

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Negara berkembang adalah istilah yang umum digunakan untuk menjelaskan suatu negara dengan kesejahteraan material tingkat rendah. Karena tidak ada definisi tetap negara berkembang yang diakui secara internasional, tingkat pembangunan bisa saja bervariasi di dalam negara berkembang tersebut. Sejumlah negara berkembang memiliki standar hidup rata-rata tinggi<sup>1</sup>. Republik Indonesia merupakan salah satu negara yang dianggap sebagai ekonomi awal dan berkembang menurut Laporan Ekonomi Dunia Dana Moneter Internasional, April 2010<sup>2</sup>. Indonesia adalah negara yang memiliki potensi ekonomi yang tinggi dalam pengertian bahwa potensi yang mulai diperhatikan dunia internasional. Indonesia sendiri memiliki karakteristik yang menempatkan diri dalam posisi yang bagus untuk mengalami perkembangan ekonomi yang pesat. Pembangunan infrastruktur juga merupakan tujuan utama pemerintah dan yang perlu menyebabkan efek multiplier dalam perekonomian.<sup>3</sup>

Salah satu yang berperan penting dalam perekonomian Indonesia adalah peranan bank sebagai lembaga yang dapat memberikan potensi untuk kemajuan perekonomian Indonesia dari pembangunan sektor keuangan. Hal ini karena lembaga keuangan memiliki peran yang sangat penting terhadap pergerakan roda perekonomian Indonesia. Ketika negara sedang melakukan proses pemulihan ekonomi, umumnya bank masih belum bisa optimal dalam menjalankan fungsi utamanya sebagai lembaga intermediasi keuangan

---

<sup>1</sup> [https://id.wikipedia.org/wiki/Negara\\_berkembang#cite\\_note-2](https://id.wikipedia.org/wiki/Negara_berkembang#cite_note-2), Akses Tanggal 7 Juli 2019

<sup>2</sup> *Ibid.*

<sup>3</sup> <https://www.indonesia-investments.com/id/budaya/ekonomi/item177?>, Akses Tanggal 7 Juli 2019

internasional yang menggambarkan rasio perbandingan jumlah kredit yang diberikan pihak ketiga.<sup>4</sup>

Lembaga keuangan bank di Indonesia memiliki misi dan fungsi khusus selain fungsi lazim seperti apa yang telah diuraikan diatas. Bank diarahkan untuk berperan sebagai agen pembangunan (*agent of development*), yaitu sebagai lembaga yang bertujuan mendukung pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional kearah peningkatan taraf hidup rakyat banyak. Fungsi tersebut merupakan penjabaran dari Pasal 4 UU Perbankan Tahun 1992, yaitu bahwa Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.<sup>5</sup>

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan dana kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Kemudian pada angka 12 menyampaikan bahwa kredit merupakan penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*). Dengan demikian perjanjian ini mendahului perjanjian hutang-

---

<sup>4</sup> <http://direktoritraining.com/peranan-bank-dalam-perekonomian-suatu-negara/>, Akses Tanggal 7 Juli 2019

<sup>5</sup> H. Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia* (Edisi II), (Yogyakarta: Andi Offset, 2011), hlm. 14

piutang (perjanjian pinjam-mengganti). Sedang perjanjian hutang-piutang merupakan pelaksanaan dari perjanjian pendahuluan atau perjanjian kredit.<sup>6</sup> Dalam praktek di dunia perbankan dikenal adanya dua macam perjanjian kredit, yaitu perjanjian kredit di bawah tangan dan perjanjian kredit notariil (otentik). Perjanjian kredit di bawah tangan adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang dibuat hanya di antara mereka. (Kreditur dan debitur) tanpa notaris. Sedangkan yang dimaksud dengan perjanjian kredit notariil (otentik) adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh atau di hadapan notaris.<sup>7</sup> Perbedaan kedua konsep ini adalah mengenai kekuatan pembuktian di hadapan pengadilan yang mana apabila perjanjian kredit di bawah tangan, kekuatan pembuktiannya hanya ada di hadapan para pihak yang mana dalam artian bahwa perjanjian tersebut menjadi undang-undang atau sumber hukum bagi para pihak saja (*pacta sunt servanda*). Sedangkan perjanjian kredit notariil yang dibuat oleh notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna di hadapan pengadilan.

Pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontraprestasi) yang akan terjadi pada waktu yang akan datang. Kehidupan ekonomi modern adalah prestasi uang, yang dengan demikian transaksi kredit menyangkut uang sebagai alat kredit. Kredit berfungsi kooperatif antara si pemberi kredit dan si penerima kredit atau antara kreditur dan debitur. Mereka menarik keuntungan dan saling menanggung resiko. Singkatnya, kredit dalam arti luas didasarkan atas komponen kepercayaan, resiko dan pertukaran ekonomi di masa-masa mendatang.<sup>8</sup>

Para pihak dalam kredit pada dasarnya hanya ada dua, yaitu pihak kreditur (bank) dan pihak debitur. Namun masalahnya akan menjadi lain

---

<sup>6</sup> *Ibid.*, hlm. 31

<sup>7</sup> *Ibid.*

<sup>8</sup> EK OP Simorangkir, *Seluk beluk Bank Komersial*, dikutip dalam H. Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia Edisi II*, (Yogyakarta: Andi Offset, 2011), hlm. 1

apabila barang jaminan diberikan oleh pihak ketiga yang turut serta menandatangani perjanjian kredit (hutang-piutang) atau *personal guarantee* diberikan oleh pihak ketiga. Jadi di sini pihak ketiga bertindak sebagai penjamin.<sup>9</sup> Kredit pada awal perkembangannya mengarahkan fungsinya untuk merangsang kedua belah pihak untuk tujuan pencapaian kebutuhan baik dalam bidang usaha maupun kebutuhan sehari-hari. Pihak yang mendapatkan kredit harus dapat menunjukkan prestasi yang lebih tinggi pada kegiatan usahanya itu, atau mendapatkan pemenuhan atas kebutuhannya. Adapun bagi pihak yang memberikan kredit, secara material dia harus mendapatkan rentabilitas berdasarkan perhitungan yang wajar dari modal yang dijadikan obyek kredit, dan secara spiritual mendapatkan kepuasan karena dapat membantu pihak lain untuk mencapai kemajuan.<sup>10</sup>

Konsep kredit dalam bank adalah penyediaan dana kepada debitur dengan perolehan keuntungan yang didapat oleh kreditur berdasarkan persentase bunga. Hal ini sudah menjadi kebiasaan yang dilakukan oleh dunia perbankan diseluruh dunia. Penyediaan dana yang diberikan oleh bank tidak semata-mata dilakukan tanpa adanya jaminan, oleh karena itu selalu dalam kredit yang diberikan oleh bank diberikan juga jaminan oleh debitur sebagai janji untuk pelunasan prestasi terhadap kreditur. Jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur merupakan jaminan kebendaan yang mana jaminan kebendaan disini dapat berupa jaminan fidusia untuk benda bergerak dan jaminan hak tanggungan untuk benda tidak bergerak. Fidusia berasal dari kata *fiduair* atau *fides* yang mana artinya kepercayaan, fidusia merupakan penyerahan hak milik atas suatu benda secara kepercayaan sebagai jaminan bagi pelunasan piutang kreditur. Penyerahan hak milik atas benda ini dimaksudkan hanya sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu yang mana

---

<sup>9</sup> H. Budi Untung, *Op.Cit.*, hlm. 3

<sup>10</sup> Mohammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, dikutip dalam Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia Edisi II*, (Yogyakarta: Andi Offset, 2011), hlm. 4

memberikan kedudukan diutamakan kepada penerima fidusia (kreditur) terhadap kreditur-kreditur lainnya.<sup>11</sup>

Berdasarkan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, Jaminan fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksudkan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya. Jadi peralihan yang diberikan fidusia merupakan peralihak hak nya, bukan obyeknya yang diserahkan kepada kreditur.

