

**HALAMAN JUDUL**

**LELANG EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN MILIK DEBITOR  
YANG TIDAK DIKETAHUI KEBERADAANNYA (STUDI KASUS BANK  
OF INDIA INDONESIA CABANG MAKASSAR)**

**OLEH**

**WILAVY ISLAMAY RAMADHANI FRANGKY**

**B11116393**

**SKRIPSI**

**Sebagai Tugas Akhir dalam Rangka Penyelesaian Studi Sarjana pada  
Departemen Hukum Keperdataan Program Studi Ilmu Hukum**

**PEMINATAN HUKUM EKONOMI DAN BISNIS  
DEPARTEMEN HUKUM KEPERDATAAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2022**

**LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI**

**LELANG EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN MILIK DEBITOR  
YANG TIDAK DIKETAHUI KEBERADAANNYA (STUDI KASUS BANK  
OF INDIA INDONESIA CABANG MAKASSAR)**

Disusun dan diajukan oleh

**WILAVY ISLAMAY RAMADHANI FRANGKY**

**B111 16 393**

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana Departemen Hukum Keperdataan Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 14 Januari 2022 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama



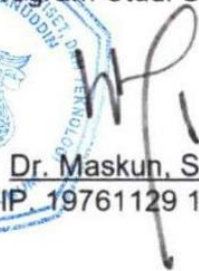
Dr. Oky Deviany, S.H., M.H.  
NIP. 19570430 198503 1 004

Pembimbing Pendamping



Dr. Marwah, S.H., M.H.  
NIP.19830423 200801 2 006

Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum



Dr. Maskun, S.H., LL. M.  
NIP. 19761129 199903 1 005

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa Skripsi mahasiswa:

Nama : Wilavy Islamay Ramadhani Frangky

Nomor Induk Mahasiswa : B111 16 393

Peminatan : Hukum Ekonomi dan Bisnis

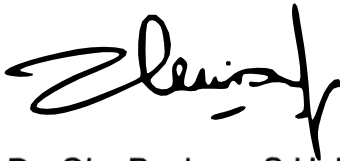
Departemen : Hukum Perdata

Judul : Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan Milik  
Debitor Yang Tidak Diketahui Keberadaannya  
(Studi Kasus Bank of India Indonesia Cabang  
Makassar)

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam ujian skripsi.

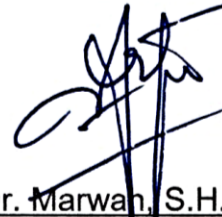
Makassar, 5 Agustus 2021

Pembimbing I



Dr. Oky Deviany, S.H.,M.H  
NIP. 19570430 198503 1 004

Pembimbing Pendamping



Dr. Marwan, S.H.,M.H  
NIP. 19830423 200801 2 006

## PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Wilavy Islamay Ramadhani Frangky  
NIM : B111 16 393  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Jenjang : S1

Menyatakan dengan ini bahwa Skripsi dengan judul Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan Milik Debitor ' Yang Tidak Diketahui Keberadaannya (Studi Kasus Bank of India Indonesia Cabang Makassar) adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Apabila dikemudian hari Skripsi karya saya ini terbukti bahwa sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, 5 Agustus 2021

Yang Menyatakan



WILAVY ISLAMAY RAMADHANI FRANGKY

## ABSTRAK

**WILAVY ISLAMAY RAMADHANI FRANGKY (B111 16 393) dengan judul “Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan Milik Debitor Yang Tidak Diketahui Keberadaannya (Studi Kasus Bank of India Indonesia Cabang Makassar)”**. Di bawah bimbingan **Okny Deviany** sebagai (Pembimbing Utama) dan **Marwah** sebagai (Pembimbing Pendamping).

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui prosedur lelang eksekusi hak tanggungan pada Bank of India Indonesia cabang Makassar, apabila debitor dalam keadaan tidak diketahui keberadaannya dan untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap debitor yang sedang dalam keadaan tidak diketahui keberadaannya tersebut setelah eksekusi hak tanggungan dilaksanakan.

Penelitian ini merupakan penelitian empiris dengan menggunakan pengumpulan data melalui wawancara dengan pihak terkait yaitu Perwakilan Bank of Indonesia cabang Makassar selaku kreditor. Data yang diperoleh dari hasil wawancara kemudian dianalisis secara kualitatif dan disajikan secara deskriptif.

Adapun hasil dari penelitian ini yaitu, prosedur lelang yang dilakukan oleh kreditor mengarah pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan mempertimbangkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Pasal 6 yang memberikan wewenang pada pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Sehingga, keadaan debitor yang tidak diketahui keberadaannya tidak memengaruhi wewenang kreditor untuk melaksanakan eksekusi terhadap objek jaminan debitor yang telah dibebani hak tanggungan. Adapun perlindungan hukum terhadap debitor terkait objek lelang hak tanggungan berupa diberikannya kesempatan kepada debitor untuk mengajukan gugatan ke pengadilan negeri jika debitor kemudian kembali muncul dan merasa bahwa haknya terganggu atas nilai limit dan nilai jual objek lelang yang ditetapkan dibawah harga likuidasi dan jauh dari nilai pasar.

**Kata Kunci:** Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan, Debitor Tidak Diketahui Keberadaannya

## ABSTRACT

**WILAVY ISLAMAY RAMADHANI FRANGKY (B111 16 393 “Auction’s Execution of Mortgage in which the Debtor’s existence is unknown (Case Study of India Indonesia Bank Makassar)”**. Under the guidance of **Okky Deviany** as Main Supervisor and **Marwah** as co-supervisor.

The research purpose is to study about the auction’s execution of mortgage in Bank of India Indonesia Makassar, in which the debtor’s existence and whereabouts is unknown and to study the legal protection of the said debtor after the execution of the mortgage has been held.

This research was an empiric research with the data collection through interviews with Bank of India Indonesia’s representative as the creditor. The collected data that has been obtained through interviews were analyzed qualitatively and presented descriptively.

The result of this research was, the auction’s execution by creditor based on ministerial regulation Number 213 of 2020 concerning Implementation guidance of Auction with the consideration of article 6 mortgage law number 4 of 1996 that gives the authority to the first mortgage holder to sell the mortgage on his own power through a public auction. Thus, the condition of the debtor whose whereabouts are unknown does not affect the authority of the creditor to carry out the execution of the object of the debtor's guarantee that has been burdened with mortgage rights. The legal protection for debtors regarding the object of the mortgage auction is in the form of giving the debtor the opportunity to file a lawsuit to the district court if the debtor then reappears and feels that his rights have been disturbed by the limit value and selling value of the auction object which is set below the liquidation price and far from the market value.

**Keywords:** Mortgage Object Execution, Unknown Debtor's Existence

## KATA PENGATAR

Dengan mengucapkan puji syukur kepada Allah SWT karena atas limpahan karunia, hidayah, dan rahmatNya Penulis mampu menempuh dan menyelesaikan skripsi yang berjudul “Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan Milik Debitor Yang Tidak Diketahui Keberadaannya (Studi Kasus Bank Of India Indonesia Cabang Makassar)” yang merupakan tugas akhir atau syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum (S1) di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Penulis menyadari bahwa untuk dapat diselesaikannya tugas akhir ini, penulis telah diberikan dorongan dan dukungan yang kuat dari berbagai pihak sehingga penulis dapat mengatasi berbagai kendala dan hambatan yang dijumpai. Penulis mempersembahkan skripsi ini untuk keluarga terkhusus untuk kedua orang tua Penulis yaitu papi **Alm. Frangky Karly** dan mami **Andi Fatmawati**. Terima kasih telah memberikan penulis cinta dan kasih sayang yang sangat tulus serta telah membesarkan, mendidik, dan memberikan pendidikan yang layak sehingga Penulis bisa sampai pada tahap sekarang ini. Kedua, teruntuk saudara saya yaitu kakak saya **Dion Bahtiar** dan **Muhammad Reza Fachlevi Millian Frangky** serta adik saya **Yasmine Syaqla Azzahra** terima kasih telah menjadi saudara yang baik dan telah mendukung, serta memberi semangat yang sangat besar kepada penulis hingga saat ini.

