

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Adanya kekurangan modal atau dana menjadi salah satu faktor penghambat dalam upaya untuk meningkatkan perekonomian dan taraf hidup masyarakat. Sehingga dengan kemunculan lembaga keuangan perbankan diharapkan dapat menjadi salah satu solusi bagi masyarakat dan dunia usaha untuk mendapatkan tambahan modal atau dana. Dengan pemberian modal dalam bentuk memberikan kredit yang baik dan produktif dari industri perbankan kepada masyarakat, maka dapat mengembangkan dunia usaha yang juga berdampak meningkatnya perekonomian bangsa. Hal tersebut sesuai dengan tujuan dari usaha bisnis perbankan di Indonesia, yang termaktub dalam Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (selanjutnya disebut dengan UU Perbankan), yang menyatakan bahwa:

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”

Dengan adanya peran dari perbankan untuk menyalurkan kredit dengan baik serta berdaya guna kepada masyarakat, maka diharapkan akan dapat menguntungkan kedua belah pihak yakni bank selaku kreditur serta masyarakat yang menerima kredit selaku debitur, serta meningkatkan perekonomian bangsa. Sehingga dapat mewujudkan tujuan bernegara sesuai dengan Undang-undang Dasar 1945, yaitu melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, serta ikut melaksanakan ketertiban dunia berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial.

Dalam praktik hukum, pemberian pinjaman atau kredit oleh bank selaku kreditur kepada masyarakat selaku debitur merupakan hal umum

dibuat dan dituangkan kedalam suatu kontrak atau perjanjian, yang merupakan pernyataan kesepakatan antara para pihak tersebut. Untuk mengurangi resiko yang dialami oleh bank, maka dalam proses pemberian kredit harus menerapkan prinsip kehati-hatian. Bagi masyarakat yang akan meminjam uang kepada bank, terlebih dahulu harus memenuhi syarat serta ketentuan sesuai dengan yang ditetapkan oleh pihak kreditur (bank). Adanya suatu jaminan kebendaan yang dapat menjamin pelunasan utang debitur, acapkali menjadi syarat yang diminta oleh bank kepada debiturnya. Sehingga apabila debitur tidak bisa membayar atau melunasi kewajibannya sesuai tempo atau batas waktu yang telah disepakati dalam perjanjian, maka bank mempunyai hak untuk melakukan penjualan atau pencairan terhadap jaminan kebendaan tersebut.

Adanya jaminan kebendaan dari debitur dalam perjanjian kredit, tentu akan memberikan perlindungan dan kepastian bagi bank selaku kreditur untuk memperoleh pengembalian atau pelunasan dana yang dipinjamkan kepada masyarakat. Selain itu merupakan bentuk kesanggupan dan tanggung jawab debitur untuk melunasi atau menyelesaikan utangnya. Syarat adanya jaminan kebendaan dari debitur tersebut merupakan hal yang logis dan masuk akal. Mengingat pihak kreditur telah menyelesaikan prestasinya terlebih dulu, tetapi pihak debitur masih belum pasti akan bisa menyelesaikan kewajibannya. Benda yang dapat dijadikan jaminan atau tanggungan atas kredit atau pinjaman bisa dalam bentuk berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak, yang memiliki nilai ekonomis. Dalam praktik hukum di masyarakat, perbankan selaku kreditur seringkali memberikan syarat kepada calon debitur untuk memberikan jaminan kebendaan berupa benda tidak bergerak berupa tanah. Pemilihan tanah sebagai jaminan kebendaan disebabkan:

- 1) tanah bernilai ekonomis yang relatif tinggi.
- 2) Nilai ekonomis tanah dari tahun ke tahun cenderung mengalami kenaikan.
- 3) Kebutuhan atas tanah di masyarakat semakin tinggi, tetapi ketersediaan tanah tidak bertambah.

Agar dapat memberikan kepastian hukum terhadap tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya yang dijadikan jaminan kebendaan, maka dilakukan dengan membebani jaminan tersebut dengan Hak Tanggungan. Istilah Hak Tanggungan telah ada sejak tahun 1960, yaitu dengan diterbitkannya “Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut dengan UUPA). Dalam pengaturan UUPA mengamanatkan mengenai pengaturan Hak Tanggungan agar diatur dalam suatu undang-undang, sesuai ketentuan dalam Pasal 51 UUPA yang menyatakan bahwa:

“Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan tersebut dalam Pasal 25, 23, dan 39 diatur dengan undang-undang.”