Jaminan Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana 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 lainnya. Jadi hak tanggungan merupakan hak jaminan yang dikhususkan untuk tanah serta bangunan yang dapat dikenakan hak tanggungan. Dalam perjanjian kredit yang dilakukan oleh debitur dengan bank biasanya jaminan yang digunakan adalah jaminan hak tanggungan, karena tanah memiliki nilai yang tinggi dibandingkan benda-benda lainnya. Pengaturan mengenai hak tanggungan diatur lebih lanjut lagi dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang mana pasal 1 angka 1 menguraikan “Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas

---

<sup>11</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011), hlm.

tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”. Berdasarkan uraian tersebut, maka dapat dilihat bahwa hak tanggungan digunakan sebagai jaminan pelunasan akan utang debitur kepada kreditor yang mana sekaligus memberikan kedudukan diutamakan terlebih dahulu pelunasannya dibandingkan kreditor-kreditor lainnya.

Pendaftaran jaminan hak tanggungan sebagai agunan untuk pelunasan kredit akan diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sertifikat hak tanggungan merupakan bukti jaminan yang diberikan debitur kepada kreditor sebagai agunan untuk pelunasan kreditnya. Sertifikat hak tanggungan berdasarkan Pasal 14 angka (3) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte* Hipotik sepanjang hak atas tanah. Hal ini bermakna bahwa sertifikat hak tanggungan memberikan hak untuk mengeksekusi obyek jaminan karena memiliki kedudukan yang sama dengan putusan pengadilan sebagaimana yang ditunjukkan dalam pasal 14 angka (2) yaitu Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, sebagaimana sama dengan irah-irah yang ada dalam putusan pengadilan.

Eksekusi hak tanggungan yang dimaksud tersebut adalah eksekusi melalui penjualan terbuka atau lelang sebagaimana diatur juga dalam Pasal 20 Angka (1) ayat b Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu *title* eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan, obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan

dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya. Jadi eksekusi yang dilakukan adalah dengan melalui penjualan terbuka atau lelang. Lelang merupakan penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang sebagaimana sesuai dengan Pasal 1 angka (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Lelang sebagai penjualan barang yang terbuka untuk umum sendiri memiliki beberapa asas-asas yang berlaku didalamnya sebagaimana sesuai dengan pengertiannya diatas. Asas-asas lelang dimaksud antara lain asas keterbukaan (transparansi), asas persaingan (*competition*), asas keadilan, asas kepastian hukum, asas efisiensi, dan asas akuntabilitas.<sup>12</sup> Berikut mengenai penjelasan tentang asas-asas lelang :

a. Asas Keterbukaan

Asas keterbukaan menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh undang-undang. Oleh karena itu, setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang. Asas ini juga untuk mencegah terjadi praktik persaingan usaha tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktik korupsi, kolusi, dan nepotisme (KKN).<sup>13</sup>

b. Asas Persaingan

Asas persaingan mengandung makna bahwa dalam proses pelaksanaan lelang setiap peserta atau penawar diberikan kesempatan yang sama untuk bersaing dalam mengajukan penawaran harga tertinggi atau setidaknya mencapai dan/atau melampaui nilai limit dari barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual atau pemilik barang. Pada dasarnya penawar

---

<sup>12</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 25

<sup>13</sup> F.X. Ngadijarno et al, *Lelang: Teori dan Praktek*, dikutip dalam Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm 25.