Selain itu, Penulis juga ingin menyampaikan rasa terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang terkait dalam penulisan skripsi ini, karena tanpa adanya dukungan, baik dalam bentuk motivasi, saran, dan kritikan untuk Penulis sehingga Penulis tidak akan bisa melewati tahap ini, untuk itu Penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, MA., selaku Rektor Universitas Hasanuddin, Prof. Dr. Ir. Muh. Restu, MP., selaku Wakil Rektor Bidang Akademik Universitas Hasanuddin, Prof. Dr. Sumbangan Baja, M. Phil, Ph.D., selaku Wakil Rektor Bidang Perencanaan, Keuangan, dan Infrastruktur Universitas Hasanuddin, dan Prof. Dr. drg. A. Arsunan Arsin, M.Kes., selaku Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaan dan Alumni Universitas Hasanuddin, serta Prof. dr. Muh. Nasrum Massi, Ph.D., selaku Wakil Rektor Bidang Riset, Inovasi, dan Kemitraan Universitas Hasanuddin.
2. Prof. Dr. Farida Pattitingi, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H Wakil Dekan Bidang Akademik, Riset dan Inovasi Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, dan Dr. Syamsuddin Muchtar, S.H., M.H selaku Wakil Dekan Bidang Perencanaan, Keuangan, dan Sumber Daya Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, serta Dr. Muh. Hasrul, S.H., M.H selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan, Alumni dan Kemitraan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.



3. Dr. Oky Deviany, S.H., M.H selaku Pembimbing Utama dan Dr. Marwah, S.H., M.H selaku Pembimbing Pendamping yang dengan sabar dan ikhlas membimbing, serta memberikan ide, solusi, saran ilmiah, dan bimbingan yang sangat berharga kepada Penulis sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Semoga ketulusan hati dalam menjalankan kewajiban mulia Ibu, senantiasa bernilai pahala dan ibadah serta selalu berada dalam lindungan Allah SWT.
4. Dr. Maskun, S.H., LL.M selaku Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
5. Dr. Winner Sitorus, S.H., LL.M selaku Ketua Departemen Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
6. Dr. Audyna Mayasari Muin, S.H., M.H selaku Penasehat Akademik (PA) Penulis pada masa perkuliahan.
7. Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.H., M.Si dan Achmad, S.H., M.H selaku Tim Penguji yang telah banyak memberikan saran serta kritikan untuk Penulis dalam upaya penyempurnaan penulisan skripsi ini.
8. Bapak dan Ibu Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, selaku pihak yang berperang penting dalam memberi ilmu selama proses perkuliahan.
9. Seluruh Staf Akademik, dan Pegawai Perpustakaan Fakultas dan Pusat yang memberikan banyak bantuan dan kemudahan untuk Penulis selama masa kuliah di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

10. Pimpinan PT Bank of India Indonesia Cabang Makassar beserta jajarannya yang telah memberikan izin kepada Penulis dalam melakukan penelitian.
11. Keluarga Penulis, yaitu Om Amir, Mama Aji, Mama Upo, Tante Ayu, Alm. Mama Intan, Ibu, Ayah Arum, Om Frans, Mama Nihla, Nadya Prisella K, Karina Eka, Dwi Larasati, Tasya, dan Sukamto Pongawa yang telah memberikan dorongan dan dukungan penuh kepada Penulis untuk menyelesaikan tugas akhir.
12. Bapak Direktur Alumni dan Penyiapan Karir, Abdullah Sanusi Ph.D, ibu Kepala Sub Direktorat Penyiapan Karir, Dr. Ir. A. Amidah Amrawaty, S.Pt., M.Si., IPM serta teman-teman staff DAPK, Pak Ilham, kak Multazam, Aksa Harun, dan Mamik Utami.
13. Sahabat Rapa-Rapa yang senantiasa mendorong dan memberikan banyak motivasi serta semangat untuk Penulis. Teruntuk kalian sahabat yang luar biasa Heicke Gloria Hitipeuw, Muhammad Rajif, Andi Muh. Irvanto Amiryah, Muh. Fatratullah Muhsin, Rachmat Taufiq, dan Taufiq Hidayat. Terima kasih telah memberikan semangat dan berjuang bersama Penulis dalam susah maupun senang.
14. Sahabat Saya Ira Ramayanti dan Zalzadila Desy yang telah memberikan banyak semangat, waktu, serta dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan tugas akhir.
15. Keluarga Paduan Suara Mahasiswa Universitas Hasanuddin (PSM UNHAS).

16. Conductor dan Manager PSM UNHAS Anshari Sanusi yang telah memberikan dukungan dalam penyelesaian skripsi.
17. Teman-teman seperjuangan di Peminatan Hukum Ekonomi dan Bisnis terima kasih atas kebersamaannya selama proses perkuliahan khususnya Andi Anggereni dan Fildanasari.
18. Teman-teman Team Healing XFIT khususnya Andi Ravida Rahma S dan Michelle Tene yang telah meluangkan waktu untuk menyemangati dan menemani penulis dalam menyusun skripsi.

Penulis juga berterima kasih atas bantuan dan perhatian dari semua pihak dalam penelitian ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu dan semoga Tuhan Yang Maha Kuasa membalas segala kebaikan dengan berkah yang melimpah, damai sejahtera selalu.

Dengan keterbatasan pengalaman maupun pustaka yang ditinjau, Penulis menyadari skripsi ini masih banyak kekurangan dan perlu pengembangan lebih lanjut agar benar-benar bermanfaat. Oleh sebab itu, Penulis sangat mengharapkan kritik dan saran agar skripsi ini lebih sempurna serta sebagai masukan bagi Penulis untuk penelitian dan penulisan karya ilmiah di masa yang akan datang

Makassar, 5 Agustus 2021



Wilavy Islamay Ramadhani Frangky

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>PENGESAHAN SKRIPSI</b> .....	ii
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING</b> .....	iii
<b>PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN</b> .....	iv
<b>ABSTRAK</b> .....	v
<b>ABSTRACT</b> .....	vi
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Kegunaan Penelitian .....	7
E. Keaslian Penelitian.....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Tinjauan mengenai Perjanjian Kredit Perbankan .....	
1. Pengertian dan Unsur-unsur Kredit Perbankan .....	9
2. Jenis-jenis Kredit Perbankan .....	14
3. Prinsip-prinsip Pemberian Kredit Perbankan .....	18
4. Perjanjian Kredit Perbankan .....	25
5. Penggolongan Kualitas Kredit Perbankan .....	30
B. Tinjauan mengenai Hak Tanggungan .....	
1. Pengertian Hak Tanggungan .....	32
2. Asas-asas Hak Tanggungan.....	33
3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan .....	35
4. Pembebanan Hak Tanggungan .....	36
5. Hapusnya Hak Tanggungan .....	40

C. Tinjauan mengenai Lelang .....	
1. Pengertian dan Dasar Hukum Lelang .....	42
2. Asas-Asas Lelang .....	47
3. Jenis dan Prosedur Lelang .....	50
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
A. Lokasi Penelitian .....	58
B. Populasi dan Sampel .....	58
C. Jenis dan Sumber Data .....	59
D. Teknik Pengumpulan Data .....	59
E. Analisis Data .....	60
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
A. Prosedur Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Bank of India Indonesia Cabang Makassar, jika debitor dalam keadaan tidak diketahui keberadaannya .....	61
B. Perlindungan Hukum Terhadap Debitor Yang Sedang Dalam Keadaan Tidak Diketahui Keberadaannya Setelah Eksekusi Hak Tanggungan .....	74
<b>PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	82
B. Saran .....	83
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>84</b>

# BAB I PENDAHULUAN

## A. Latar Belakang

Sistem keuangan internasional semakin berkembang luas, dan hal ini tampak pada semakin banyaknya variasi instrumen keuangan yang beredar di dalam sistem keuangan. Perkembangan instrumen keuangan ini sejalan dengan perkembangan dari lembaga-lembaga keuangan itu sendiri. Indonesia sebagai bagian dari komunitas internasional, juga terlibat di dalam perkembangan tersebut. Hal itu tercermin dari tumbuhnya berbagai lembaga keuangan, seperti lembaga sekuritas, lembaga asuransi, dan lembaga perbankan syariah. Seiring dengan perkembangan lembaga keuangan konvensional.<sup>1</sup>

Seiring dengan laju pertumbuhan ekonomi dan gerak pembangunan suatu bangsa, lembaga keuangan tumbuh dengan berbagai alternatif jasa yang ditawarkan. Lembaga keuangan yang merupakan lembaga perantara dari pihak yang memiliki kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak yang kekurangan dana (*lack of funds*), yang memiliki fungsi sebagai perantara keuangan masyarakat (*financial intermediary*). Lembaga keuangan, sebagaimana halnya suatu lembaga atau institusi pada hakekatnya berada dan ada di tengah-tengah masyarakat. Lembaga

---

<sup>1</sup> Neni Sri Imaniyanti, 2008, *Hukum Perbankan Untuk Lingkungan Sendiri*, Fakultas Hukum Unisba, Bandung, hlm. 10.

keuangan yang merupakan organ masyarakat adalah sesuatu yang keberadaannya untuk memenuhi tugas sesuai dengan maksud dan tujuan dari tiap lembaga yang bersangkutan.<sup>2</sup>

Secara umum, lembaga keuangan dapat dikelompokkan dalam dua bentuk, yaitu bank dan bukan bank. Lembaga keuangan berupa bank, adalah badan usaha yang menjalankan kegiatan menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada pihak-pihak yang membutuhkan dalam bentuk kredit dan memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.<sup>3</sup> Sedangkan lembaga keuangan bukan bank, yang pada umumnya disebut sebagai lembaga keuangan lainnya atau lembaga pembiayaan lebih terfokus kepada salah satu bidang saja, yaitu penyaluran dana atau penghimpunan dana. Walaupun ada juga lembaga pembiayaan yang melakukan keduanya. Namun, kegiatan usaha dari lembaga pembiayaan lebih diarahkan kepada penyaluran dananya saja.<sup>4</sup>

Lembaga keuangan bank berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan), menurut jenisnya terdiri dari bank umum dan bank perkreditan rakyat.

