

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Penelitian**

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Peningkatan pembangunan ekonomi merupakan suatu bagian dari pembangunan nasional yang berpengaruh pada kebutuhan masyarakat baik secara langsung maupun tidak, meningkatnya pembangunan tersebut, dapat meningkatkan keperluan akan suatu pembiayaan, dimana sebagian pembiayaan yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan tersebut berasal dari pinjaman, baik dari lembaga perbankan maupun non perbankan.

Perbankan merupakan suatu hal yang berkenaan dengan bank, meliputi kelembagaan, kegiatan usaha, dan cara maupun proses dalam pelaksanaan kegiatan usaha. Lembaga perbankan sebagai bagian dari lembaga keuangan memiliki nilai yang strategis dalam kehidupan suatu perekonomian Negara. Perbankan bertujuan sebagai penghubung para pihak yang memiliki dana lebih (*surplus of funds*) dengan para pihak yang memerlukan suatu dana lebih (*Lack of funds*). Dengan demikian, perbankan dapat bergerak dalam suatu kegiatan usaha fasilitas keuangan serta berbagai macam jasa yang

diberikan oleh bank untuk melayani kebutuhan pembiayaan masyarakat dan mendukung mekanisme sistem untuk semua bidang perekonomian.<sup>1</sup>

Dana yang diberikan oleh masyarakat, yang berbentuk tabungan, giro, maupun deposito. Dana tersebut diedarkan kembali oleh bank untuk menjaga stabilitas bank tersebut dapat melalui pasar uang (*money market*), penempatan, investasi dalam bentuk lain terutama dalam bentuk pemberian pinjaman uang dengan bunga atau biasa disebut pemberian kredit.<sup>2</sup>

Pemberian pinjaman dilakukan dengan cara membuat suatu perjanjian yaitu perjanjian kredit yang dibuat antara kreditur dengan debitur sehingga adanya keterkaitan hukum di antara keduanya. Oleh karena pemberian pinjaman tersebut didasarkan atas dasar kepercayaan maka perlu diperhatikan oleh bank selaku kreditur penggunaan prinsip kehati-hatian untuk dapat memberikan perlindungan hukum yang sesuai dengan proporsi terhadap bank.

Perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdata memberikan pengertian bahwa: “suatu perjanjian merupakan suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Pengertian perjanjian tersebut memberikan penjelasan bahwa dengan adanya perjanjian maka adanya hubungan hukum diantara kedua belah pihak untuk melaksanakan hak dan kewajibannya.

---

<sup>1</sup> Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hlm. xvii.

<sup>2</sup> *Ibid*, hlm. 333.

Setiap perjanjian yang sudah disepakati kedua belah pihak maka wajib dicantumkan dalam perjanjian kredit secara tertulis. Perjanjian kredit mendapat sebuah perhatian khusus dikarena perjanjian tersebut mempunyai kewajiban yang krusial serta berfungsi dalam melakukan pemberian, pengelolaan dan pelaksanaan kredit dalam suatu kesepakatan yang dilaksanakan oleh pihak kreditur dan pihak debitur. Apabila debitur menandatangani perjanjian tersebut maka perjanjian itu mengharuskan para pihak untuk mengindahkan perjanjian tersebut dan berlaku sebagai undang-undang untuk kreditur dan debitur.

Perjanjian kredit dalam hukum perdata Indonesia yaitu bagian dari sebuah perjanjian pinjam-meminjam, sebagaimana terdapat dalam Buku III KUHPperdata. Pada hakikatnya Pemberian kredit adalah suatu perjanjian yaitu mengenai pinjam-meminjam yang diatur dalam Pasal 1754-1769 KUHPperdata. Namun, seiring berkembangnya jaman membuat dalam praktik perbankan keberkaitan hukum mengenai kredit bukan hanya berbentuk suatu perjanjian pinjam-meminjam, tetapi adanya tambahan dengan bentuk perjanjian yang lain.<sup>3</sup>

Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, menjelaskan berkenaan pengertian kredit didalam Pasal 1 butir (11) yang menyebutkan bahwa: “kredit merupakan pengadaan uang atau piutang yang bisa disamakan dengan hal tersebut, atas persetujuan dan kesepakatan pinjam-

---

<sup>3</sup> *Ibid*, hlm. 441.

meminjam antara pihak kreditur dan pihak debitur dan debitur melunasi utangnya dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dengan pemberian suatu bunga”.

Kredit yang akan bank berikan memuat resiko sehingga bank dituntut mempunyai kemampuan serta mencapai tujuan untuk mengelola resiko kredit serta mengurangi potensi kerugian.<sup>4</sup> Salah satu upaya dalam mencegah terjadinya sesuatu yang tidak diinginkan yaitu dengan adanya pemberian jaminan (*collateral*), dalam masalah ini yaitu jaminan kebendaan yang berbentuk jaminan hak tanggungan.

Hak tanggungan merupakan hak jaminan yang dilimpahkan terhadap suatu hak atas tanah dalam melakukan suatu pelunasan utang, serta memberikan keadaan yang didahulukan terhadap kreditur-kreditur lain. Pelimpahannya merupakan turutan dari suatu perjanjian pokok yang dijamin pelunasannya.<sup>5</sup>

Kendala yang kerap muncul dalam pengaplikasian pemberian kredit yaitu peristiwa saat debitur lalai dalam memenuhi tanggungjawabnya atau disebut sebagai wanprestasi. Dalam kenyataanya debitur sering terlambat untuk melakukan pembayaran baik angsuran pokok maupun bunga. Oleh karena seringnya permasalahan tersebut, dalam prakteknya bank selalu meminta debitur untuk memberikan jaminan, untuk keamanan dalam pelunasan kredit.

---

<sup>4</sup> *Ibid*, hlm. 447.

<sup>5</sup> *Ibid*, hlm. 465.

Debitur yang memberikan jaminan hak tanggungan apabila melakukan *wanprestasi* maka kreditur dapat melakukan eksekusi terhadap jaminan yang telah diberikan oleh debitur. Namun dalam penerapannya kreditur lebih sering memanfaatkan *paratee eksecutie* dengan berdasar Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dengan menempuh kantor pelelangan umum yaitu oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang khususnya dalam Pelayanan Lelang yang merupakan unit vertikal dari Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

Lelang sebagai halnya telah dijelaskan dalam suatu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 dalam Pasal 1 ayat (1) yaitu: “lelang merupakan penjualan suatu barang dengan penawaran secara tertulis maupun lisan yang bersifat terbuka untuk umum dengan agar berhasil mendapatkan harga yang tertinggi”. Namun, sebelum dilaksanakannya proses lelang, penjual atau pemilik hak tanggungan harus melakukan permohonan lelang.