tertinggi dari barang yang akan dilelang disahkan oleh Pejabat Lelang sebagai pembeli lelang.<sup>14</sup>

c. Asas Keadilan

Asas keadilan mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan Pejabat Lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi, penjual tidak boleh menentukan harga limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.<sup>15</sup>

d. Asas Kepastian Hukum

Asas kepastian hukum mengkehendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik. Risalah Lelang digunakan penjual atau pemilik barang, pembeli, dan Pejabat Lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya.<sup>16</sup>

e. Asas Efisiensi

Asas efisiensi akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga.<sup>17</sup>

f. Asas Akuntabilitas

---

<sup>14</sup> *Ibid.*

<sup>15</sup> *Ibid.*

<sup>16</sup> *Ibid.*

<sup>17</sup> *Ibid.*



Asas akuntabilitas menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan. Pertanggungjawaban pejabat lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.<sup>18</sup>

Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang adanya Lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan. Berdasarkan Pasal 5 PMK 27/2016, Lelang sendiri memiliki beberapa kualifikasi antara lain:

- a. Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan;
- b. Lelang Noneksekusi Wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang;
- c. Lelang Noneksekusi Sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.

Jenis lelang yang lebih banyak terjadi di Indonesia adalah Lelang Eksekusi yang mana lelang ini sebagai penjualan umum untuk melaksanakan atau mengeksekusi putusan atau penetapan pengadilan atau dokumen yang dipersamakan dengan putusan pengadilan, seperti Hipotik, Hak Tanggungan, dan Jaminan Fidusia. Jadi khusus untuk barang sitaan berdasarkan putusan pengadilan disebut dengan lelang eksekusi, termasuk juga kedalamnya dokumen yang disamakan dengan putusan pengadilan yang memiliki hukum tetap (eksekutorial), seperti Sertifikat Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia. Lelang Eksekusi ini lebih dikenal oleh masyarakat karena lelang digunakan sebagai penjualan dari obyek jaminan atas kredit yang

---

<sup>18</sup> *Ibid.*

dilakukan oleh masyarakat, sehingga jenis lelang-lelang lain kurang dipahami oleh masyarakat.

Lelang eksekusi berbeda dengan eksekusi yang dilakukan oleh pengadilan yang mana lelang pengadilan ini banyak terjadi hambatan yang terasa dalam pelaksanaannya, hingga berujung konflik yang berkepanjangan. Pada masa ini memang dominasi pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dari tahun ke tahun mengalami peningkatan. Berdasarkan evaluasi perkembangan lelang nasional tahun 2015, frekuensi lelang eksekusi hak tanggungan mencapai 40.977, sedangkan pada tahun 2016 mencapai 44.139. Tingginya permohonan lelang eksekusi hak tanggungan tidak diikuti dengan hasil lelang yang signifikan. Pada tahun 2016 dari jumlah permohonan 44.139, yang laku dilelang hanya 4.899 atau 11%. Artinya 89% lelang hak tanggungan tidak ada penawaran atau batal.<sup>19</sup>

Berdasarkan data diatas bahwa dapat dilihat kesadaran masyarakat untuk menggunakan sarana lelang khususnya lelang eksekusi hak tanggungan sudah lah tinggi, namun efektivitas dari lelang eksekusi tersebut tidak lah sebanding. Permasalahan mengenai efektivitas lelang eksekusi hak tanggungan ini dapat ditinjau dari banyak aspek, salah satunya aspek mengenai perlindungan atas pemilik obyek lelang eksekusi hak tanggungan tersebut. Hal yang dimaksudkan adalah debitur yang sebagai pemilik dari obyek hak tanggungan yang dieksekusi. Karena banyak sekali terjadi permasalahan mengenai ketidakpuasan debitur atas penjualan lelang eksekusi hak tanggungan yang mana bukan pada proses nya tetapi pada harga penjualan yang dilakukan terhadap obyek lelang eksekusi hak tanggungan tersebut. Hal ini dikarenakan bahwa lelang eksekusi tersebut menjual obyek lelangnya dibawah harga pasar, selain itu tidak hanya masalah tersebut yang

---

<sup>19</sup> <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12599/Mendorong-Efektivitas-Lelang-Eksekusi-Hak-Tanggungan.html>, diakses tanggal 20 Februari 2019

ditemukan, melainkan ada juga hal-hal lain seperti lamanya proses lelang eksekusi yang memakan waktu berbulan-bulan hingga bertahun-tahun.