---

<sup>2</sup> Sri Redjeki Hartono, 2001, *Hukum Asuransi dan Perusahaan Asuransi*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 4.

<sup>3</sup> Hermansyah, 2005, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 8.

<sup>4</sup> Kasmir, 2014, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 5.

Bank umum merupakan bank yang bertugas melayani seluruh jasa-jasa perbankan dan melayani segenap lapisan masyarakat, baik masyarakat perorangan maupun lembaga lainnya. Bank umum juga dikenal sebagai bank komersil.<sup>5</sup> Bank umum dalam menjalankan salah satu kegiatan usahanya yang berupa pemberian kredit, tentu haruslah memerhatikan kualitas kredit tersebut. Artinya, semakin berkualitas kredit yang diberikan atau memang layak untuk disalurkan, akan memperkecil risiko terhadap kemungkinan kredit tersebut bermasalah. Dalam prinsip kehati-hatian bank dalam menyalurkan kredit perlu memerhatikan kualitas kredit, bukan tidak mungkin kredit yang jumlahnya cukup banyak akan mengakibatkan kerugian apabila kredit yang disalurkan tersebut ternyata tidak berkualitas dan mengakibatkan kredit tersebut bermasalah.

PT Bank Of India Indonesia, Tbk merupakan salah satu bank umum di Indonesia yang berpusat di kota Jakarta, dan memiliki beberapa cabang yang salah satunya berkedudukan di Kota Makassar. Bank of India Indonesia cabang Makassar melakukan berbagai kegiatan bank sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Perbankan, salah satunya berupa pemberian kredit (diatur dalam Pasal 6 angka 2).

Dalam menjalankan kegiatan usaha berupa pemberian kredit, Bank of India Indonesia cabang Makassar (yang selanjutnya disebut sebagai Bank of India) mengalami permasalahan kredit macet akibat penyaluran fasilitas kredit terhadap debitor YS (yang selanjutnya disebut sebagai debitor).

---

<sup>5</sup> Hermansyah, *Loc.cit.*



Debitor mengajukan permohonan kredit terhadap Bank of India selaku calon kreditor pada Desember 2013, yang kemudian berdasarkan hasil *BI Checking*, dan analisa bank terhadap calon debitor, permohonan kredit calon debitor tersebut dianggap layak. Oleh karena itu, permohonan pengajuan kredit investasi dan pinjaman rekening koran tersebut disetujui oleh Bank of India Indonesia. Setelah permohonan kredit tersebut disetujui, maka diadakan perjanjian kredit investasi dan pinjaman rekening koran oleh kedua pihak dengan jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan, berupa sebidang tanah seluas LT 70 M<sup>2</sup> beserta bangunan dan semua barang yang melekat pada bangunan tersebut yang menurut sifat dan Undang-Undang dianggap sebagai benda tidak bergerak yang terletak di Kelurahan Pandang Pandang, Kecamatan Somba Opu.

Fasilitas kredit investasi yang diberikan berupa peminjaman uang sebesar Rp.480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta) dengan jangka waktu 84 (delapan puluh empat) bulan terhitung sejak 04 Desember 2013 hingga 04 Desember 2020. Fasilitas kredit investasi diberikan dengan suku bunga sebesar 17% (tujuh belas persen) pertahun yang diberikan pada awal tahun 2014. Sedangkan fasilitas peminjaman rekening koran yang diberikan berupa peminjaman uang sebesar Rp.170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta) dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak 04 Desember 2013 hingga 04 Desember 2014.

Dalam periode waktu berjalannya perjanjian kredit oleh kedua pihak, pembayaran angsuran yang dilakukan oleh debitor pada bulan pertama dan

kedua (Januari 2014 dan Februari 2014) berjalan lancar, namun pada bulan ketiga yaitu pada Maret 2014, pihak debitor tidak membayar angsuran kreditnya. Setelah pihak kreditor memberikan Surat Teguran I (pertama), di bulan April 2014, debitor kembali membayar angsurannya dengan lancar hingga bulan September 2014. Namun, pada bulan Oktober 2014, debitor kembali menunggak pembayaran kreditnya. Hal tersebut berakibat diberikannya Surat Teguran II (kedua), dan kemudian menyusul Surat Teguran III (ketiga). Namun, surat teguran yang telah diberikan tidak diindahkan sama sekali oleh pihak debitor. Selanjutnya, kreditor kemudian melakukan langkah selanjutnya berupa pemberian Surat Peringatan I (pertama), yang kemudian berlanjut pada diberikannya Surat Peringatan II (kedua), hingga Surat Peringatan III (ketiga), namun debitor masih tetap tidak melaksanakan kewajibannya. Hingga pada awal tahun 2015 kredit debitor masuk dalam perhatian macet. Oleh karena kolektibilitas kredit debitor dalam perhatian macet, maka Bank of India selaku kreditor kemudian berusaha untuk menghubungi pihak debitor melalui kontak dan alamat yang dicantumkan saat pengajuan dan pelaksanaan perjanjian kredit, namun berdasarkan keterangan pihak kreditor, pihak debitor tidak berada ditempat dan tidak diketahui keberadaannya.

Berdasarkan tingkat kolektibilitas kredit debitor tersebut, maka kreditor memiliki hak untuk melaksanakan lelang eksekusi terhadap objek jaminan hak tanggungan milik debitor berdasarkan klausul dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang telah ditandatangani oleh debitor. Namun,

keadaan debitor yang tidak diketahui keberadaannya dalam jangka waktu dua tahun serta tidak ada informasi mengenai keberadaannya dapat menimbulkan beberapa kendala dalam proses lelang dan dapat menyebabkan kerugian bagi debitor yang bersangkutan jika harga jual objek jaminan lelang dijual dengan harga yang rendah. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai prosedur lelang eksekusi objek hak tanggungan milik debitor yang tidak diketahui keberadaannya dan perlindungan hukum bagi debitor.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur lelang eksekusi hak tanggungan pada Bank of India Indonesia cabang Makassar, jika debitor dalam keadaan tidak diketahui keberadaannya?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap debitor yang sedang tidak diketahui keberadaannya setelah eksekusi hak tanggungan?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan yang dikemukakan di atas, maka penelitian ini bertujuan:

1. Untuk mengetahui prosedur lelang eksekusi hak tanggungan pada Bank of India Indonesia cabang Makassar, jika debitor dalam keadaan tidak diketahui keberadaannya.

2. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap debitor yang sedang tidak diketahui keberadaannya setelah eksekusi hak tanggungan.

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

Kegunaan Penelitian skripsi ini adalah:

1. Secara umum, dapat memberikan sumbangsih pemikiran dalam pengembangan ilmu hukum berkaitan dengan perbankan, kredit macet beserta penyelesaiannya terkait keberadaan debitor yang tidak diketahui, bagi civitas akademik dan praktisi hukum baik itu Bank selaku kreditor maupun nasabah bank sebagai debitor.
2. Secara khusus, selain sebagai syarat dalam menyelesaikan studi Strata 1 (S1) Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, juga dapat menambah wawasan penulis yang nantinya dapat menunjang kelanjutan jenjang studi (jika diberi rezeki untuk lanjut studi) dan dapat menunjang pada lingkup kerja yang berkaitan dengan penelitian ini.