Prosedur pelaksanaan lelang mempunyai 3 (tiga) tahap yaitu tahap pralelang atau disebut tahap persiapan lelang, pelaksanaan proses lelang serta pasca lelang. Dalam mengajukan permohonan lelang, sebagaimana tercantum dalam suatu Peraturan Menteri Keuangan mengenai Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa Pejabat Lelang perlu melakukan verifikasi kelengkapan dokumen sebagai suatu persyaratan pelaksanaan lelang.

Penyelesaian suatu kredit bermasalah umumnya bisa dilalui dengan 2 langkah yaitu dengan penyelamatan kredit atau penyelesaian kredit.

Penyelamatan kredit merupakan suatu tindakan penyelesaian kredit macet dengan cara permufakatan diantara kreditur dengan debitur, sedangkan penyelesaian kredit merupakan suatu tindakan penyelesaian kredit bermasalah dengan melalui sebuah lembaga hukum.<sup>6</sup> Namun, sekarang ini, untuk menyelesaikan permasalahan kredit macet dalam menyelamatkan dana yang sudah disalurkan oleh bank, bank memilih *cessie* sebagai alternative penyelesaian.

*Cessie* merupakan pengalihan piutang dari kreditur lama kepada kreditur baru. Pengertian *cessie* di Indonesia bagi Subekti merupakan salah satu cara pengalihan piutang dengan nama dimana piutang tersebut dijual oleh kreditur lama terhadap seorang kreditur baru, namun keterkaitan hukum utang piutang tersebut tidak hilang sedikitpun, hanya dipindahkan kepada kreditur baru.<sup>7</sup>

Di Indonesia, definisi *cessie* tidak dijabarkan dengan jelas, namun pengaturan mengenai pemindahan piutang dengan nama terdapat dalam Pasal 613 Buku II KUHPerdara. Sebagaimana dinyatakan bahwa, penyerahan piutang dengan nama serta kebendaan tidak bertubuh lainnya dilakukan dengan cara membuat suatu akta otentik atau dibawah tangan, dengan hak-hak tersebut dilimpahkan kepada kreditur baru. Pelimpahan tersebut tidak berakibat hukum bagi debitur apabila hal tersebut tidak diberitahukan kepada

---

<sup>6</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2014, hlm. 76.

<sup>7</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intetrmasa, Jakarta, 2010, hlm. 71.

debitur secara tertulis dan disetujui. Penyerahan piutang tersebut dilakukan dengan menyerahkan surat pengalihan piutang.

Untuk melaksanakan hak kreditur dalam mengeksekusi jaminan hak tanggungan, terdapat beberapa permasalahan yang menyebabkan hak kreditur untuk mengeksekusi hak tanggungan menjadi tertunda. Tertundanya eksekusi hak tanggungan dapat disebabkan karena adanya gugatan yang dilakukan oleh debitur. Untuk mengatasi permasalahan tersebut kreditur membutuhkan perlindungan hukum.

Permasalahan ini berawal saat Ahmad Fadli Syaukat sebagai debitur dan PT. *Commonwealth* sebagai kreditur yang melakukan suatu Perjanjian Kredit pada hari Senin tanggal 29 April 2014 dibuat dihadapan seorang Notaris dengan suatu Akta Perjanjian Kredit No. 115 dan Perubahan Akta Perjanjian Kredit No.116 dengan nominal Rp.2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah), untuk menjamin pembayaran, Ahmad Fadli Syaukat menyerahkan suatu agunan berupa 2 (dua) bidang tanah yang terletak dalam satu hamparan berikut dengan bangunan yang berdiri di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.3247/Gegerkalong luas 66 m<sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik No.3248/Gegerkalong luas tanah 495 m<sup>2</sup> tertulis atas nama Ny. Indayu Tridanti Fadli, terletak di Jalan Gegerkalong Tonggoh, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat.

Terdapat pengalihan hak piutang dari PT.*Commonwealth* terhadap Tan Sugito melakukan Perjanjian Jual Beli Piutang pada tanggal 31 Januari

2018 dibuat di hadapan seorang Notaris dengan sebuah Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No.54 dan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No.155. Adanya pengalihan tersebut telah diberitahukan oleh PT. *Commonwealth* terhadap Ahmad Fadli Syaukat.

Ahmad Fadli Syaukat sempat membayar kewajibannya, namun karena suatu keadaan tertentu pembayaran cicilan pokok tertunda sejak bulan Februari 2018. Dengan demikian Tan Sugito memberikan surat peringatan sebanyak tiga kali. Namun, tidak ada tanggapan dari Ahmad Fadli Syaukat. Kemudian kreditur perorangan mengajukan permohonan lelang eksekusi dengan hak tanggungan atas suatu objek sengketa ke lembaga lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung sebagai unit vertical Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Jawa Barat dengan berdasar Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Namun pada saat akan dilakukannya lelang eksekusi tersebut, Ahmad Syaukat Fadli membuat gugatan kepada Pengadilan dengan dalih Tan Sugito telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena Ahmad Syaukat Fadli tersebut menganggap jika Tan Sugito telah melakukan lelang terhadap objek hak tanggungan tanpa memberitahukan adanya pengalihan piutang serta menjual objek lelang dengan nilai limit dibawah harga pasar menurut versinya, dengan demikian Tan Sugito merasa dirugikan oleh Ahmad Syaukat Fadli.

Bersumber pada paparan tersebut, peneliti tertarik untuk menelitinya dalam bentuk skripsi, dengan judul **Perlindungan Hukum Kreditur**

## **Perorangan Atas Pengalihan Piutang (*Cessie*) Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Yang Objek Lelangnya dikuasai Oleh Debitur.**

### **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan pada uraian latar belakang tersebut, maka masalah yang akan dibahas didalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana perlindungan hukum kreditur perorangan atas pengalihan piutang (*cessie*) terhadap jaminan hak tanggungan yang objek lelangnya dikuasai oleh debitur ?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap kreditur perorangan atas pengalihan piutang (*cessie*) pada jaminan hak tanggungan yang objek lelangnya dikuasai oleh debitur?
3. Bagaimana cara penyelesaian sengketa kreditur perorangan atas pengalihan piutang (*cessie*) pada jaminan hak tanggungan yang objek lelangnya dikuasai oleh debitur?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis perlindungan hukum kreditur perorangan atas pengalihan piutang (*cessie*) terhadap jaminan hak tanggungan yang objek lelangnya dikuasai oleh debitur.

2. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis akibat hukum kreditur perorangan atas pengalihan piutang (*cessie*) pada jaminan hak tanggungan yang objek lelangnya dikuasai oleh debitur.
3. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis cara penyelesaian sengketa kreditur perorangan atas pengalihan piutang (*cessie*) pada jaminan hak tanggungan yang objek lelangnya dikuasai oleh debitur.

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

Penelitian ini diharapkan dapat memiliki kegunaan yang bersifat teoritis maupun kegunaan praktis, seperti berikut:

1. Secara Teoritis

Penelitian ini secara umumnya diharapkan mampu menyampaikan sebuah petunjuk berkenaan dengan adanya perkembangan ilmu hukum serta perkembangan hukum perdata serta dapat menjadi literatur hukum jaminan maupun hukum perbankan secara khususnya.

2. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan pengarahannya untuk:

- a. Kreditur

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan pengarahannya serta dapat menjadi arahan dan pertimbangan bagi kreditur, khususnya dalam pemberian kredit pada nasabah dan mengenai *cessie* sebagai pertimbangan resiko yang akan dihadapi kreditur.

b. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi praktisi khususnya bagi Pejabat Lelang yang diberikan amanah oleh Negara untuk mencapai kesejahteraan bagi masyarakat, dan

c. Bagi Masyarakat

Diharapkan masyarakat dapat memperoleh sebuah gambaran umum mengenai pentingnya suatu perlindungan hukum terhadap para pihak dalam pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan, serta memahami peran dari lembaga lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dalam mengeksekusi sebuah objek jaminan.

## **E. Kerangka Pemikiran**

Pancasila merupakan dasar filosofis Negara Kesatuan Republik Indonesia yang menjadi tonggak serta marwah dalam suatu pembentukan peraturan hukum. Dalam buku yang berjudul *Teori Hukum* Otje Salman dan Anthon F. Susanto mengemukakan sebagai berikut:

Pembukaan alinea ke-IV, menjelaskan tentang Pancasila yang terdiri dari lima sila. Pancasila secara substansial merupakan konsep luhur dan murni. Luhur, karena mencerminkan nilai-nilai bangsa yang diwariskan turun temurun dan abstrak. Murni, karena kedalaman substansi yang menyangkut beberapa aspek pokok, baik agamis, ekonomi, ketahanan, sosial dan budaya yang memiliki corak partikular.<sup>8</sup> Negara Indonesia bertujuan mencapai masyarakat

---

<sup>8</sup> Otje Salman dan Anthon F. Susanto, *Teori Hukum (Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali)*, Refika Aditama, Bandung, 2015, hlm. 158.

adil dan makmur secara merata baik secara materiil maupun spiritual, jadi negara tidak hanya bertugas memelihara ketertiban saja, akan tetapi lebih luas daripada hal tersebut. Sebab negara berkewajiban pula untuk turut serta dalam semua sektor kehidupan dan penghidupan.

Negara Indonesia merupakan negara yang berdasarkan pada hukum (*rechtstaat*) yaitu berdasarkan atas Pancasila serta Undang-Undang Dasar 1945. Negara Indonesia merupakan suatu negara hukum, sebagai halnya tercantum dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Indonesia merupakan negara yang berdasar atas hukum bukan berdasarkan pada suatu kekuasaan (*machstaat*).

Pancasila merupakan dasar negara yang mencerminkan jiwa bangsa hal tersebut membuktikan bahwa negara Indonesia menjamin akan suatu perlindungan hukum untuk setiap warga negara Indonesia tanpa memandang ras, suku, etnis, agama, Bahasa, budaya, politik atau dapat disebut tanpa adanya stratifikasi sosial. Perlindungan hukum terhadap seluruh masyarakat Indonesia tersebut merupakan suatu hal sebagaimana yang diamanatkan dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 amandemen-IV, yaitu dengan cara memberikan suatu perlindungan hukum bagi warga masyarakat serta lembaga baik lembaga pemerintah ataupun lembaga swasta.

Indonesia sebagai negara hukum yang modern dengan suatu cirinya yaitu corak negara berdasarkan kesejahteraan atau disebut *welfare state*, dengan tujuan untuk melindungi kepentingan rakyatnya. Rancangan ini

sebagai landasan filosofis yuridis yang terdapat didalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 amandemen ke-IV alinea empat.

Dalam Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan jika “setiap warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecuali”. Jelas dalam pasal tersebut bahwa tiap-tiap warga negara Indonesia berhak mempunyai perlakuan dan atau kedudukan yang sama dimuka hukum yang dapat disebut sebagai *equality before the law*.<sup>9</sup>

Pasal tersebut memberikan pemahaman bahwa tiap-tiap warga negara tanpa perlu memandang penduduk asli atau pendatang, datang dari golongan terpelajar ataupun bukan, kaum borjuis atau kaum marginal yang bergelut dengan kemiskinan harus tetap dilayani secara sama. Dalam dasar persamaan kedudukan ini, segala perbuatan dan tindakan membeda-bedakan didalam seluruh bentuk dibenarkan sebagai perbuatan dan tindakan yang terlarang.

Hukum merupakan sebuah alat yang mempunyai fungsi sebagai pengatur masyarakat. Namun fungsi hukum bukan hanya sebagai alat yang mengatur masyarakat saja namun juga mengaturnya secara patut serta bermanfaat. Di Indonesia terdapat beragam bentuk hukum, salah satunya adalah hukum perdata yaitu hukum yang mengatur individu. Hukum perdata disebut juga sebagai hukum sipil (*civilrecht*) dan hukum privat (*privatrecht*).

---

<sup>9</sup> H.R.M. Anton Suyatno, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Prenadamedia Group, Depok, 2018, hlm. 5.

<sup>10</sup> Riduan Syahrani menyebutkan bahwa hukum perdata merupakan hukum yang bersifat mengatur interaksi hukum dalam bermasyarakat antara orang yang satu dengan orang lain dengan menitik beratkan pada kepentingan pribadi.<sup>11</sup>

Berdasarkan Pancasila serta Undang-Undang Dasar 1945 Indonesia, negara menjunjung tinggi sebuah hak asasi manusia serta menjamin warga negaranya bersamaan kedudukannya dalam hukum dan pemerintahan, dan wajib menjunjung tinggi hukum serta mendukung pemerintahan itu tanpa adanya kecuali. Hukum merupakan keseluruhan peraturan hidup yang mempunyai sifat yang memaksa untuk melindungi kepentingan manusia di dalam masyarakat.<sup>12</sup>

Didalam Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa setiap warga negara mempunyai hak untuk mendapatkan suatu pengakuan, perlindungan, yang sama dihadapan hukum yang berlaku. Serta dalam Pasal 33 ayat (4) menjelaskan mengenai tujuan perekonomian nasional yang berdasarkan atas asas demokrasi ekonomi guna menjaga keseimbangan serta kesatuan ekonomi nasional dengan menggunakan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan yang berkelanjutan.

Pembangunan dalam maksud yang luas meliputi semua sektor bagi kehidupan masyarakat bukan hanya dari sektor kehidupan ekonomi saja.

---

<sup>10</sup> Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm. 5.

<sup>11</sup> Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya bakti, Bandung, 2013, hlm. 89.

<sup>12</sup> Ahmad Ali, *Menguk Tabir Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2008, hlm. 27.