Permasalahan jangka waktu lelang ini lah yang sebenarnya merugikan pihak debitur, karena semakin tinggi biaya bunga yang dibayarkan. Hal ini karena walaupun sudah masuk kedalam lelang, perhitungan bunga juga tetap berjalan sampai obyek lelang tersebut terjual sehingga masyarakat lebih tetap memilih penjualan dibawah tangan terhadap obyek hak tanggungan, karena lebih dirasa adil oleh debitur. Pada saat ini pemerintah Indonesia ingin mendorong efektivitas dari lelang eksekusi hak tanggungan melalui Direktorat Jendral Kekayaan Negara yang mana upaya-upaya pemerintah adalah sebagai berikut :

- a. Filterisasi permohonan lelang melalui kriteria atau persyaratan tambahan, diantaranya obyek hak tanggungan tidak ada sengketa atau potensi sengketa, obyek hak tanggungan tidak berpenghuni alias kosong, debitur tidak hanya dinyatakan telah wanprestasi tetapi juga telah masuk kategori kredit macet sebagaimana diatur dalam kolektibilitas BI. Artinya berkas permohonan lelang yang tidak memenuhi kriteria tersebut disarankan untuk dieksekusi melalui pengadilan. Selain itu, perlu adanya pembatasan lelang ulang hanya dapat dilakukan satu kali dengan nilai limit kedua besarnya sama dengan nilai liquidasi
- b. Pengenaan bea pendaftaran lelang tiap permohonan. Pengenaan biaya pendaftaran merupakan sarana edukasi bagi pemohon lelang sehingga ada keseriusan dan kehati-hatian dengan mempertimbangkan factor efisiensi dan efektivitas dalam mengajukan permohonan lelang. Pengenaan bea pendaftaran ini tentunya akan meningkatkan penerimaan Negara dari pelayanan lelang.<sup>20</sup>

Berdasarkan beberapa hal tersebut dilihat bahwa pemerintah memang memiliki program untuk peningkatan efektivitas lelang sebagai salah satu

---

<sup>20</sup> *Ibid.*

pendapatan negara, namun pemerintah seharusnya tidak melupakan sisi perlindungan yang diberikan negara terhadap penjualan menggunakan lelang ini yang mana melindungi pemilik obyek lelang (debitur), karena tidak semua debitur menjual obyek lelang karena kredit macet, tetapi ada debitur yang beriktikad baik untuk menjual obyek kepemilikan nya untuk pelunasan bagi utangnya tersebut. Pemilihan penjualan obyek hak tanggungan dengan lelang ini diharapkan tidak hanya menjadi sarana untuk negara mencari pendapatan, tetapi juga menjadi sarana bagi debitur untuk mendapatkan keadilan dalam hal penjualan obyek hak tanggungan tersebut yang sebenarnya debitur memiliki iktikad baik untuk melunasi utangnya terhadap kreditur. Karena seharusnya iktikad baik yang dimiliki oleh debitur ini untuk melunasi utangnya dilindungi oleh negara agar tidak diperlakukan semena-mena dalam penjualan obyek tanggungan tersebut.

Lelang merupakan salah satu bentuk perjanjian yang mana tunduk pada pengaturan mengenai perjanjian yaitu yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), khususnya Buku III KUH Perdata. Pengertian lelang sebagai salah satu bentuk perjanjian maka pasal 1338 KUH Perdata yang menguruikan bahwa “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan iktikad baik.”. Berdasarkan uraian pasal 1338 KUH Perdata, khususnya ayat 3 yaitu persetujuan harus dilaksanakan dengan iktikad baik, maka lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur harus tetap memperhatikan prinsip iktikad baik yang diatur dalam KUH Perdata tersebut baik iktikad baik dari debitur maupun iktikad baik dari kreditur.