Selanjutnya, pengaturan khusus mengenai Hak Tanggungan baru diundangkan pada tahun 1998 yaitu dengan diterbitkannya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (untuk selanjutnya disebut dengan UU Hak Tanggungan). Dengan diterbitkannya UU Hak Tanggungan diharapkan dapat menunjang perkembangan pembangunan ekonomi nasional serta dapat menciptakan kepastian hukum dan rasa keadilan bagi para pihak yang berkepentingan. Dengan instrumen Hak Tanggungan sebagai jaminan kebendaan memiliki kelebihan yaitu dapat memberikan rasa aman dan kepastian bagi kreditur yang telah menyalurkan dana pinjaman atau kredit, apabila dalam pelaksanaan dari perjanjian kredit terdapat kejadian debitur cidera janji (*wanprestasi*) dalam melakukan pembayaran atau pelunasan atas utangnya. Hal tersebut terlihat di dalam pengaturan dalam UU Hak Tanggungan yang mengatur jika debitur *wanprestasi*, maka kreditur pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi atau menjual objek jaminan berupa tanah tersebut sebagai upaya untuk membayar atau pelunasan piutangnya kepada debitur.

Jaminan berupa hak atas tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan dibuat dalam suatu perjanjian penjaminan tersendiri yang merupakan perjanjian tambahan atau *accessoir* dari perjanjian kredit yang telah dibuat

sebelumnya. Mengingat sifatnya yang merupakan perjanjian tambahan atau *accessoir*, maka Hak Tanggungan tidak berdiri sendiri tetapi keberadaan atau hapusnya akan tergantung kepada perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian kredit atau perjanjian utang-piutang. Oleh sebab itu, jika kreditur mengalihkan piutang kepada pihak lain (kreditur baru), maka Hak Tanggungan akan mengikutinya. Hal tersebut sesuai dengan prinsip “*droit de suite*” yang merupakan ciri utama dari hak kebendaan, yaitu suatu hak yang terus mengikuti pemilik dari benda tersebut, atau hak yang akan mengikuti bendanya di tangan siapapun. Prinsip *droit de suite* tersebut ditegaskan dalam Pasal 7 UU Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa:

“Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek tersebut berada.”

Pengalihan atas hak tagih atau piutang dari kreditur lama (bank) kepada kreditur baru di dalam praktik masyarakat dikenal dengan istilah *cessie*. Di dalam KUHPerdara istilah *cessie* tidak dikenal, namun pengaturannya ada pada Pasal 613 KUHPerdara yang menyatakan bahwa:

“Penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta autentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya. Penyerahan surat-surat utang atas tunjuk dilakukan dengan memberikannya; penyerahan surat utang atas perintah dilakukan dengan memberikannya bersama *endosemen* surat itu.”

Berdasarkan pengaturan Pasal 613 KUHPerdara tersebut, menggunakan istilah “penyerahan”, sehingga atas penyerahan tersebut tentu ada peristiwa perdata yang mendasarinya. Hal yang umum terjadi dalam praktik pada perbankan saat ini, yaitu pihak bank menjual hak tagih tersebut kepada pihak ketiga (pihak lain) atas tagihan kepada debiturnya dengan membuat suatu “perjanjian jual beli piutang”. Selanjutnya setelah adanya perjanjian jual beli piutang tersebut, maka dilakukan penyerahan piutang atau hak tagih yang dikenal dengan dengan istilah “*cessie*” dengan membuat “perjanjian pengalihan piutang (*cessie*).”

Dengan beralihnya piutang bank kepada pihak lain tersebut, juga akan diikuti dengan beralihnya seluruh hak dan kewajiban terhadap debitur kepada pihak ketiga selaku kreditur baru, namun demikian tidak mengakibatkan perjanjian atau perikatan yang telah dibuat antara debitur dengan kreditur sebelumnya (kreditur lama) menjadi berakhir. Oleh karena itu tidak terjadi hubungan hukum yang baru antara debitur dengan kreditur baru yang menggantikan posisi kreditur lama. Perjanjian atau perikatan yang lama tetap ada dan berlaku serta mengikat debitur dan kreditur baru yang menerima pengalihan piutang atau hak tagih tersebut. Dengan adanya pengalihan piutang atau hak tagih, maka seluruh hak tagih atau piutang beserta jaminan berupa Hak Tanggungan yang dipegang atau dikuasai oleh kreditur lama juga ikut beralih kepada kreditur yang baru. Hal ini mengacu pada ketentuan dalam Pasal 16 ayat (1) UU Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa:

“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 yang baru.”