Dalam rangka pembangunan nasional yang berkelanjutan seiring dengan berkembangnya perekonomian serta perdagangan dengan suatu bagian faktor yang membantu sebuah metode pembangunan ialah suatu keamanan ekonomi yang diantaranya dapat diketahui melalui sehatnya dunia perbankan, keikutsertaan bank sebagai bagian dari lembaga keuangan memiliki andil yang sangat krusial dalam sebuah perekonomian Indonesia. Misalnya dengan memberikan pinjaman berupa perjanjian kredit terhadap debitur dengan jumlah kecil maupun besar untuk memenuhi kebutuhan hidup masyarakat.

Bank adalah suatu lembaga keuangan yang paling penting serta mempunyai peran yang besar dalam kehidupan masyarakat. Dalam melaksanakan perannya maka bank berperan sebagai suatu bentuk lembaga keuangan yang mempunyai tujuan untuk memberikan kredit maupun jasa-jasa keuangan.<sup>13</sup>

Salah satu ciri khas dari Perbankan Indonesia adalah Perbankan Indonesia merupakan alat guna menjaga kelanjutan implementasi pembangunan nasional, serta untuk mencapai masyarakat Indonesia yang adil serta makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen Ke-IV, pelaksanaan perbankan Indonesia perlu memperhatikan kesamaan, kesesuaian serta keseimbangan dalam unsur-unsur Trilogi Pembangunan.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Muhamad Djumhana, *op.cit*, hlm. 102.

<sup>14</sup> *Ibid*, hlm. 3.

Kemampuan untuk melakukan sebuah perjanjian pinjam-meminjam yang pembayarannya dilakukan dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati bersama oleh para pihak, sebagaimana dalam Undang-Undang Perbankan mengemukakan bahwasanya kredit merupakan suatu cara penyediaan uang maupun tagihan yang bisa dipersamakan dengan itu berdasarkan suatu persetujuan dalam pinjam-meminjam antara pihak bank sebagai kreditur dengan debitur, dengan kewajiban pihak debitur harus melunasi utangnya dalam jangka waktu yang telah ditentukan dengan suatu bunga dalam perjanjian tertulis.

Perjanjian adalah bagian dalam hukum perdata (*privatrecht*), sebagaimana terdapat dalam Buku III KUHPerdara yang didalamnya menjelaskan mengenai suatu perjanjian, didalamnya meliputi perjanjian khusus seperti perjanjian jual beli, perjanjian pinjam-meminjam dan perjanjian sewa menyewa. Dalam Pasal 1313 KUHPerdara memberikan pengertian bahwa suatu perjanjian merupakan suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Perjanjian menurut R. Wiryo Prodjodikoro mengartikan sebagai berikut:<sup>15</sup>

Perjanjian adalah suatu interaksi hukum mengenai harta benda yang dilakukan dengan dua pihak, dimana satu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan dalam janji tersebut.

---

<sup>15</sup> R. Wiryo Prodjodikoro, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2015, hlm. 4.

Perbuatan yang disebutkan dalam Pasal 1313 KUHPerdara bermaksud untuk menjelaskan suatu perjanjian hanya akan terlaksana apabila terdapat sebuah perbuatan yang nyata, baik berupa sebuah ucapan ataupun perlakuan secara fisik serta bukan hanya dalam bentuk pikiran semata-mata.<sup>16</sup>

Bilamana dirinci, perjanjian memuat unsur-unsur yaitu sebagai berikut:<sup>17</sup>

1. *Essentialia*, unsur essentialia merupakan bagian mutlak yang harus ada agar perjanjian tersebut sah, unsur ini merupakan salah satu syarat sahnya perjanjian. Unsur ini dalam sebuah perjanjian berisi sebuah ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang harus dilaksanakan oleh pihak yang bersangkutan, serta mencerminkan sebuah sifat dari perjanjian tersebut, hal tersebut sebagai pembeda secara prinsip dari beragam perjanjian lainnya. Unsur *essentialia* digunakan untuk memberikan batasan atau rumusan dari sebuah perjanjian.
2. *Naturalia*, merupakan bagian yang umumnya melekat pada suatu perjanjian, yaitu bagian yang tidak diperjanjikan dengan khusus dalam suatu perjanjian tersebut. Namun, dianggap ada karena merupakan sebuah kebiasaan dalam perjanjian atau melekat pada suatu perjanjian.
3. *Accidentalialia*, yaitu bagian tambahan dalam sebuah perjanjian yang berisikan tuntutan yang dapat diatur sesuai dengan adanya kemauan para

---

<sup>16</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 7.

<sup>17</sup>Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya, Bandung, 2017, hlm. 224-225.

pihak, unsur ini merupakan aturan khusus yang dibuat secara bersamaan oleh para pihak. Pada hakekatnya unsur ini bukan merupakan bagian prestasi yang harus dilakukan oleh para pihak.<sup>18</sup>

Dalam KUHPerdara syarat sahnya perjanjian sebagaimana terdapat dalam Pasal 1320 terdapat empat syarat, yaitu:

1. Sepakat bagi mereka yang mengikat dirinya;
2. Kecakapan dalam membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab yang halal.

Syarat dalam poin pertama dan poin kedua dalam pasal tersebut disebut sebagai syarat subjektif, karena melekat pada diri orang yang menjadi subjek perjanjian jika syarat ini tidak dapat dipenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan. Syarat ketiga dan keempat disebut sebagai syarat objektif, karena mengenai suatu objek yang menjadi objek jaminan. Jika syarat ini tidak dipenuhi maka, perjanjian tersebut batal demi hukum.<sup>19</sup>

Akibat dari sebuah perjanjian sebagaimana terdapat dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan:

1. Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya

---

<sup>18</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *op.cit*, hlm. 85.

<sup>19</sup> Abdulkadir Muhammad, *op.cit*, hlm. 229.

2. Suatu perjanjian tidak dapat dibatalkan kecuali dengan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, atau dengan alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu
3. Perjanjian harus dilakukan dengan adanya itikad baik.

Dalam perjanjian terdapat asas-asas, sebagai dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai suatu tujuan. Beberapa diantara asas tersebut antara lain:

1. Asas Konsensualisme

Konsensualisme merupakan bahasa latin yaitu "*consensus*" yang mempunyai arti sepakat. Asas kesepakatan ini, terdapat dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara, yang menyatakan bahwa "salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu sepakat bagi mereka yang mengikatkan diri".

2. Asas *Pacta Sunt Servanda*

Asas *pacta sunt servanda* atau lebih dikenal dengan asas kekuatan mengikat yang dalam perkembangannya disebut *pactum*, yang mempunyai arti sepakat dan tanpa perlu dikuatkan melalui sumpah atau tindakan formal lainnya, berbeda dengan *nudus pactum* yang cukup dengan suatu kesepakatan saja. Asas kekuatan mengikat atau *pacta sunt servanda* ini berkaitan dengan suatu akibat dari adanya perjanjian. Karena dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara telah menjelaskan yaitu suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dengan sah berlaku sebagai suatu undang-undang.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 182.