Iktikad baik yang diatur dalam KUH Perdata tersebut merupakan landasan saat membuat suatu perjanjian yang mana sebelum membuat suatu perjanjian

harus dilandasi oleh adanya iktikad baik, hal ini tidak terlepas dari lelang yang mana khususnya lelang eksekusi hak tanggungan terhadap obyek kepemilikan dari debitur, kreditur sebagai pihak penjual harus memperhatikan iktikad baik dari debitur yang memang rela menyerahkan obyek kepemilikannya tersebut guna pelunasan hutang. Iktikad baik debitur ini dalam lelang eksekusi hak tanggungan juga harus menjadi salah satu bagian dari pertimbangan hakim dalam memutuskan suatu sengketa berkaitan dengan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut. Karena iktikad baik merupakan salah satu asas yang wajib dipenuhi oleh pihak-pihak yang melakukan suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, sehingga debitur tersebut tetap mendapatkan keadilan yang sesuai berdasarkan hukum.

Lelang eksekusi yang mengakibatkan terjadi sengketa yang berujung dengan gugatan perdata di pengadilan adalah bahwa debitur yang mana telah memiliki itikad baik untuk melakukan pelunasan utangnya, namun terjadi suatu kondisi di debitur bahwa ia tidak dapat melaksanakan kewajibannya yang mana meminta pengertian dari kreditur untuk memberikan kebijakan khusus agar debitur tetap melaksanakan kewajiban utangnya namun tidak memberatkan seperti yang dirasakan oleh debitur tersebut. Penjabaran mengenai permasalahan ini dapat dilihat dalam poin-poin berikut:

- a. Debitur sedang membutuhkan fasilitas kredit yang ditawarkan oleh Kreditur yang mana dibuatlah sebuah perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok atas utang yang diberikan oleh kreditur kepada debitur;
- b. Kemudian debitur diberikan kewajiban untuk memberikan jaminan kebendaan kepada kreditur yang mana direalisasikan dengan pembuatan perjanjian tambahan (*accessoir*) yaitu jaminan hak tanggungan karena obyek jaminan yang diberikan debitur adalah berupa sertifikat hak milik atas tanah;

- c. Pembuatan perjanjian tambahan ini akan mengakibatkan munculnya sertifikat hak tanggungan yang diberikan kepada kreditur atas obyek kebendaan milik debitur;
- d. Setelah dibuatkan jaminan kebendaan tersebut, maka debitur diberikan sejumlah uang sesuai dengan nominal fasilitas kredit yang diinginkan oleh debitur;
- e. Untuk pelaksanaan kewajiban prestasi yang harus dipenuhi oleh debitur, maka debitur wajib menyicil pembayaran kepada kreditur sesuai dengan perjanjian kredit yang sudah dibuat oleh debitur dan kreditur;
- f. Dalam perjalanan waktu, debitur melaksanakan kewajibannya tanpa cacat atau berjalan sesuai dengan perjanjian kreditnya, namun setelah beberapa waktu, debitur mengalami kondisi keuangan yang sedang jatuh yang mengakibatkan debitur tidak dapat melaksanakan kewajiban prestasinya kepada kreditur, sehingga debitur meminta kebijakan kepada kreditur untuk memberikan kelonggaran atas prestasi tersebut agar tidak semerta-merta debitur dianggap wanprestasi dan obyek kebendaannya akan dijual untuk pelunasan prestasi yang tertunggak tersebut;
- g. Harapan debitur bahwa dengan sebelumnya itikad baik debitur selama pelaksanaan kewajiban prestasinya kepada kreditur tetap diperhitungkan oleh kreditur yang mana kreditur dapat memberikan pertolongan atas permasalahan debitur tersebut;
- h. Namun kreditur tidak melihat pada itikad baik dari debitur tersebut yang mana kemudian menyatakan bahwa debitur telah kredit macet, sehingga kreditur mendaftarkan sertifikat hak tanggungannya untuk dilelang atau dieksekusi;
- i. Hal tersebut mengakibatkan debitur mencari keadilan ke pengadilan dengan mengajukan gugatan atas lelang eksekusi yang dilakukan oleh kreditur.