#### **E. Keaslian Penelitian**

Setelah peneliti melakukan penelusuran terhadap judul dan permasalahan yang sama di Perpustakaan Universitas Hasanuddin dan *repository online* beberapa perguruan tinggi di Indonesia, diperoleh hasil bahwa terdapat beberapa penelitian dengan topik yang berhubungan erat dengan penelitian ini. Adapun penelitian tersebut antara lain:

1. Tesis, Universitas Hasanuddin, Makassar dengan judul Alternatif Penyelesaian Hak Tanggungan Dengan Cara Lelang, oleh Suharto

Citra, tahun 2012. Penelitian tersebut mengkaji mengenai alasan kreditor memilih penyelesaian hak tanggungan dengan cara lelang dan bagaimanakah perlindungan hukum bagi debitor dalam proses lelang. Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa kreditor memilih untuk menyelesaikan hak tanggungan dengan lelang karena lelang merupakan cara terakhir yang dapat dilakukan kreditor setelah alternatif penyelesaian yang lainnya tidak ditanggapi oleh debitor. Selanjutnya, perlindungan hukum bagi debitor dalam proses lelang hanya sebatas pada pelaksanaan lelang yang harus mengikuti peraturan yang berlaku. Perbedaan antara penelitian tersebut dengan penelitian ini adalah, dalam penelitian ini penulis mengkaji mengenai prosedur lelang yang dilakukan kreditor jika debitor tidak diketahui keberadaannya, dan mengenai bagaimana perlindungan hukum yang tidak diketahui keberadaannya pasca lelang.

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

### A. Tinjauan Perjanjian Kredit Perbankan

#### 1. Pengertian dan Unsur-unsur Kredit Perbankan

Kegiatan bank selain menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan giro, tabungan dan deposito adalah menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkannya. Kegiatan penyaluran dana ini pada umumnya dikenal dengan istilah alokasi dana. Pengalokasian dana dapat diwujudkan dalam bentuk pinjaman atau lebih dikenal dengan istilah kredit.<sup>6</sup>

Menurut *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, salah satu pengertian kredit adalah pinjaman uang dengan pembayaran pengembalian secara mengangsur atau pinjaman hingga batas jumlah tertentu yang diizinkan oleh bank atau badan lain.

Secara etimologis istilah kredit berasal dari bahasa Latin, *credere*, yang berarti kepercayaan. Misalkan, seorang nasabah debitor yang memperoleh kredit dari bank adalah tentu seseorang yang mendapat kepercayaan dari bank. Hal ini menunjukkan bahwa yang menjadi dasar pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitor adalah kepercayaan.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Kasmir, *Op.cit.*, hlm. 84

<sup>7</sup> Hermansyah, *Op.cit.*, 2005, hlm. 57

Kepercayaan yang dimaksud bagi si pemberi kredit adalah ia percaya kepada si penerima kredit bahwa kredit yang disalurkaninya pasti akan dikembalikan sesuai perjanjian. Sedangkan bagi si penerima kredit merupakan penerimaan kepercayaan sehingga mempunyai kewajiban untuk membayar sesuai jangka waktu.

Dalam Pasal 1 angka (11) Undang-Undang Perbankan, diatur bahwa kredit adalah 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 utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Dari pengertian di atas dapatlah dijelaskan bahwa kredit dapat berupa uang atau tagihan lainnya yang nilainya dapat diukur dengan uang. Contoh berbentuk tagihan (kredit barang), misalnya bank membiayai kredit untuk pembelian rumah atau mobil. Kredit ini berarti nasabah tidak memperoleh uang tetapi rumah, karena bank membayar langsung ke developer dan nasabah hanya membayar cicilan rumah tersebut setiap bulan, kemudian, adanya kesepakatan antara bank (*kreditor*) dengan nasabah penerima kredit (*debitor*), bahwa mereka sepakat sesuai dengan perjanjian yang telah dibuatnya.<sup>8</sup>

Perjanjian yang telah dibuat oleh kreditor dan debitor menimbulkan prestasi terhadap kedua belah pihak. Prestasi yang wajib dilakukan

---

<sup>8</sup> Kasmir, *Op.cit.*, hlm. 113

debitor atas kredit yang diberikan kepadanya tercakup dalam perjanjian dalam klausula yang mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak, termasuk jangka waktu dan bunga yang ditetapkan bersama. Demikian pula dengan masalah sanksi apabila debitor ingkar janji terhadap perjanjian yang telah dibuat bersama.

Dalam kata kredit mengandung berbagai maksud, atau dengan kata lain dalam kredit terkandung unsur-unsur yang direkatkan menjadi satu. Sehingga jika berbicara tentang kredit, maka tercakup pula membicarakan unsur-unsur yang terkandung di dalamnya.

Sebagaimana diketahui bahwa unsur esensial dari kredit bank adalah adanya kepercayaan dari bank sebagai kreditor terhadap nasabah peminjam sebagai debitor, kepercayaan tersebut timbul karena dipenuhinya segala keentuan dan persyaratan untuk memperoleh kredit bank oleh debitor, antara lain jelasnya tujuan peruntukan kredit, adanya benda jaminan atau agunan, dan lain-lain.<sup>9</sup>

Makna dari kepercayaan tersebut adalah adanya keyakinan dari bank sebagai kreditor bahwa kredit yang diberikan akan sungguh-sungguh diterima kembali dalam jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan.

Dalam bukunya yang berjudul *Dasar-dasar Perkreditan*, Drs. Thomas Suyatno, mengemukakan bahwa unsur-unsur kredit terdiri atas:

---

<sup>9</sup> Hermansyah, *Op.cit.*, hlm. 58



1. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang. Kepercayaan inii diberikan oleh bank, di mana sebelumnya sudah dilakukan penelitian penyelidikan tentang nasabah baik secara interen maupun eksteren. Penelitian dan penyelidikan tentang kondisi masa lalu dan sekarang terhadap nasabah pemohon kredit.
2. Tenggang Waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, yang mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek (di bawah 1 tahun), jangka menengah (1 sampai 3 tahun) atau jangka panjang (di atas 3 tahun). Jangka waktu merupakan batas waktu pengembalian angsuran kredit yang sudah disepakati kedua belah pihak. Untuk kondisi tertentu jangka waktu ini dapat diperpanjang sesuai kebutuhan.
3. *Degree of risk*, yaitu tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima kemudian hari. Menurut Prof. Subekti, SH. Dalam bukunya

*Hukum Perjanjian*, bahwa yang dimaksud dengan risiko adalah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak. Berkaitan dengan pemberian kredit oleh bank kepada debitor tentu pula mengandung risiko usaha bagi bank. Risiko di sini adalah risiko dari kemungkinan ketidakmampuan dari debitor untuk membayar angsuran atau melunasi kreditnya karena sesuatu hal tertentu yang tidak dikehendaki. Oleh karena itu, semakin lama jangka waktu atau tenggang waktu yang diberikan untuk pelunasan kredit, maka makin besar juga risiko bagi bank. Risiko ini menjadi tanggungan bank, baik risiko yang disengaja oleh nasabah yang lalai, maupun risiko yang tidak sengaja. Misalnya terjadi bencana alam atau bangkrutnya usaha nasabah tanpa ada unsur kesengajaan lainnya. Dengan adanya unsur risiko inilah, maka timbullah jaminan dalam pemberian kredit.

4. Prestasi atau objek kredit, prestasi atau objek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat berbentuk barang, atau jasa. Namun, karena kehidupan ekonomi modern sekarang ini didasarkan kepada uang, maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang sering kali dijumpai dalam praktik perkreditan.

Selain unsur-unsur kredit yang telah dikemukakan di atas oleh Drs. Thomas Suyatno dalam bukunya yang berjudul *Dasar-dasar Perkreditan*, terdapat pula unsur-unsur kredit lainnya yang berupa:<sup>10</sup>

1. Kesepakatan, di dalam kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara si pemberi kredit dengan di penerima kredit. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian di mana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing. Kesepakatan ini kemudian dituangkan dalam akad kredit dan ditandatangani kedua belah pihak sebelum kredit dikucurkan.
2. Balas Jasa, bagi bank balas jasa merupakan keuntungan atau pendapatan atas pemberian suatu kredit. Dalam bank jenis konvensional balas jasa kita kenal dengan nama bunga. Di samping balas jasa dalam bentuk bunga bank juga membebankan kepada nasabah biaya administrasi kredit yang juga merupakan keuntungan bagi bank, bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah balas jasanya ditentukan dengan bagi hasil.

## 2. Jenis-jenis Kredit Perbankan

Beragamnya jenis usaha, menyebabkan beragam pula kebutuhan akan dana. Kebutuhan dana yang beragam menyebabkan jenis kredit

---

<sup>10</sup> Kasmir, *Op.cit.*, hlm. 114-115

juga menjadi beragam. Hal ini disesuaikan dengan kebutuhan dana yang diinginkan nasabah.

Dalam praktiknya kredit yang diberikan bank umum maupun bank perkreditan rakyat untuk masyarakat terdiri dari berbagai jenis. Secara umum, jenis-jenis kredit dapat dilihat dari berbagai segi, antara lain:<sup>11</sup>

#### 1. Dilihat dari Segi Kegunaan

##### a. Kredit investasi

Kredit investasi merupakan kredit jangka menengah atau panjang yang biasanya diberikan kepada debitor untuk membiayai barang-barang modal dalam rangka perluasan usaha, membangun proyek/pabrik baru, atau untuk keperluan rehabilitasi.