### 3. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihaknya untuk melakukan suatu perbuatan seperti membuat atau tidak membuatnya suatu perjanjian, mengadakan suatu perjanjian dengan siapapun dan kapanpun, menentukan isi dalam sebuah perjanjian, mulai dari pelaksanaan ataupun persyaratan dalam pelaksanaan perjanjian serta menentukan perjanjian tertulis ataupun perjanjian lisan sebagaimana kesepakatan dari para pihak tersebut.<sup>21</sup>

Asas kebebasan berkontrak ini dapat ditemukan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berarti semua perjanjian yang dibuat oleh para pihak secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pembuatnya. Asas ini disebut sebagai sistem terbuka karena adanya kebebasan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan. Namun, tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan kepatutan.

### 4. Asas Itikad Baik (*good faith*)

Asas ini menjelaskan untuk para pihak, baik pihak kreditur maupun debitur wajib melaksanakan esensi perjanjian dengan suatu kepercayaan ataupun keyakinan yang teguh dengan inisiatif baik dari para pihak. Terdapat dua macam asas itikad baik, yakni itikad baik nisbi serta itikad baik mutlak. Asas itikad baik diatur dalam Pasal 1338 ayat (3)

---

<sup>21</sup> Salim HS, *op.cit*, hlm. 158.

KUHPerdata yang bermaksud bahwa dalam melaksanakan suatu perjanjian harus didasarkan dengan suatu itikad baik.<sup>22</sup>

Perjanjian yang sering dilakukan oleh masyarakat dalam kehidupan sehari-hari adalah perjanjian pinjam meminjam. Menurut buku III KUHPerdata, perjanjian kredit merupakan bagian dari bentuk perjanjian pinjam-meminjam, sebagaimana telah dijelaskan dalam Pasal 1754 KUHPerdata, yang berarti pinjam meminjam merupakan perjanjian dimana satu pihak memberikan pinjaman yang habis karena suatu pemakaian di lain pihak wajib membayar serta mengembalikan dana pinjaman yang digunakannya dengan jumlah dan waktu yang telah disepakati secara bersama.

Sehubungan adanya suatu perjanjian kredit yang berlangsung diantara kreditur dan debitur disamping terdapat hak serta kewajiban yang muncul karena adanya perjanjian kredit tersebut beserta hambatan-hambatan yang mungkin timbul dengan adanya suatu perjanjian kredit maka kreditur dan debitur telah melakukan suatu perbuatan hukum, maka harus terdapat kesepakatan dengan tertulis yang bisa dijadikan dasar sebagai kepastian hukum antara keduanya.

Pemberian kredit yang diberikan oleh bank didasarkan pada kepercayaan, dengan begitu pemberian kredit adalah pemberian kepercayaan kepada debitur, pengertian bank sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 butir (2) Undang-Undang Perbankan, bahwa bank merupakan badan usaha yang

---

<sup>22</sup> Agus Riyanto, *Hukum Bisnis Indonesia*, Batam Publisher, Kepulauan Riau, 2018, hlm. 35.

menghipun suatu dana dari masyarakat serta menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit maupun bentuk lainnya untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat.

Bank berperan penting dalam menunjang dan meningkatkan kualitas hidup masyarakat terutama di bidang perkreditan. Adapun dalam Undang-Undang Perbankan menjelaskan pengertian kredit dalam Pasal 1 butir (11) sebagai penyedia uang maupun tagihan atau yang dapat disamakan dengan hal tersebut, dengan suatu kesepakatan pinjam meminjam diantara pihak bank sebagai kreditur dengan pihak debitur dengan suatu kewajiban debitur untuk melunasi utangnya beserta bunga dalam waktu yang telah diperjanjikan.

Dengan demikian maka, terdapat unsur yang terkandung didalam melakukan pemberian suatu kredit, yaitu:

1. kepercayaan;
2. kesepakatan;
3. jangka waktu;
4. risiko.

Pemberian kredit yang dilaksanakan oleh bank memberikan kemungkinan adanya wanprestasi dalam pelunasan kredit. Kredit bermasalah atau lebih sering disebut sebagai kredit macet merupakan salah satu keadaan dimana debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya untuk melunasi angsuran pembayaran kepada bank sebagaimana tercantum dalam perjanjian

mengenai waktu pembayaran yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dalam sebuah perjanjian.

Menurut suatu lembaga perbankan, sebuah jaminan yang dianggap sebagai objek yang efisien serta aman yaitu tanah dengan jaminan Hak Tanggungan. Ketika debitur cedera janji (*wanprestasi*), sehingga objek hak tanggungan tersebut dapat dijual dengan melalui sebuah pelelangan umum oleh pemegang hak tanggungan tersebut. Untuk mengembalikan dana serta menjamin kepentingan bank guna memberikan suatu perlindungan hukum serta kepastian hukum dalam menyelesaikan kredit bermasalahnya.<sup>23</sup>

Jaminan adalah suatu bagian yang sangat penting serta berperan sebagai penentu dalam melakukan analisis kredit. Dalam Undang-Undang Perbankan, menjelaskan yang dimaksud sebagai pemberian jaminan kredit yaitu keyakinan akan kemampuan serta kesanggupan dari debitur untuk membayar lunas utangnya. Sedangkan yang dimaksud dengan agunan (*collateral*) merupakan suatu bagian dari jaminan, apabila berlandaskan unsur-unsur seperti karakter, kapasitas, serta prospek sudah memperoleh keyakinan, maka jaminan tersebut dapat berupa barang ataupun berupa hak tagih dari yang dibiayainya.<sup>24</sup>

Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah di Pasal 1 butir (1) menjelaskan mengenai hak tanggungan yang merupakan jaminan

---

<sup>23</sup> H.R.M. Anton Suyatno, *op.cit*, hlm. 8.

<sup>24</sup> Muhammad Djumhana, *op.cit*, hlm. 107

untuk pelunasan utang tertentu. Sehingga hak tanggungan sebagai suatu jaminan untuk pelunasan hutang tertentu mempunyai sifat yang kuat serta mampu memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan, Terdapat prinsip dalam hak tanggungan, yaitu:

1. *Asas Droit de Preference*

*Asas Droit de Preference* yaitu asas yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegang hak tanggungan pertama sebagaimana telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 6 menjelaskan mengenai jika debitur wanprestasi maka kreditur dapat melelang jaminan hak tanggungan tersebut untuk mengambil pelunasan. Dalam pasal 20 ayat (1) huruf b menjelaskan mengenai adanya suatu hak didahulukan bagi kreditur pemegang hak tanggungan dari kreditur-kreditur lainnya.