Berdasarkan Pasal 613 KUHPerdata, penyerahan atau pengalihan hak tagih harus dibuat secara tertulis yang dituangkan kedalam suatu akta autentik ataupun akta di bawah tangan. Namun untuk memperoleh kepastian hukum, dalam praktik di masyarakat pengalihan hak tagih dengan jual beli piutang serta penyerahannya dilakukan dengan cara membuat suatu akta autentik yang dibuat dihadapan Notaris, yaitu akta Perjanjian Jual Beli Piutang dan akta Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie*). Dalam pelaksanaan penjualan hak tagih dan penyerahannya, ternyata tidak jarang menimbulkan permasalahan hukum di masyarakat. Permasalahan hukum yang timbul dikarenakan antara lain yaitu sering kali pihak bank selaku kreditur tidak memberitahukan ke debitur tentang adanya peristiwa perdata (*rechtstitel*) yaitu penjualan dan penyerahan hak tagih kepada pihak lain. Sehingga debitur tidak mengetahui siapa kreditur yang baru, berapa nilai *cessie* yang disepakati antara bank selaku kreditur dengan pembeli hak tagih (kreditur baru). Hal tersebut dikarenakan ada anggapan bahwa

pemberitahuan kepada pihak debitur yang utangnya akan dialihkan oleh bank, tidak wajib dilakukan. Bahkan acapkali dalam perjanjian kredit yang dibuat oleh bank dimasukkan klausula bahwa bank tidak wajib untuk memberitahukan kepada debitur jika dilakukan penjualan hak tagih oleh bank kepada pihak lain.

Atas hal tersebut di atas mengakibatkan pihak debitur tidak mengetahui berapa jumlah atau nilai utang yang harus dibayarkan kepada kreditur baru yang membeli hak tagih tersebut, serta kepada siapa dia akan membayar sisa utangnya. Seperti yang telah terjadi di masyarakat yang informasinya diperoleh berdasarkan pemberitaan berita *online* <https://www.antaraneews.com> yang berjudul “Nasabah laporkan bank swasta karena alami kerugian Rp10 miliar”¹ Dalam pemberitaan tersebut diketahui bahwa duduk perkaranya yaitu adanya seorang debitur yang akan melakukan pelunasan pada kreditur (bank swasta) atas utangnya sebesar Rp5 milyar dengan nilai jaminan berupa properti sebesar Rp15milyar, namun yang bersangkutan tidak bisa melakukan pelunasan dikarenakan utangnya telah dialihkan kepada pihak lain tanpa sepengetahun dan persetujuannya.

Selain itu sering kali terjadi dalam praktik hukum di masyarakat bahwa nilai tagihan kepada debitur mengalami kenaikan yang sangat tinggi setelah dilakukan penjualan dan pengalihan piutang (*cessie*) oleh bank. Hal tersebut dapat terlihat dalam putusan Pengadilan Negeri Kediri, dengan Nomor 21/Pdt.G/2019/PN Kdr, yang terdapat fakta hukum bahwa nilai hak tagih sebelum dilakukan pengalihan adalah sebesar Rp75.000.000 (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah). Namun, setelah dilakukan pengalihan kepada pihak lain oleh Bank, nilainya menjadi sebesar Rp. 988.883.361,51. Sehingga debitur mengalami kerugian yang sangat besar, serta mengakibatkan jaminan kebendaan berupa tanah dan/atau bangunan milik debitur yang dijual oleh pembeli hak tagih (*cessionaris*) sebesar Rp.291.000.000,- (Dua ratus

¹<https://www.antaraneews.com/berita/2585741/nasabah-laporkan-bank-swasta-karena-alami-kerugian-rp10-miliar>” diakses pada tanggal 18 Februari 2022.

sembilan puluh satu juta Rupiah) tidak mencukupi untuk melunasi utang debitur.