##### b. Kredit modal kerja

Kredit modal kerja adalah jenis pembiayaan yang diperlukan oleh perusahaan untuk operasi perusahaan sehari-hari. Kredit ini digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasional debitor, baik dalam rupiah maupun valuta asing untuk memenuhi jangka waktu maksimal satu tahun dan dapat diperpanjang sesuai kesepakatan antara pihak yang bersangkutan. Salah satu bentuk kredit modal kerja adalah berupa peminjaman rekening koran. Peminjaman Rekening Koran (PRK) merupakan pinjaman jangka pendek dan dapat dilakukan perpanjangan jangka waktu, di mana penarikannya dapat dilakukan setiap saat selama

---

<sup>11</sup> Kasmir, *Op.cit.*, hlm. 90-92

jangka waktu kreditnya. Bunga dibayarkan sesuai dengan nominal yang digunakan serta pokok pinjaman dilunasi pada saat jatuh tempo jangka waktu kredit.<sup>12</sup>

## 2. Dilihat dari Segi Tujuan Kredit

### a. Kredit produktif

Kredit yang digunakan untuk peningkatan usaha atau produksi atau investasi. Kredit ini diberikan untuk menghasilkan barang atau jasa. Sebagai contoh, kredit untuk membangun pabrik yang akan menghasilkan barang dan kredit pertanian yang akan menghasilkan produk pertanian.

### b. Kredit konsumtif

Yaitu kredit jangka pendek atau panjang yang digunakan kreditor untuk membiayai barang-barang kebutuhan atau konsumsi dalam skala kebutuhan rumah tangga yang pelunasannya dari penghasilan bulanan nasabah debitor yang bersangkutan. Dengan kata lain, kredit konsumtif merupakan kredit perorangan untuk tujuan nonbisnis. Kredit konsumtif digunakan untuk membiayai pembelian mobil atau barang konsumtif lainnya.

### c. Kredit perdagangan

Merupakan kredit yang diberikan kepada pedagang dan digunakan untuk membiayai aktivitas perdagangannya seperti untuk membeli

---

<sup>12</sup> Hasil wawancara dengan Pimpinan Bank of India Indonesia Cabang Makassar, pada hari Sabtu, Tanggal 26 Juni 2021, Pukul 14.00 WITA

barang dagangan yang pembayarannya diharapkan berasal dari hasil penjualan barang dagangan tersebut. Kredit ini sering diberikan kepada supplier atau agen-agen perdagangan yang akan membeli barang dalam jumlah besar.

### 3. Dilihat dari Segi Jangka Waktu

#### a. Kredit jangka pendek

Merupakan kredit yang memiliki jangka waktu kurang dari 1 (satu) tahun atau paling lama 1 (satu) tahun dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja.

#### b. Kredit jangka menengah

Kredit yang jangka waktunya berkisar antara 1 (satu) tahun sampai dengan 3 (tiga) tahun, yang pada umumnya digunakan untuk investasi.

#### c. Kredit jangka panjang

Merupakan kredit yang masa pengembaliannya di atas 3 (tiga) tahun atau 5 (lima) tahun. Biasanya kredit ini untuk investasi jangka panjang seperti kelapa sawit, manufaktur, dan untuk kredit konsumtif seperti kredit perumahan.

### 4. Dilihat dari Segi Jaminan

#### a. Kredit dengan jaminan

Kredit yang diberikan dengan suatu jaminan, di mana jaminan tersebut dapat berbentuk barang berwujud atau tidak berwujud dan/atau dapat juga berupa jaminan orang. Artinya setiap kredit

yang dikeluarkan akan dilindungi senilai jaminan yang diberikan oleh calon debitur.

b. Kredit tanpa jaminan

Merupakan kredit yang diberikan tanpa jaminan barang atau orang tertentu. Kredit jenis ini diberikan dengan melihat prospek usaha dan karakter serta loyalitas atau nama baik si calon debitur selama ini.

### 3. Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit Perbankan

Dalam pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank wajib memerhatikan hal-hal sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Perbankan, yaitu:

- (1) Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan diperjanjikan.
- (2) Bank umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Berkaitan dengan hal tersebut, menurut penjelasan Pasal 8 ayat (2) dikemukakan bahwa pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang ditetapkan oleh Bank Indonesia yang wajib dimiliki dan diterapkan oleh bank dalam pemberian kredit dan pembiayaan adalah sebagai berikut:

1. Pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dibuat dalam bentuk tertulis.
2. Bank harus memiliki keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitor yang antara lain diperoleh dari penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal agunan, dan proyek usaha dari nasabah debitor.
3. Kewajiban bank untuk menyusun dan menerapkan prosedur pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.
4. Kewajiban bank untuk memberikan informasi yang jelas mengenai prosedur dan persyaratan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.
5. Larangan bank untuk memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dengan persyaratan yang berbeda kepada nasabah debitor dan/atau pihak-pihak terafiliasi.
6. Penyelesaian sengketa

Ketentuan Pasal 8 ayat (1) dan (2) di atas merupakan dasar atau landasan bagi bank dalam menyalurkan kreditnya kepada nasabah debitor. Lebih dari itu, karena pemberian kredit merupakan salah satu fungsi utama dari bank, maka dalam ketentuan tersebut juga mengandung dan menerapkan prinsip kehati-hatian sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Perbankan.

Untuk mencegah terjadinya kredit bermasalah di kemudian hari, penilaian suatu bank untuk memberikan persetujuan terhadap suatu



permohonan kredit dilakukan dengan analisis 7P dan 5C. Penilaian dengan analisis 7P dapat diuraikan sebagai berikut:<sup>13</sup>

1. *Personality*. Dalam hal ini pihak bank mencari data secara lengkap mengenai kepribadian si pemohon kredit, antara lain mengenai riwayat hidupnya, pengalamannya dalam berusaha, dan pergaulan dalam masyarakat. Selain itu, penilaian *personality* juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah dan menyelesaikannya.
2. *Purpose*. Selain mengenai kepribadian (*personality*) dari pemohon kredit, bank juga harus mencari data tentang tujuan atau penggunaan kredit tersebut sesuai *line of business* kredit bank yang bersangkutan. Sebagai contoh apakah untuk modal kerja, investasi, konsumtif, produktif, dan lain-lain.
3. *Prospect*. Dalam hal ini bank harus melakukan analisis secara cermat dan mendalam tentang bentuk usaha yang akan dilakukan oleh pemohon kredit. Misalnya, apakah usaha yang dijalankan oleh pemohon kredit mempunyai prospek di kemudian hari ditinjau dari aspek ekonomi dan kebutuhan masyarakat.
4. *Payment*. Bahwa dalam penyaluran kredit, bank harus mengetahui dengan jelas mengenai kemampuan dari pemohon kredit untuk melunasi utang kredit dalam jumlah dan angka

---

<sup>13</sup> Kasmir, *Op.cit.*, hlm. 138-139

waktu yang ditentukan. Selain itu, penting juga untuk mengetahui bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit tersebut. Semakin banyak sumber penghasilan debitor, maka semakin baik. Sehingga jika salah satu usahanya merugi akan dapat ditutupi oleh usaha lainnya.

5. *Party*. Yaitu mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu, berdasarkan modal, loyalitas, serta karakternya. Nasabah yang digolongkan ke dalam golongan tertentu akan mendapatkan fasilitas yang berbeda dari bank.
6. *Profitability*. Untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba. *Profitability* diukur dari periode ke periode, apakah akan tetap sama atau akan semakin meningkat, apalagi dengan tambahan kredit yang diperolehnya.
7. *Protection*. Tujuannya adalah bagaimana menjaga agar kredit yang diberikan mendapatkan jaminan perlindungan, sehingga kredit yang diberikan benar-benar aman. Perlindungan yang diberikan oleh debitor dapat berupa jaminan barang atau orang atau jaminan asuransi.