Pada prinsipnya hak jaminan kebendaan memberikan kedudukan didahulukan bagi kreditur pemegang Hak Jaminan terhadap kreditur lainnya. Perlindungan istimewa tersebut sebagaimana terdapat dalam Pasal 1133 KUHPerdara, yakni hak untuk didahulukan diantara para kreditur. Perlindungan istimewa tersebut dapat diberikan apabila kreditur pemegang hak jaminan atas benda tertentu milik debitur.<sup>25</sup>

2. *Asas Droit de Suite*

---

<sup>25</sup> Herowati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2013, hlm. 90.

Hak kebendaan itu mempunyai *zaaksgevolg* atau *droit de suite*. Asas *Droit de Suite* adalah suatu ciri hak kebendaan, yaitu suatu hak yang mengikuti keberadaan benda ditangan siapapun benda tersebut berada. Dalam hak tanggungan, hak itu terus saja mengikuti orang yang mempunyainya. Sebagaimana dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yaitu terdapat di Pasal 7.<sup>26</sup>

Jaminan adalah suatu bagian yang sangat penting serta berperan sebagai penentu dalam melakukan analisis kredit. Dalam Undang-Undang Perbankan, menjelaskan yang dimaksud sebagai pemberian jaminan kredit yaitu keyakinan akan kemampuan serta kesanggupan dari debitur untuk membayar lunas utangnya. Sedangkan yang dimaksud dengan agunan (*collateral*) merupakan suatu bagian dari jaminan, apabila berlandaskan unsur-unsur seperti karakter, kapasitas, serta prospek sudah memperoleh keyakinan, maka jaminan tersebut dapat berupa barang ataupun berupa hak tagih dari yang dibiayainya.<sup>27</sup>

Perjanjian Hak Tanggungan merupakan pencantuman janji dalam memberikan hak tanggungan dalam perjanjian utang-piutang. Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 10 ayat (1) menyebutkan bahwa:

Pemberian Hak Tanggungan diawali dengan sebuah janji guna memberikan Hak Tanggungan sebagai agunan pelunasan utang

---

<sup>26</sup> ST. Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan-ketentuan, Pokok-pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999, hlm. 46.

<sup>27</sup> Muhammad Djumhana, *op.cit*, hlm. 107.

tertentu, yang dituangkan dalam perjanjian dan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang antara para pihak atau perjanjian lain yang mengakibatkan utang tersebut.

Perjanjian pemberian hak tanggungan didahulukan melalui pembuatan perjanjian oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).<sup>28</sup> Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji sebagaimana terdapat dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 11 ayat (2) yang berbunyi:

Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji:

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberian Hak Tanggungan dalam menyewakan objek Hak Tanggungan;
- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan dalam mengubah bentuk maupun susunan objek Hak Tanggungan;
- c. Janji yang memberikan kewenangan terhadap pemegang Hak Tanggungan untuk mengurus objek Hak Tanggungan;
- d. Janji yang memberikan kewenangan terhadap pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan;
- e. Janji pemegang Hak Tanggungan pertama memiliki hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitur *wanprestasi*;
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama, yaitu objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- g. Janji pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya dari objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan;
- h. Janji apabila pemegang Hak Tanggungan hendak memperoleh semua maupun sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya jika objek Hak Tanggungan lepas haknya oleh

---

<sup>28</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-Ketentuan, Pokok-pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999, hlm. 49.

- pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya sebagai kepentingan umum;
- i. Janji jika pemegang Hak Tanggungan hendak mendapatkan semua maupun sebagian dari uang asuransi yang didapat pemberi Hak Tanggungan guna pelunasan piutangnya, apabila objek Hak Tanggungan telah diasuransikan;
  - j. Janji apabila pemberi Hak Tanggungan hendak mengosongkan objek Hak Tanggungan pada saat eksekusi Hak Tanggungan.

Penyelesaian kredit merupakan sebagai langkah menyelesaikan suatu kredit bermasalah dengan melalui sebuah lembaga hukum.<sup>29</sup> Namun, sekarang ini penyelesaian kredit untuk menyelamatkan dana yang telah disalurkan dan melindungi kepentingan bank dapat dilakukan dengan *cessie*.

Menurut Subekti pengertian *cessie* di Indonesia:<sup>30</sup>

Suatu langkah pemindahan piutang dengan nama dimana piutang tersebut dijual oleh kreditur lama kepada seorang kreditur baru, tetapi hubungan hukum utang piutang tersebut tidak hapus, hanya keseluruhannya dipindahkan kepada kreditur baru.

*Cessie* merupakan suatu cara untuk mengalihkan dan atau menyerahkan berupa piutang dengan nama seperti halnya tercantum di dalam Pasal 613 KUHPerduta. Namun, kata *cessie* tidak dijabarkan dalam suatu peraturan perundang-undang yang berlaku di Indonesia.

Unsur-unsur yang terdapat dalam suatu tindakan *cessie* sebagaimana Pasal 613 KUHPerduta , yaitu:

1. Membuat sebuah akta otentik atau akta di bawah tangan;

---

<sup>29</sup> Hermansyah, *op.cit*, hlm.76.

<sup>30</sup> Subekti, *op.cit*, hlm. 71.

2. Hak-hak yang esensial pada piutang atas nama tersebut dialihkan atau berpindah kepada pihak kreditur baru sebagai penerima pengalihan;
3. *Cessie* tersebut dapat berakibat hukum terhadap debitur apabila sebelumnya telah diberitahukan maupun secara tertulis disetujui serta diakuinya.

Pada suatu praktik perbankan, pada prinsipnya harta atau benda yang dijaminakan sebagai objek hak tanggungan nilainya harus kian besar daripada jumlah nilai utang yang telah diberikan oleh bank selaku kreditur, hal tersebut dikenal sebagai *Loan to Value Ratio*. Sebagai kredit dengan sebuah jaminan Hak Tanggungan yang pada umumnya, nilai Hak Tanggungan minimal 125% (seratus dua puluh lima persen) dari nilai pinjaman tersebut. Nilai hak tanggungan ini yang harusnya tercantum pada Akta Pemberian Hak Tanggungan.<sup>31</sup>

Penjelasan mengenai pengalihan suatu piutang dijabarkan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu pada Pasal 16 ayat (1) yang menyatakan jika suatu piutang dengan sebuah jaminan hak tanggungan karena *cessie*, *subrogatie*, atau hal lain hak tanggungan tersebut ikut beralih kepada kreditur baru. Maksud dari pasal tersebut yaitu dengan dilakukannya pengalihan piutang (*cessie*) maka hak tanggungan tersebut berpindah dari kreditur lama kepada kreditur baru.

---

<sup>31</sup> Esther Roseline, *Jika Bank Melelang Barang Jaminan di Bawah Harga Pasar*, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt59ed9a0818cb5/jika-bank-melelang-barang-jaminan-di-bawah-harga-pasar/>, diunduh pada Rabu 2 Oktober 2019, pukul 17.17 WIB.