Permasalahan seperti diatas merupakan gambaran atas banyaknya gugatan dipengadilan berkaitan dengan lelang eksekusi hak tanggungan yang mana beberapa contoh putusan pengadilan nya adalah sebagai berikut:

a. Putusan Nomor 35/PDT/2017/PT.PLG

1) Pihak :

Koryati (Debitur) Lawan PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk.  
KCP Lubuk Linggau (Kreditur)

2) Duduk Perkara:

- a) Bahwa debitur telah mencicil pinjamannya kepada kreditur sesuai dengan perjanjian kreditnya;
- b) Bahwa debitur ada tunggakan cicilan selama beberapa bulan kepada kreditur dan debitur telah membayar tunggakan tersebut berserta bunga dan biaya dendanya kepada kreditur, sehingga kreditur seharusnya memulihkan kembali kedudukan debitur tidak lagi kredit macet;
- c) Bahwa berdasarkan history pembayaran debitur, debitur merupakan debitur yang beritikad baik, namun itikad baik debitur dibalas dengan Surat Pemberitahuan Lelang yang dikeluarkan oleh kreditur;
- d) Bahwa debitur kemudian melakukan gugatan terhadap debitur karena perbuatan lelang yang dilakukan oleh kreditur bertentangan dengan Pasal 14 UU Hak Tanggungan;
- e) Bahwa kreditur telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- f) Bahwa sebelumnya telah dilakukan gugatan ke pengadilan negeri yang mana gugatan debitur ditolak, kemudian debitur melakukan usaha hukum banding ke pengadilan tinggi.

3) Putusan:

- a) Menerima permohonan banding dari debitur;
- b) Menguatkan putusan pengadilan negeri yang dimohonkan banding tersebut;

- c) Menghukum debitur untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 150.000,-<sup>21</sup>

b. Putusan Nomor 421/PDT/2015/PT-MDN

1) Pihak:

Ranjit Sing dan Supiani (Debitur) lawan PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. (Kreditur)

2) Pokok Perkara:

- a) Bahwa terjadi penguasaan terhadap kedua SHM Para Penggugat, diawali adanya Perjanjian Kredit Nomor 023/PK/3622/0608, tertanggal 30 Juni 2008 antara Para Penggugat dengan Tergugat yang pada waktunya itu diwakili oleh Jan Medidan Saragih sebagai Unit Manager dan Royen Viktor King sebagai Credit Officer;
- b) Bahwa Para Penggugat menerima pinjaman kredit dari Tergugat sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dengan bunga 13,2% flat pertahun, jangka waktu 60 bulan dengan jumlah angsuran Rp. 8.300.007,86 (delapan juta tiga ratus ribu tujuh delapan puluh enam rupiah) dan denda keterlambatan 4% yang dihitung dari jumlah angsuran yang tertunggak;
- c) Bahwa atas perjanjian kredit tersebut sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor 023/PK/2622/0608, tertanggal 30 Juni 2008 tersebut, para penggugat menyerahkan jaminan kepada tergugat berupa 2 SHM;
- d) Bahwa atas perjanjian kredit tersebut para penggugat telah melakukan pembayaran kredit di bulan Juli 2008 sampai dengan Oktober 2009 (16 bulan);
- e) Bahwa akibat terjadinya kebangkrutan usaha yang para penggugat alami dari uang pinjaman tersebut, maka bulan November 2009

---

<sup>21</sup> Putusan Pengadilan Tinggi Palembang dalam *Koryati v. PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk. KCP Lubuklinggau dan M. Angga Firmansyah KPKNL Lahat*, Nomor 35/PDT/2017/PT.PLG



mulai terjadi penunggakan yang dilakukan para penggugat kepada tergugat;