Selain prinsip 7P, juga terdapat prinsip 5C yang dapat diuraikan sebagai berikut:<sup>14</sup>

---

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

1. *Character*. Bahwa calon nasabah debitor memiliki watak, moral, dan sifat-sifat pribadi yang baik. Penilaian terhadap karakter ini dilakukan untuk mengetahui tingkat kejujuran, integritas, dan kemauan dari calon nasabah debitor untuk memenuhi kewajiban dan menjalankan usahanya, informasi ini dapat diperoleh bank melalui riwayat hidup, riwayat usaha, dan informasi dari usaha-usaha sejenis.
2. *Capacity*. Yang dimaksud dengan *capacity* dalam hal ini adalah kemampuan calon nasabah debitor untuk mengelola kegiatan usahanya dan mampu melihat prospektif masa depan, sehingga usahanya akan dapat berjalan dengan baik dan memberikan keuntungan, yang menjamin bahwa ia mampu melunasi utang kreditnya dalam jumlah dan jangka waktu yang telah ditentukan. Pengukuran kemampuan ini dapat dilakukan dengan berbagai pendekatan, misalnya pendekatan materil, yaitu melakukan penilaian terhadap keadaan neraca, laporan rugi laba, dan arus kas (*cash flow*) usaha dari beberapa tahun terakhir. Melalui pendekatan ini, tentu dapat diketahui pula mengenai tingkat solvabilitas, likuiditas, dan rentabilitas usaha serta tingkat risikonya. Pada umumnya untuk menilai *capacity* seseorang didasarkan pada pengalamannya dalam dunia bisnis yang dihubungkan dengan pendidikan dari calon nasabah debitor,

serta kemampuan dan keunggulan perusahaan dalam melakukan persaingan usaha dengan pesaing lainnya.

3. *Capital*. Untuk melihat penggunaan modal apakah efektif atau tidak, dapat dilihat dari laporan keuangan (neraca dan laporan rugi laba) yang disajikan dengan melakukan pengukuran seperti dari segi likuiditas dan solvabilitasnya, rentabilitas dan ukuran lainnya. Analisis capital juga harus menganalisis dari sumber mana saja modal yang ada sekarang ini, termasuk persentase modal yang digunakan untuk membiayai proyek yang akan dijalankan, berapa modal sendiri dan berapa modal pinjaman.
4. *Collateral*. *Collateral* adalah jaminan untuk persetujuan pemberian kredit yang merupakan sarana pengaman (*back up*) atas risiko yang mungkin terjadi atas wanprestasinya nasabah debitor di kemudian hari, misalnya terjadi kredit macet. Jaminan ini diharapkan mampu melunasi sisa utang kredit baik utang pokok maupun bunganya. Jaminan ini harus pula diteliti keabsahan dan kesempurnaannya, sehingga jika terjadi suatu masalah, maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.
5. *Condition*. Dalam pemberian kredit oleh bank, hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi, sosial, dan politik yang ada sekarang dan prediksi untuk di masa yang akan datang. Penilaian kondisi atau prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar

memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relatif kecil.

Berdasarkan dengan prinsip pemberian kredit di atas, pada dasarnya pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitor berpedoman kepada dua prinsip, yaitu:<sup>15</sup>

1. Prinsip kepercayaan. Dalam hal ini dapat dikatakan bahwa pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitor selalu didasarkan kepada kepercayaan. Bank mempunyai kepercayaan bahwa kredit yang diberikannya bermanfaat bagi nasabah debitor sesuai dengan peruntukannya, dan terutama sekali bank percaya nasabah debitor yang bersangkutan mampu melunasi utang kredit beserta bunga dalam jangka waktu yang telah ditentukan
2. Prinsip kehati-hatian (*prudential principle*). Bank dalam menjalankan kegiatan usahanya, termasuk pemberian kredit kepada nasabah debitor harus selalu berpedoman dan menerapkan prinsip kehati-hatian. Prinsip ini antara lain diwujudkan dalam bentuk penerapan secara konsisten berdasarkan itikad baik terhadap semua persyaratan dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pemberian kredit oleh bank yang bersangkutan.

---

<sup>15</sup> Hermansyah, *Op.cit.*, hlm. 66

#### 4. Perjanjian Kredit Perbankan

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

Istilah “Perjanjian kredit” pada kenyataannya tidak diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan Indonesia, khususnya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) maupun dalam Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, namun berdasarkan surat Bank Indonesia No. 03/1093/UPK/KPD, perjanjian kredit harus dibuat dengan bentuk surat perjanjian kredit, oleh karena itu istilah “perjanjian kredit” dikenal hingga saat ini dalam dilaksanakannya perjanjian pemberian kredit oleh pihak bank sebagai kreditor dan nasabah debitor.<sup>16</sup> Sama halnya dengan perjanjian lainnya, perjanjian kredit haruslah didasarkan pada BUKU III BW tentang Perikatan yang di mana, Perjanjian pada umumnya dapat dikatakan sah di hadapan hukum jika tidak bertentangan dengan ketentuan yang telah diatur dalam Pasal 1320 BW, yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;

---

<sup>16</sup> Sutarno, 2003, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, Bandung, hlm. 99.

#### 4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Selain merujuk kepada Pasal 1320 BW dalam melakukan suatu perjanjian, perjanjian kredit yang diadakan oleh para pihak juga dilandasi oleh beberapa asas, diantaranya:<sup>17</sup>

1. Asas kebebasan berkontrak, asas ini dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) BW, yang mengatur: “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” asas ini merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk: (1) membuat atau tidak membuat perjanjian; (2) mengadakan perjanjian dengan siapa pun; (3) menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya; serta (4) menentukan bentuk perjanjiannya apakah tertulis ataupun tidak tertulis
2. Asas Konsensualisme, dapat ditemukan dalam Pasal 1320 ayat (1) BW, di mana pada Pasal tersebut diatur bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata “sepakat” antara kedua belah pihak. Asas ini merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal (perjanjian tertulis baik berupa akta otentik maupun akta bawah

---

<sup>17</sup> M. Muhtarom, “Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak”, *SUHUF*, Vol. 26 Nomor 1 Maret 2014, hlm. 51-52.

tangan), melainkan cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak.

3. Asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*), merupakan asas yang berhubungan dengan akibat perjanjian, di mana hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak.
4. Asas itikad baik (*good faith*), diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) BW yang memuat aturan: “perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”, asas ini mengatur bahwa para pihak haruslah melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak.

Karena perjanjian kredit juga merupakan perjanjian sebagaimana dimaksud dalam BW, maka berlaku juga asas-asas yang berhubungan dengan perjanjian tersebut. Akan tetapi, perbedaan antara perjanjian kredit dan perjanjian pada umumnya tetap ada.

Perjanjian pada dasarnya dapat dilakukan secara tertulis maupun tidak tertulis (lisan), namun pada perjanjian kredit, perjanjian antara kedua belah pihak tersebut (kreditor dan debitor) haruslah dilakukan dengan tertulis. Hal tersebut didasarkan pada beban pembuktian yang dapat terjadi di kemudian hari, jika terjadi sengketa antara kedua belah pihak. Sebagaimana telah disinggung sebelumnya, dalam surat Bank



Indonesia No. 03/1093/UPK/KPD tanggal 29 Desember 1970, khususnya butir 4 yang mengatur mengenai pemberian kredit, bahwa perjanjian kredit harus dibuat dengan bentuk surat perjanjian kredit. Selain itu, juga terdapat Instruksi Predisium Kabinet No. 15/EK/IN/10/1966 tanggal 10 Oktober 1966, yang dalam instruksi tersebut ditegaskan bahwa “Dilarang melakukan pemberian kredit tanpa adanya perjanjian kredit yang jelas antara bank dengan debitor atau antara bank sentral dan bank-bank lainnya.” Oleh karena itu, maka pemberian kredit oleh bank selaku kreditor kepada nasabah debitor harus dibuat secara tertulis.

Dalam praktek perbankan di Indonesia, bank-bank membuat surat perjanjian kredit dengan dua bentuk, yaitu perjanjian kredit berupa akta di bawah tangan dan perjanjian berupa akta notaris. Namun, bank lebih banyak membuat perjanjian kredit dalam bentuk perjanjian di bawah tangan.<sup>18</sup> Dengan kata lain, perjanjian tersebut dibuat tidak di hadapan pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat suatu perjanjian, dalam hal ini notaris. Perjanjian kredit oleh bank kepada nasabahnya hanya dibuat di antara kreditor dan debitor, tanpa kehadiran notaris. Akan tetapi, walaupun perjanjian dibuat di bawah tangan, perjanjian tersebut tetap berlaku sah dan mengikat menurut hukum. Perbedaannya

---

<sup>18</sup> Budi Untung, 2010, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Andi, Yogyakarta, hlm. 31

adalah perjanjian tersebut tidak dipandang sebagai alat pembuktian yang sempurna dibandingkan dengan akta otentik.<sup>19</sup>

Walaupun perjanjian kredit yang dibuat di bawah tangan maupun perjanjian kredit yang dibuat dengan akta notaris tidak memberikan kekuatan pembuktian yang sama, pada prinsipnya perjanjian kredit tersebut memiliki fungsi yang sama, yaitu:<sup>20</sup>

1. Perjanjian kredit merupakan alat bukti bagi kreditor dan debitor untuk membuktikan adanya hak dan kewajiban yang timbal-balik antara bank sebagai kreditor dan nasabah yang meminjam sebagai debitor.
2. Perjanjian kredit dapat digunakan sebagai alat bukti atau sarana pemanfaatan atau pengawasan kredit yang sudah diberikan, karena perjanjian kredit berisi syarat-syarat dan ketentuan dalam pemberian kredit.
3. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang menjadi dasar dari perjanjian ikutannya, yaitu perjanjian pengikatan jaminan.
4. Perjanjian kredit hanya sebagai alat bukti yang membuktikan adanya utang debitor dan perjanjian kredit tidak mempunyai kekuatan eksekutorial, yaitu tidak memberikan kekuasaan langsung kepada bank (kreditor) untuk mengeksekusi barang

---

<sup>19</sup> Soebekti, 1996, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, cet. 28, Intermasa, Jakarta, hlm. 179

<sup>20</sup> *Ibid*, hlm. 182

jaminan/agunan apabila debitor tidak mampu melunasi utangnya.