Lelang merupakan suatu penjualan barang yang dilakukan di muka umum atau dapat disebut sebagai penjualan barang yang terbuka untuk umum. Pengertian tersebut sebagaimana dijabarkan didalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 angka 1 yang menyebutkan, “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.”

Penjualan lelang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang dengan berdasarkan perintah dari Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang sebelumnya dilakukan karena adanya permohonan lelang dari penjual. Pada umumnya objek yang dilelang merupakan objek milik penanggung utang, salah satu objeknya adalah tanah dan bangunan. Lelang Hak Tanggungan merupakan upaya penyelesaian kredit yang bermasalah (kredit macet) dengan melakukan suatu eksekusi (lelang) terhadap objek yang menjadi jaminan dalam kredit.<sup>32</sup>

Mengenai pelaksanaan lelang eksekusi dijabarkan dalam PMK No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyebutkan bahwa lelang eksekusi merupakan suatu lelang guna melakukan putusan maupun penetapan pengadilan, dengan dokumen atau yang dapat dipersamakan dengan

---

<sup>32</sup> H. R. M Anton Suyatno, *op.cit* , hlm. 45.

hak tersebut, dan atau melakukan ketentuan yang berdasar dalam peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Pasal 14 huruf f Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I *Jo*. Peraturan Menteri Keuangan Pasal 15 huruf g Nomor 175/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas II menyebutkan bahwa Pejabat Lelang baik Pejabat Lelang Kelas I maupun Pejabat Lelang Kelas II dalam melaksanakan tugasnya tidak boleh menolak suatu permohonan lelang yang sudah melengkapi persyaratan sebagai legalitas formal subjek dan objek lelang.

Dengan demikian, Pejabat Lelang tidak boleh menolak suatu permohonan lelang yang diajukan oleh penjual jika sudah memenuhi legalitas formal. Lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang didahului dengan adanya pengajuan lelang oleh penjual atau pemohon. Tidak terkecuali untuk permohonan lelang dengan dasar suatu *paratee eksekusi* sebagaimana ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.<sup>33</sup>

Umumnya objek yang dilelang merupakan objek milik debitur sebagai penanggung utang, salah satunya yaitu tanah dengan bangunan. Tata cara pelaksanaan lelang pada dasarnya dikelompokkan menjadi 3 (tiga) tahap sebagai berikut:

1. tahap pra lelang/persiapan lelang;

---

<sup>33</sup> Abdul Khalim, *Perbuatan Melawan Hukum dalam Gugatan Pelaksanaan Lelang di KPKNL*, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/5097/Perbuatan-Melawan-Hukum-dalam-Gugatan-Pelaksanaan-Lelang-di-KPKNL.html>, diunduh pada Kamis 3 Oktober 2019, pukul 19.19 WIB.

2. tahap pelaksanaan lelang;
3. tahap pasca lelang.

Pada saat akan dilaksanakannya proses lelang, mensyaratkan adanya minimal limit dalam setiap pelaksanaan lelang. Sebagaimana telah dijabarkan dalam Pasal 1 angka 28 PMK mengenai Petunjuk Pelaksanaan Lelang, mengenai nilai limit sebagai harga minimal dari sebuah barang yang akan dijual dalam lelang yang ditentukan oleh penjual. Penentuan nilai limit tersebut merupakan tanggungjawab penjual.

Dalam Pasal 45 huruf b PMK tersebut dijelaskan bahwa hanya lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu lelang eksekusi hak tanggungan akibat debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya atau wanprestasi dengan Nilai Limit lebih besar dari Rp. 1 Miliar yang harus ditetapkan oleh penilai independen.

Pelaksanaan lelang objek jaminan hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur memiliki dua cara eksekusi yaitu dengan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan atau menjual langsung atas kekuasaan sendiri yaitu *paratee eksekusi* dengan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Serta Pasal 14 ayat (2) jo. Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan berdasarkan sertifikat hak tanggungan

Dalam melaksanakan haknya, pemegang hak atas eksekusi objek hak tanggungan, terkadang kreditur menghadapi berbagai macam permasalahan

yang bisa menyebabkan kerugian terhadap kreditur tersebut. Salah satu kendala yang dihadapi dalam melaksanakan eksekusi objek hak tanggungan misalnya yaitu debitur melakukan gugatan terhadap kreditur.

Dijelaskan dalam Pasal 14 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan mengenai Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa, jika terdapat gugatan sebelum dilaksankannya lelang terhadap objek tersebut dari pihak selain debitur atau penanggung utang atau yang terkait dengan sebuah kepemilikan, maka lelang eksekusi tersebut tidak dapat dilakukan, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah harus melindungi keseimbangan kepentingan kreditur dan debitur. Adanya keseimbangan perlindungan antara kreditur dan debitur.

Dengan demikian, pengadilan harus memberikan perlindungan hukum terhadap kreditur atas pengalihan piutang (*cessie*) terhadap jaminan hak tanggungan yang objek lelangnya dikuasai oleh debitur serta perlindungan hukum terhadap kreditur atas pengalihan piutang yang mendapat gugatan dari debitur.

## **F. Metode Penelitian**

Dalam penelitian skripsi ini, peneliti melakukan metode penelitian untuk mendapatkan pengetahuan yang benar dengan menggunakan metode yang terstruktur. Untuk membahas serta mengetahui suatu persoalan tersebut,

maka diperlukannya sebuah pendekatan dengan menggunakan langkah-langkah yang bersifat ilmiah, yaitu:

### **1. Spesifikasi Penelitian**

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan metode deskriptif-analitis, metode tersebut menggambarkan mengenai peraturan perundang-undangan yang berlaku dihubungkan dengan suatu teori-teori hukum serta praktek pelaksanaan hukum yang berlaku dengan hubungan permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.<sup>34</sup> Dalam hal ini, permasalahan yang akan diteliti yaitu Perlindungan Hukum Kreditur Perorangan atas Pengalihan Piutang (*Cessie*) Terhadap Jaminan Hak Tanggungan yang Objek Lelangnya dikuasai oleh Debitur.

### **2. Metode Pendekatan Penelitian**

Metode pendekatan yang peneliti gunakan dalam penelitian ini yaitu metode pendekatan yuridis normatif, merupakan sebuah penelitian dengan menitikberatkan terhadap ilmu hukum, selain hal tersebut juga dengan menganalisis kaidah-kaidah hukum yang berlaku dalam masyarakat.<sup>35</sup> Penelitian yuridis normatif merupakan penelitian hukum yang dilaksanakan dengan cara meneliti data sekunder atau bahan pustaka.

Penelitian ini memfokuskan pada suatu ilmu hukum dengan menganalisis kaidah-kaidah hukum yang berlaku khususnya pada hukum

---

<sup>34</sup> Ronny Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. 97.

<sup>35</sup>*Ibid*, hlm. 106.

jaminan, terutama terhadap analisis mengenai Perlindungan Hukum Kreditur Perorangan atas Pengalihan Piutang (*Cessie*) Terhadap Jaminan Hak Tanggungan yang Objek Lelangnya dikuasai oleh Debitur.