- f) Bahwa para penggugat menyadari adanya penunggakan dan berniat untuk membayar kepada tergugat, dengan meminta kepada tergugat untuk dilakukan Penjadwalan Kembali (*Rescheduling*) dan atau Persyaratan Kembali (*Reconditioning*) dan atau (*Restructuring*) sebagaimana yang diamanatkan oleh Surat Edaran Bank Indonesia No.23/12/BPPP, tanggal 28 Februari 1991, namun setiap kali para penggugat meminta hal tersebut sering kali ditolak oleh tergugat dengan berbagai alasan;
- g) Bahwa setelah usaha-usaha yang dilakukan oleh para penggugat, tergugat menyampaikan bahwa terhadap obyek jaminan para penggugat telah di lelang.

3) Putusan:

- a) Menerima permohonan dari para pembanding semula para penggugat tersebut;
- b) menguatkan Putusan Pengadilan sebelumnya;
- c) Menghukum para penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan.<sup>22</sup>

Berdasarkan penjabaran dua putusan diatas, dapat dilihat bahwa setiap debitur telah melaksanakan kewajibannya dengan iktikad baik, namun debitur memang telah melakukan kesalahan yaitu tidak melaksanakan prestasinya. Penjabaran dari putusan pengadilan tersebut apakah memang iktikad baik menjadi dasar pertimbangan hukum dari hakim terhadap sengketa eksekusi hak tanggungan. Pada pokok gugatan dari ketiga putusan di atas dapat dilihat bahwa debitur telah melaksanakan kewajiban prestasinya, namun pada kondisi tertentu yang dialami oleh debitur, debitur tidak dapat melaksanakan kembali prestasi seperti dalam perjanjian kreditnya. Pemenuhan prestasi yang

---

<sup>22</sup> Putusan Pengadilan Tinggi Medan dalam *Ranjit Sing dan Supiani v. PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, Sabar Marpaung KPKNL Kisaran, dan Mansyah*, Nomor 421/PDT/2015/PT-MDN

dilakukan oleh debitur seperti dipandang tidak pernah ada. Hal ini lah yang dianggap oleh debitur tidak adil, karena debitur telah melaksanakan prestasi walau tidak secara penuh menunjukkan bahwa debitur memiliki itikad baik untuk melakukan pelunasan kreditnya kepada kreditur.

Oleh karena itu peneliti ingin melakukan penelitian lebih lanjut terhadap “Perlindungan Hukum Bagi Debitur Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dikaitkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan”.

## **1.2. Rumusan Permasalahan dan Pertanyaan Penelitian**

### **1.2.1. Rumusan Permasalahan**

- a. Bagaimana bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada debitur atas lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan?
- b. Bagaimana pertimbangan hukum berdasarkan prinsip itikad baik debitur atas perlindungan hukum yang diberikan dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur?

### **1.2.2. Pertanyaan Penelitian**

- a. Apa yang dapat diberikan oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan terhadap debitur atas lelang eksekusi hak tanggungan?
- b. Bagaimana prinsip itikad baik yang diterapkan untuk melindungi debitur dari pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan?

## **1.3. Manfaat Penelitian**

### **1.3.1. Manfaat Teoritis**

Penelitian ini secara teoritis dapat memberikan perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya perkembangan ilmu hukum dibidang hukum kenotariatan tentang hak tanggungan yaitu “Perlindungan

Hukum Bagi Debitur Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (*Analisis Iktikad baik Sebagai Bagian Dari Pertimbangan Hukum*).”

### **1.3.2. Manfaat Praktis**

Penelitian ini secara praktek dapat memberikan masukan kepada pemerintah, organisasi notaris, notaris, dunia perbankan dan masyarakat umum mengenai “Perlindungan Hukum Bagi Debitur Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (*Analisis Iktikad baik Sebagai Bagian Dari Pertimbangan Hukum*).”