Dilihat dari bentuknya, umumnya perjanjian kredit perbankan menggunakan bentuk perjanjian baku (*standard contract*). Dalam praktiknya perjanjian kredit seringkali merupakan perjanjian baku.

Berkaitan dengan itu, memang dalam praktiknya bentuk perjanjiannya telah disediakan oleh pihak bank sebagai kreditor sedangkan debitor hanya mempelajari dan memahaminya dengan baik. Perjanjian dengan demikian itu biasa disebut dengan perjanjian baku (*standard contract*), di mana dalam perjanjian tersebut pihak debitor hanya dalam posisi menerima atau menolak tanpa ada kemungkinan untuk melakukan negosiasi atau tawar-menawar. Apabila debitor menerima semua ketentuan dan persyaratan yang ditentukan oleh bank, maka ia berkewajiban untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut, tetapi jika debitor menolak ia tidak perlu untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut.<sup>21</sup>

##### 5. Penggolongan Kualitas Kredit Perbankan

Penggolongan kualitas kredit Menurut ketentuan Pasal 12 ayat (3) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 40/POJK.03/2019 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, kualitas kredit dibagi menjadi lima kolektibilitas, yaitu lancar, dalam perhatian

---

<sup>21</sup> Hermansyah, *Op.cit.*, hlm. 71-72

khusus, kurang lancar, dan macet. Mengenai masing-masing kualitas kredit tersebut bisa diuraikan sebagai berikut:

1. Kredit lancar, yaitu jika memenuhi kriteria:  
Pembayaran tepat waktu, perkembangan rekening baik, dan tidak ada tunggakan serta sesuai dengan persyaratan Kredit
2. Kredit dalam perhatian khusus, yaitu jika memenuhi kriteria:  
Terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga sampai dengan 90 (sembilan puluh) hari.
3. Kredit dalam perhatian kurang lancar, yaitu jika memenuhi kriteria:  
Terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 (sembilan puluh) hari sampai dengan 120 (seratus dua puluh) hari.
4. Kredit dalam perhatian diragukan, yaitu jika memenuhi kriteria:  
Terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 120 (seratus dua puluh) hari sampai dengan 180 (seratus delapan puluh) hari.
5. Kredit dalam perhatian macet, yaitu jika memenuhi kriteria:  
Terdapat tunggakan pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari.

Kredit bermasalah, dalam skala tertentu sebagaimana telah diatur pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 40/POJK.03/2019 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, akan berubah statusnya dari lancar, kemudian menjadi dalam perhatian khusus, kemudian menjadi kurang lancar, menjadi diragukan, dan pada akhirnya menjadi macet. Kredit macet dapat diartikan sebagai pinjaman yang mengalami kesulitan pelunasan akibat adanya faktor kesengajaan dan/ atau karena faktor eksternal diluar kendali debitur.

## **B. Tinjauan Mengenai Hak Tanggungan**

### **1. Pengertian Hak Tanggungan**

Dalam Kamus Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima.

Menurut Prof. Budi Harsono, Hak Tanggungan merupakan penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan, tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitor cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitor kepadanya.<sup>22</sup>

Esensi dari definisi hak tanggungan yang disajikan oleh Budi Harsono adalah pada penguasaan hak atas tanah. Penguasaan hak atas tanah merupakan wewenang untuk menguasai hak atas tanah. Penguasaan hak atas tanah oleh kreditor bukan untuk menguasai secara fisik, namun untuk menjualnya jika debitor cedera janji.<sup>23</sup>

Hal ini kemudian diatur lebih khusus dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah yang lahir akibat dianggap tidak sesuainya lagi aturan-aturan sebelumnya yang mengatur mengenai pembebanan atas tanah yang yang diatur pada Bab 21 Buku II BW, yang berkaitan

---

<sup>22</sup> H. Salim HS, 2012, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 97

<sup>23</sup> *ibid.*

dengan hipotek dan *Credietverband* diatur dalam *Staatsblad* 1908-542 lalu diubah dengan *Staatsblad* 1937-190. Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dirumuskan pengertian hak tanggungan sebagai berikut:

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

Berdasarkan definisi di atas, maka dapat disimpulkan beberapa unsur-unsur dari hak tanggungan, yaitu sebagai berikut: Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang; objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai yang telah diatur dalam UUPA; Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu; utang yang dijamin adalah suatu utang tertentu; dan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.<sup>24</sup>

## 2. Asas-Asas Hak Tanggungan

Di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dikenal beberapa asas hak tanggungan. Asas-asas tersebut dapat disajikan sebagai berikut:<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 173

<sup>25</sup> *Ibid*, hlm. 174

- a. Hak Tanggungan memberikan kedudukan hak yang diutamakan. (Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan);
- b. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi. (Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan);
- c. Hak Tanggungan hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada (Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan);
- d. Hak Tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut (Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan);
- e. Hak Tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari (Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan), dengan syarat diperjanjikan secara tegas;
- f. Perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian *Accessoir* (Pasal 10 ayat (1), Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan);
- g. Hak tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk utang yang akan ada (Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan);
- h. Dapat menjamin lebih dari satu orang (Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan);
- i. Hak tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek hak tanggungan itu berada (Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan);

- j. Di atas hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita oleh peradilan;
- k. Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (Pasal 8, Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan);
- l. Hak tanggungan wajib didaftarkan (Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan);
- m. Hak tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu (Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan)
- n. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan mudah dan pasti.

### 3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

#### a. Subjek Hak Tanggungan

Subjek Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam kedua pasal tersebut ditentukan bahwa yang dapat menjadi subjek hukum dalam pembebanan hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan. Pemberi hak tanggungan dapat perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan. Pemegang hak tanggungan terdiri dari perorangan atau badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang. Pada umumnya dalam praktik perbankan, pihak



yang memberi hak tanggungan disebut sebagai debitor, sedangkan pihak yang menerima hak tanggungan disebut sebagai kreditor.<sup>26</sup>

#### b. Objek Hak Tanggungan

Dalam Pasal 4 UUHT diatur bahwa yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah sebagai berikut:

- (1) Hak Milik;
- (2) Hak Guna Usaha;
- (3) Hak Guna Bangunan;
- (4) Hak Pakai atas Tanah Negara, yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan;
- (5) Bangunan Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.

#### 4. Pembebanan Hak Tanggungan

Tahapan atau tata cara pemberian Hak Tanggungan merupakan inti terjadinya proses pelimpahan kepada pihak ketiga, karena terdapat janji pelunasan utang didalamnya. Hal ini telah diatur dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai berikut:

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Tahapan pemberian hak tanggungan dapat digolongkan ke dalam 2 (dua) tahap, yaitu:

---

<sup>26</sup> H. Salim HS, *Op.cit*, hlm. 103

#### a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Setelah didahului dengan adanya janji yang memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, pemberian Hak Tanggungan kemudian dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, di mana PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.

Dalam Akta pemberian Hak Tanggungan, wajib dicantumkan:

- “(1) Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- (2) Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- (3) Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin;
- (4) Nilai tanggungan;
- (5) Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.”