Pemerintah melalui Kementerian Keuangan, telah menerbitkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor:213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut dengan PMK Juklak Lelang). Di dalam pengaturan PMK Juklak Lelang tersebut, telah mengatur mengenai lelang hak tagih atau piutang sebagai pilihan dalam melakukan pengalihan hak tagih. Dalam peraturan tersebut menyatakan bahwa lelang hak tagih (piutang) merupakan jenis lelang non eksekusi sukarela, maka pelaksanaan lelang tersebut dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas II yang merupakan profesi yang dapat di rangkap oleh Notaris. Dengan dilakukan pengalihan atau penjualan melalui lelang yang memiliki asas keterbukaan dan persaingan yang sehat, maka diharapkan akan dapat mengurangi potensi terjadinya permasalahan dalam proses pengalihan hak tagih pada perbankan.

Selanjutnya, penelitian ini merupakan penelitian yang dapat dipertanggungjawabkan, peneliti telah melakukan perbandingan dengan beberapa penelitian dalam bentuk tesis maupun jurnal yang terbit sebelumnya dan memiliki kemiripan dengan penelitian ini, yaitu antara lain:

- a. Tesis “Analisis Yuridis Pengalihan Piutang Secara *Cessie* Dan Akibat Hukumnya Terhadap Jaminan Utang Debitur (Studi Kasus Atas Putusan PN Pekanbaru NO. 22/Pdt.G/2016/PN.Pbr)” oleh Yuristia Eka Erwanda, Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara. Dari hasil hasil penelitian tersebut diketahui bahwa dalam hal terjadi pengalihan hak tagih atau piutang dengan secara *cessie*, maka tidak mengakibatkan berakhirnya perjanjian kredit yang dibuat antara kreditur lama dengan debitur, tetapi hal tersebut hanya mengakibatkan beralihnya hak tagih atau piutang atas debitur kepada kreditur baru, selain itu jaminan debitur yang diagunkan untuk menjamin pelunasan utangnya juga ikut beralih mengikuti hak tagih tersebut.
- b. Tesis “Pengalihan Kreditur Melalui *Cessie* (Studi Kasus di Koperasi Simpan Pinjam Indosurya)” oleh Sri Eni Julianita Koto, Program

Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara. Berdasarkan hasil penelitian tersebut, diketahui bahwa dari pengalihan hak tagih atau piutang (*cessie*) yang dijamin Hak Tanggungan dari kreditur lama kepada kreditur baru mengakibatkan Hak Tanggungan juga beralih kepada kreditur baru. Terhadap Hak Tanggungan yang ikut beralih tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan dimana Hak Tanggungan tersebut didaftarkan.

- c. *Jurnal Notary Indonesian*, Vol 1, No. 002 (2019) “Pembelian Tanah Dan Bangunan Melalui Lelang *Cessie* Ditinjau Dari Perspektif Hukum Lelang di Indonesia” oleh Melania Adriani. Dari hasil penelitian tersebut diketahui bahwa terdapat perbedaan antara lelang hak tagih (*cessie*) dengan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berasal dari pengalihan hak tagih (*cessie*). Kedua lelang dimaksud ada unsur pengalihan *cessie*, namun pada lelang *cessie* yaitu proses pengalihan atau menjual hak tagihnya, sementara lelang eksekusi Hak Tanggungan adalah menjual objek Hak Tanggungan yang dijamin pada Hak Tagih yang dijual tersebut. Sehingga akibat pengalihan Hak Tagih tersebut, maka *cessionaris* berhak untuk menjual melalui lelang atas tanah dan/atau bangunan yang dijadikan objek jaminan Hak Tanggungan tersebut jika debitur (*cessus*) tidak dapat sanggup melunasi utangnya.
- d. *Jurnal Syariah: Jurnal Ilmu Hukum dan Pemikiran*, Vol.17, Nomor 1 Juni 2017, “Kewenangan Notaris sebagai Pajabat Lelang Kelas II dalam Memberikan Penyuluhan Hukum atas Akta Risalah Lelang yang Dibuatnya”, oleh Muhammad Haris. Dari hasil penelitian tersebut menyampaikan bahwa dokumen Risalah Lelang merupakan berita acara yang dibuat secara resmi oleh Pejabat Lelang. Dalam hal Notaris juga menjadi Pejabat Lelang Kelas II juga berwenang menjelaskan fungsi dari risalah lelang yang dibuatnya dalam pelaksanaan lelang, yaitu merupakan akta autentik dan memiliki sifat pembuktian yang kuat dan sempurna.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa pengalihan hak tagih atau piutang adalah sah dan sesuai dengan sistem hukum dan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Namun dalam penerapannya ternyata dapat mengakibatkan permasalahan hukum dan kurangnya keadilan khususnya bagi debitur. Atas hal tersebut penelitian ini mengambil judul Penyelesaian Kredit Macet Perbankan Pada Penjualan Hak Tagih Yang Dijamin Hak Tanggungan Melalui Lelang oleh Pejabat Lelang Kelas II.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka penulis membatasi cakupan penelitian dengan perumusan sebagai berikut:

- 1.2.1. Bagaimana pelaksanaan dan kewenangan Pejabat Lelang Kelas II dalam lelang hak tagih?
- 1.2.2. Bagaimana akibat penjualan hak tagih melalui lelang terhadap objek jaminan Hak Tanggungan?

1.3. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Untuk menganalisis pelaksanaan dan kewenangan Pejabat Lelang Kelas II dalam lelang hak tagih.
- 2) Untuk menganalisis akibat penjualan hak tagih melalui lelang terhadap objek jaminan Hak Tanggungan

1.4. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, yaitu:

- 1) Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dari hasil penelitian ini yaitu diharapkan mampu memberikan kontribusi pemikiran dalam rangka pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum kenotariatan, serta dapat menambah bahan

pustaka atau literatur mengenai penjualan hak tagih yang dilakukan melalui lelang.

2) Manfaat Praktis

Manfaat praktis dari hasil penelitian ini yaitu untuk menambah wawasan dan keilmuan bidang hukum kenotariatan bagi penulis dalam rangka penyelesaian studi pada Program Magister Kenotariatan Sekolah Pasacsarjana Universitas YARSI. Selain itu, juga diharapkan dapat bermanfaat juga bagi para pembaca agar dapat memahami terkait permasalahan pengalihan hak tagih (*cessie*) yang dilakukan melalui penjualan dengan cara lelang.

1.5. Kerangka Konsep

Kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Dalam kerangka konsep penelitian ini, dipaparkan terkait dengan pengertian dan maksud dari kata-kata penting yang digunakan dalam hasil penelitian ini. Hal tersebut untuk menghindari kesalahpahaman dan *multi interpretasi* mengenai arti kata yang dimaksud. Selain itu, hal tersebut juga bertujuan guna membatasi pengertian dan ruang lingkup kata-kata dimaksud. Adapun pengertian kata-kata yang akan dipergunakan dalam penelitian ini antara lain adalah sebagai berikut:

- 1) Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul dikemudian hari atau kontinjen, yang timbul karena perjanjian atau undang-undang dan wajib dipenuhi oleh debitur, dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada kreditur untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitur.²

² Pasal 1 ayat (6) Undang-undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran.

- 2) Piutang atau hak tagih adalah sejumlah nilai uang yang dipinjamkan kepada pihak lain dan dapat ditagih dari seseorang atau pihak lain tersebut.
- 3) Perjanjian atau kontrak adalah perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.³
- 4) Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Sebagai perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminan adalah assessornya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Maksud dari arti riil yaitu bahwa terjadinya perjanjian kredit adalah ditentukan oleh adanya penyerahan sejumlah dana atau uang oleh bank kepada nasabah debitur.⁴
- 5) Perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.⁵
- 6) 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.⁶
- 7) Kreditur adalah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau Undang-Undang yang dapat ditagih di muka pengadilan.⁷
- 8) Debitur adalah orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang yang pelunasannya dapat ditagih di muka pengadilan.⁸
- 9) Jaminan adalah segala suatu yang diberikan oleh pihak debitur kepada kreditur untuk memberikan keyakinan serta menjamin bahwa debitur

³ Agus Yudha Hernoko, Hukum Perjanjian; Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial. Cet ke-5. (Jakarta: Kencana, 2021). hal. 17.

⁴ Hermansyah, Hukum Perbankan Nasional Indonesia. Cet ke-5. (Jakarta: Kencana, 2009). Hal. 71.

⁵ Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 Tentang Perbankan.

⁶ Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 Tentang Perbankan.

⁷ Pasal 1 ayat (2) Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran.

⁸ Pasal 1 ayat (3) Undang-undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran.