### 3. Tahap Penelitian

Tahap penelitian yang digunakan adalah dilakukan dengan 2 (dua) tahap, yaitu:

#### a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian kepustakaan atau data sekunder adalah dimana pada komponen ini peneliti mengamati berbagai teori, penelitian ini dilakukan untuk hal-hal yang bersifat teoritis mengenai konsepsi-konsepsi, asas-asas, pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin hukum yang ada hubungannya dengan perlindungan hukum kreditur perorangan atas pengalihan piutang (*cessie*) terhadap jaminan hak tanggungan yang objek lelangnya dikuasai oleh debitur. Penelitian pada data sekunder ini, dalam sektor hukum dapat dipandang melalui sudut kekuatan mengikatnya yang dapat dibedakan menjadi 3 bagian, sebagaimana berikut:

- 1) Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang diurutkan dengan berdasarkan suatu hierarki peraturan perundang-undangan, yang mencakup:
  - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 Amandemen ke-IV.

- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
  - 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 Perbankan.
  - e) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
  - f) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- 2) Bahan-bahan hukum sekunder merupakan data yang menjelaskan bahan hukum primer berbentuk hasil penelitian dengan bentuk buku-buku yang ditulis oleh para ahli, artikel, jurnal, serta karya ilmiah.
- 3) Bahan-bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang dapat memberikan petunjuk ataupun menjelaskan mengenai data primer dan sekunder, seperti situs internet, kamus hukum, ensiklopedia hukum dan artikel surat kabar.
- b. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan merupakan suatu cara guna mendapatkan data primer yang dibutuhkan sebagai pendukung dalam analisis yang dilaksanakan secara langsung pada objek-objek yang erat kaitannya dengan sebuah perlindungan hukum kreditur perorangan atas

pengalihan piutang (*cessie*) terhadap jaminan hak tanggungan yang objek lelangnya dikuasai oleh debitur.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dilaksanakan melalui penelitian dengan cara:

a. Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Studi kepustakaan dapat dilakukan dengan cara membaca, mengutip serta menelaah data dari suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku, buku-buku, ataupun literatur lainnya yang berkaitan dengan suatu perlindungan hukum kreditur perorangan atas pengalihan piutang (*cessie*) terhadap jaminan hak tanggungan yang objek lelangnya dikuasai oleh debitur.

b. Wawancara

Menurut Ronny Hanitijo Soemitro:<sup>36</sup>

Wawancara adalah proses tanya jawab secara lisan dimana dua orang atau lebih berhadapan secara fisik. Dalam proses wawancara (*interview*) ada dua pihak yang menempati kedudukan yang berbeda satu pihak berfungsi sebagai pencari informasi atau penanya atau disebut dengan *interview*.

Teknik pengumpulan data dalam data primer dapat dilaksanakan dengan cara wawancara (*interview*) dengan penelitian lapangan. Wawancara merupakan teknik untuk memperoleh informasi

---

<sup>36</sup> *Ibid*, hlm. 71-73.

dengan bertanya langsung pada yang diwawancarai.<sup>37</sup> Oleh karena itu, teknik yang digunakan peneliti dalam wawancara ini yaitu dengan cara komunikasi langsung. Komunikasi langsung merupakan teknik dimana peneliti dalam mengumpulkan data dilakukan dengan melakukan komunikasi langsung dengan subjek dalam penelitian.

## 5. Alat Pengumpulan Data

Alat merupakan sarana yang dipergunakan. Dalam pengumpulan data ini diupayakan untuk memperoleh data sebanyak mungkin atau mengumpulkan mengenai permasalahan yang berkorelasi dengan penelitian ini, disini peneliti akan menggunakan data sekunder serta data primer, yaitu suatu data yang didapat dengan cara sebagai berikut ini:

### a. Kepustakaan

Alat pengumpulan data didalam penelitian kepustakaan yang dapat berupa buku-buku, maupun peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan sebuah permasalahan yang dianalisis oleh peneliti dengan pencatatan seperti sistematis, lengkap serta rinci.

### b. Lapangan

Penelitian lapangan merupakan suatu metode untuk memperoleh data yang bersifat primer. Dalam hal tersebut diupayakan untuk memperoleh suatu data dengan cara melakukan proses tanya jawab (wawancara) dengan para pihak yang terkait dengan

---

<sup>37</sup> *Ibid*, hlm. 57.

perlindungan hukum kreditur perorangan atas pengalihan piutang (*cessie*) terhadap jaminan hak tanggungan yang objek lelangnya dikuasai oleh debitur.

## 6. Analisis Data

Proses analisis data dalam penelitian ini memakai metode yuridis kualitatif yaitu merupakan data yang dapat diperoleh dengan penelitian yang bersifat teori-teori, uraian, ataupun pendapat para ahli yang disusun secara teratur, kemudian dikaji secara kualitatif dengan cara penafsiran hukum sistematis dan konstruksi hukum yang tidak menggunakan rumusan statistik.<sup>38</sup>

Dalam metode ini, pengkajian tersebut dilaksanakan dengan memperhatikan peraturan hukum yang berkaitan dengan tidak boleh bertentangan satu sama lain, memperhatikan peraturan yang lebih tinggi dengan peraturan yang lebih rendah kedudukannya, serta memperhatikan hukum yang hidup dan berlaku di masyarakat.

## 7. Lokasi Penelitian

Pengkajian hukum ini dilaksanakan pada tempat-tempat yang mempunyai hubungan dengan permasalahan atau topik yang diangkat pada penelitian ini. Adapun lokasi penelitian ini menitik beratkan pada lokasi kepustakaan (*Library Research*), diantaranya yaitu:

- a. Lokasi Studi Kepustakaan (*Library research*)

---

<sup>38</sup> Ronny Hanitijo, *loc.cit.*

- 1) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung,  
Jalan Lengkong Dalam No.17, Bandung
- 2) Perpustakaan Mochtar Kusumaatmadja Universitas Padjajaran  
Bandung, Jalan Dipatiukur No.35, Bandung.

b. Intisari Tempat Penelitian

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Badung, Lantai I  
Gedung “N” Komplek Gedung Keuangan Negara, Jalan Asia Afrika  
No.114, Bandung.

### 8. Jadwal Penelitian

No.	Rencana Kegiatan	Tahun 2019-2020														
		Oktober			November			Desember			Januari					
1.	Penyusunan Usulan Penelitian				■	■	■									
2.	Seminar Proposal							■	■	■						
3.	Persiapan dan Pelaksanaan Penelitian										■	■	■			
4.	Penyusunan data Bab I sampai Bab V													■	■	■
5.	Bimbingan serta ACC Sidang Komprehensif													■	■	■
6.	Sidang Komprehensif															■
7.	Perbaikan, Penjilidan serta Pengesahan															■