- akan memenuhi semua kewajibannya yang dapat dinilai dengan uang (utang) kepada kreditur yang timbul dari suatu perikatan atau perjanjian.
- 10) *Cessie* merupakan pengalihan atau pemindahan suatu hak tagih (piutang) dengan dari orang berpiutang atau kreditur lama (disebut *cedent*) kepada seseorang berpiutang atau kreditur baru (disebut *cessionaris*), tetapi debiturnya masih sama (*cessus*).
 - 11) *Cessus* adalah debitur yang utangnya atau tagihan kepadanya yang dialihkan atau diserahkan.
 - 12) *Cedent* adalah pihak yang mengalihkan atau menyerahkan tagihan atau piutang (kreditur awal).
 - 13) *Cessionaris* adalah pihak yang menerima pengalihan atau penyerahan tagihan atau piutang (kreditur baru).
 - 14) Lelang adalah bentuk penjualan barang-barang yang dipimpin oleh Pejabat Lelang dan dilaksanakan di depan orang banyak dengan berdasarkan penawaran yang lebih tinggi sebagai pembeli barang lelang; setiap penjualan barang di muka umum dengan penawaran harga secara lisan dan/atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli.
 - 15) Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan Lelang, serta membuat Risalah Lelang yang merupakan autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna
 - 16) Pejabat Lelang Kelas II adalah orang perorangan yang berasal dari swasta atau umum yang diangkat sebagai Pejabat Lelang oleh Menteri Menteri Keuangan.
 - 17) Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.
 - 18) Pelaku Usaha Jasa Keuangan, yang selanjutnyadisingkat PUJK adalah Lembaga Jasa Keuangan dan/atau pihak yang melakukan kegiatan usaha

penghimpunan dana, penyaluran dana, dan/atau pengelolaan dana di sektor jasa keuangan.

1.6. Metode Penelitian

Berdasarkan rumusan permasalahan serta tujuan dari penelitian ini, maka sifat dari penelitian ini merupakan deskriptif analitis, yaitu menganalisa suatu permasalahan dengan didasarkan pada teori hukum. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yang terdiri dari:

1.6.1. Tipe Penelitian

Menurut Peter Mahmud, penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.⁹ Maka tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif atau doktrinal, yaitu menerangkan permasalahan hukum yang dihadapi dengan meneliti norma atau aturan dalam perundang-undangan (hukum positif), asas atau prinsip hukum, putusan pengadilan serta doktrin hukum yang relevan dengan permasalahan. Dalam penelitian hukum normatif atau doktrinal, hukum sering dikonsepsikan sebagai *law in the books*, sehingga sumber data bersifat data sekunder, yaitu berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

1.6.2. Pendekatan yang digunakan

Untuk memperoleh gambaran dan informasi dari pelbagai aspek terkait dengan permasalahan yang sedang dicari jawabannya, serta dapat memberikan saran atau rekomendasi yang relevan, maka dalam penelitian ini menggunakan 3 (tiga) pendekatan, yaitu sebagai berikut:

- 1) Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*)

Dalam penelitian digunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yaitu dengan melakukan penelahaan terhadap perundang-undangan yang terkait atau berhubungan (tersangkut paut) dengan

⁹ Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana, 2005, hal. 35

permasalahan dalam penelitian ini. Dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang tersangkut paut dengan permasalahan dilakukan penelitian. Dengan menggunakan pendekatan *statute approach*, maka akan diperoleh pemahaman yang lebih utuh mengenai latar belakang, tujuan dari diundangkannya suatu perundang-undangan, serta mampu memahami muatan filosofis yang terkandung dalam suatu perundang-perundangan.

2) Pendekatan Kasus (*case approach*)

Penggunaan pendekatan kasus (*case approach*) dilakukan dengan menelaah kasus-kasus yang terkait dengan permasalahan yang telah menjadi putusan pengadilan. Dalam pendekatan kasus yang perlu dipahami adalah *ratio decindendi*, yaitu alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai kepada putusannya. Menurut Goodheart, sebagaimana dikutip oleh Peter Mahmud Marzuki, *ratio decindendi* dapat diketemukan dengan memperhatikan fakta materil. Fakta-fakta tersebut berupa orang, tempat, waktu, dan segala yang menyertainya asalkan tidak terbukti sebaliknya.¹⁰

3) Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*)

Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*) dilakukan manakala penelitian tidak beranjak dari aturan hukum yang ada, karena belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi.¹¹ Dalam pendekatan konseptual diperlukan penelaahan terhadap prinsip-prinsip hukum yang dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan sarjana hukum ataupun doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Selain itu, konsep atau prinsip hukum dapat juga ditemukan di dalam undang-undang yang perlu diidentifikasi terlebih dahulu.

1.6.3. Sumber-sumber bahan penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum doktrinal, maka sumber utama berasal dari data sekunder yang merupakan data yang diperoleh dari

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Kencana: Jakarta, 2005). hal. 119

¹¹ Peter Mahmud Marzuki, *Op.cit.*, hal. 137.

bahan perpustakaan atau *literature* yang mempunyai hubungannya dengan objek penelitian yang disebut dengan bahan hukum. Dalam penelitian ini menggunakan bahan hukum sebagai berikut:

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, yaitu antara lain sebagai berikut:
 - a) Undang-undang Dasar 1945.
 - b) Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata.
 - c) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
 - d) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 Tentang Perbankan.
 - e) Peraturan Lelang/Vendurglement (Peraturan Penjualan di Muka Umum di Indonesia) (Ordonansi 28 Pebruari 1982 L.N. 08-189 mulai berlaku 1 April 1908 dengan L.N. 40-56 jo. 41 -3 pasal 1 diganti dengan pasal 1, 1a dan 1b)
 - f) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.
 - g) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
 - h) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 Tentang Pejabat Lelang Kelas II.
 - i) Putusan Pengadilan.
- 2) Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk serta penjelasan terhadap bahan hukum primer, yang terdiri dari buku-buku, literatur, makalah, artikel, hasil penelitian, dan karya ilmiah lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini.

- 3) Bahan Hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus dan ensiklopedia.¹²

1.6.4. Prosedur pengumpulan sumber-sumber

Dalam penelitian ini, prosedur pengumpulan sumber-sumber hukum dilakukan dengan studi kepustakaan (*bibliography study*), yaitu dengan pengumpulan data dengan menelaah sumber-sumber data yang tertulis dan relevan dengan permasalahan dan tujuan penelitian, yaitu buku-buku, hasil penelitian, jurnal ilmiah, peraturan perundang-undangan. Terhadap sumber-sumber hukum tersebut, selanjutnya dilakukan langkah-langkah sebagai berikut:

- 1) Mengidentifikasi sumber dari bahan hukum yang relevan dengan penelitian;
- 2) Melakukan inventarisasi atas bahan hukum yang telah diperoleh berdasarkan permasalahan dalam penelitian;
- 3) Membuat catatan serta mengutip dari bahan hukum yang telah diperoleh.
- 4) Melakukan analisis bahan hukum yang diperoleh sesuai dengan permasalahan dan tujuan penelitian.

1.7. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan hasil penelitian ini dibagi menjadi 5 (lima) bab dengan beberapa sub bab pada masing-masing bab, untuk menjelaskan dan menguraikan permasalahan dalam penelitian dengan baik. Adapun pembagian kelima bab tersebut adalah sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini merupakan bab pendahuluan yang berisikan Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

¹² Purwaningsih, Endang. 2022. Metode Penelitian Hukum. Bandung. CV. Mandar Maju. Hal. 39.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini akan membahas landasan teori yang menjadi permasalahan hukum, yaitu pengalihan hak tagih yang dijamin dengan Hak Tanggungan dilakukan melalui lelang oleh Pejabat Lelang Kelas II. Selain itu, bab ini juga membahas teori hukum kewenangan dan teori hukum pembangunan sebagai dasar untuk menganalisa permasalahan.

BAB III :PENYELESAIAN KREDIT MACET PERBANKAN YANG DIJAMIN HAK TANGGUNGAN

Bab ini akan menganalisa penyelesaian kredit macet pada perbankan yang dijamin hak tanggungan, pengalihan hak tagih, sejarah dan pengertian lelang, risalah lelang sebagai akta autentik, tugas dan kewenangan pejabat lelang II, dan pelaksanaan lelang hak tagih oleh Pejabat Lelang Kelas II.

BAB IV : ANALISIS ATAS PENJUALAN HAK TAGIH YANG MEMBERI PERLINDUNGAN BAGI PARA PIHAK

Bab ini akan menganalisa kewenangan dan pelaksanaan lelang hak tagih oleh Pejabat Lelang Kelas II, akibat hukum pengalihan hak tagih pada perbankan terhadap objek jaminan Hak Tanggungan, serta penyelesaian kredit macet perbankan dengan penjualan hak tagih yang memberi perlindungan bagi para pihak.

BAB V : SIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini akan menyampaikan kesimpulan dari hasil penelitian serta saran/ rekomendasi.