Kemudian, dalam akta pemberian hak tanggungan juga dicantumkan janji-janji yang mengikat para pihak, Janji-janji yang dimaksud dapat ditemukan dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, sebagai berikut:

- (1) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka. kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- (2) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak

- Tanggungannya, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- (3) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;
  - (4) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
  - (5) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;
  - (6) Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
  - (7) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
  - (8) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
  - (9) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
  - (10) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
  - (11) Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

Menurut penjelasan Pasal 11 ayat (2), janji-janji yang disebut dalam ayat (2) tersebut sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta. Pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji tersebut dalam APHT. Dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam APHT yang

kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan, janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

Walaupun sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta dan mengingat janji-janji itu kebanyakan diberikan untuk melindungi kepentingan kreditor, maka dicantumkan atau tidaknya janji itu sangat tergantung pada peran aktif dari kreditor pada saat penandatanganan APHT dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

#### b. Tahap Pendaftaran Kantor Pertanahan

Tahap pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 13 hingga Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan, secara sistematis, tata cara pendaftaran diatur dalam Pasal 13 sebagai berikut:

- (1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Peroverian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
- (3) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- (5) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Kemudian dalam pasal 14 diatur bahwa:

- (1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
- (3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.
- (4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (5) Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

## 5. Hapusnya Hak Tanggungan

Hak tanggungan akan mengalami suatu proses berakhir, yang sama dengan hak-hak atas tanah yang lainnya. Ketentuan hapusnya Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai berikut:

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Sebagaimana sifat *accessoir* dari hak tanggungan sebagai jaminan atas tanah, maka apabila perjanjian utang yang dijamin dengan hak tanggungan sebagai perjanjian pokok batal, dengan sendirinya hak tanggungan sangat tergantung adanya piutang yang dijamin

pelunasannya. Apabila piutang telah dilunasi atau hapus karena sebab-sebab lain, maka seketika hak tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus pula.<sup>27</sup>

Hapusnya hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan pembeli obyek hak tanggungan, jika hasil penjualan obyek hak tanggungan tidak cukup untuk melunasi semua utang debitor. Jika tidak diadakan pembersihan, hak tanggungan yang bersangkutan akan tetap membebani obyek yang dibeli.<sup>28</sup>

Hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani tidak menyebabkan hapusnya piutang yang dijamin. Dalam hal hak atas tanah yang dibebani berakhir berakhir jangka waktunya (pasal 27 UUPA mengenai hapusnya hak milik, pasal 34 UUPA mengenai hapusnya hak guna usaha dan pasal 40 UUPA mengenai hapusnya hak guna bangunan) dan kemudian diperpanjang, hak tanggungan yang bersangkutan tidak menjadi hapus, karena hak atas tanah yang dibebani tetap berlangsung selama jangka waktu perpanjangan. Beda halnya jika hak atas tanah yang bersangkutan diperbaharui, karena hak atas tanah yang semula memang hapus. Kalau obyeknya semula tetap akan dijadikan jaminan harus dilakukan pembebanan hak tanggungan baru.<sup>29</sup>

---

<sup>27</sup> St. Nurjannah, "Eksistensi Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Hak atas Tanah", *Jurnal Jurisprudentie*, Universitas Islam Negeri (UIN) Alauddin Makassar, Vol. 5, Nomor 1 Juni 2018, hlm 204

<sup>28</sup> Adrian Sutedi, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 80

<sup>29</sup> *Ibid.*

## C. Tinjauan Mengenai Lelang

### 1. Pengertian dan Dasar Hukum Lelang

Istilah lelang berasal dari bahasa Belanda, yaitu *vendu*, sedangkan dalam bahasa Inggris disebut dengan istilah *auction*. Istilah lainnya merupakan terjemahan dari bahasa Belanda *openbare verkooping*, *openbare veiling*, atau *openbare verkoping*, yang berarti “lelang” atau “penjualan di muka umum”.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian istilah “lelang” adalah penjualan di hadapan orang banyak (dengan tawaran yang atas-mengatasi) dipimpin oleh pejabat lelang. Sedangkan melelang adalah menjual dengan cara lelang.

Secara yuridis istilah lelang termuat dalam *Vendu Reglement* tanggal 28 Februari 1907 *Staatsblad* 1908 Nomor 189, Ketentuan dalam Pasal 1 VR memberikan batasan pengertian penjualan di muka umum, yaitu:

*“Penjualan umum adalah perlelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberi tahu mengenai perlelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut serta. Dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup.”*

Sesuai dengan perkembangan, pengertian lelang dapat dijumpai pula dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur:

*“Lelang adalah 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.”*

Dari uraian tersebut dapat diketahui unsur-unsur lelang, yaitu merupakan salah satu metode jual beli barang, yang dilakukan secara terbuka untuk umum, yang penawaran harganya dilakukan secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, sebelumnya diadakan pengumuman lelang dalam media massa, dan untuk jangka waktu tertentu, dilakukan di hadapan pejabat lelang atau balai lelang.

Secara garis besar, sumber hukum lelang yang menjadi dasar penyelenggaraan pelaksanaan perlelangan selama ini, dapat dibedakan atas 2 (dua) macam, yaitu ketentuan umum dan ketentuan khusus, yang dapat diuraikan sebagai berikut:<sup>30</sup>

a. Ketentuan Umum

Ketentuan umum merupakan peraturan perundang-undangan yang tidak secara khusus mengatur mengenai persyaratan dan tata cara perlelangan, namun peraturan-peraturan tersebut memiliki beberapa ketentuan yang berkenaan dengan penyelenggaraan pelaksanaan perlelangan. Ketentuan umum yang berkaitan dengan penyelenggaraan pelaksanaan perlelangan barang jaminan, diantaranya sebagai berikut:

---

<sup>30</sup> Rachmadi Usman, 2019, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 12



- 1) *Burgerlijk Wetboek* (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) *Staatsblad* 1847 Nomor 23, Pasal 389, 395, 1139 ayat (1), dan 1149 ayat (1);
- 2) *Reglement op de Burgerlijk Rechtsvordering*/RBg (Reglemen Hukum Acara Perdata untuk daerah luar Jawa dan Madura) *Staatsblad* 1927 Nomor 227 Pasal 206 sampai dengan Pasal 228;
- 3) *Herziene Indlandsch Reglement*/ HIR (Reglemen Indonesia yang diperbaharui/RIB) *Staatsblad* 1941 Nomor 44, antara lain pada pasal 195 sampai dengan pasal 208;
- 4) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 pada Pasal 6;
- 5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah pada Pasal 6;
- 6) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak;
- 7) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia pada Pasal 29 ayat (3);
- 8) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;

9) Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 41;

b. Ketentuan Khusus

Ketentuan khusus merupakan peraturan perundang-undangan yang secara khusus mengatur mengenai persyaratan dan tata cara perolehan. Dalam hal ini, segala ketentuan mengenai pelaksanaan lelang diatur dalam *Vendu Reglement* yang termuat dalam *Ordonantie* tanggal 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908 Nomor 189 yang telah diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941 Nomor 3, yang mulai berlaku sejak 1 April 1908. *Vendu Reglement* merupakan peraturan setingkat peraturan pemerintah, tetapi peraturan lelang yang tertinggi hingga saat ini. Oleh karena itu, tidak salah jika *Vendu Reglement* disebut sebagai Undang-Undang Lelang.<sup>31</sup>

Sebagai pelaksanaan *Vendu Reglement* diundangkan peraturan pelaksanaannya, yaitu *Vendu Instructie Ordonantie* tanggal 28 Februari 1908 Nomor 4, *Staatsblad* 1908 Nomor 290 sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan *Staatsblad* 1930 Nomor 85, *Staatsblad* 1931 Nomor 373 jo Nomor 423 dan *Staatsblad* 1940 Nomor 57, yang lazim disebut dengan Instruksi Lelang. Kemudian sebagai tindak lanjut dari *Vendu Reglement* dan *venu Instructie*

---

<sup>31</sup> *Ibid*, hlm. 12

diterbitkan ketentuan pelaksanaan lelang sebagaimana termuat dalam:

- 1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- 2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 158/PMK.06/2013.
- 3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 159/PMK.06/2013 sebagai penyempurnaan dan ganti Peraturan Menteri Keuangan Nomor 119/PMK.07/2005 tentang Pejabat Lelang Kelas II;
- 4) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 45/PMK.06/2013 tentang Penerapan Prinsip Mengenai Pengguna Jasa Bagi Balai Lelang;
- 5) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 102/PMK.01/2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara;
- 6) Keputusan Menteri Keuangan Nomor KEP-476/MK/II/7/1972 tentang Tata Cara Penerimaan dan Pertanggungjawaban

- Hasil Perlelangan dan Pungutan-Pungutan oleh Kantor Lelang Negara dan Kantor Lelang Kelas II;
- 7) Keputusan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor KEP-01/PL/2006 tentang Pedoman Administrasi Perkantoran dan Pelaporan Kantor Pejabat Lelang Kelas II;
  - 8) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2008 tentang Petunjuk Teknis Pembuatan Risalah Lelang;
  - 9) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, sebagai ganti Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER-02/PL/2006 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang;
  - 10) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER-02/KN/2012 tentang Pembuatan Kutipan Risalah Lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang;
  - 11) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2012 tentang Pembuatan Kutipan Risalah Lelang oleh Kantor Pejabat Lelang Kelas II.

## 2. Asas-Asas Lelang

Secara normatif sebenarnya tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai asas lelang, namun apabila diamati

klausul-klausul dalam peraturan perundang-undangan di bidang lelang, dapat ditemukan asas lelang sebagai berikut:<sup>32</sup>

a. Asas Keterbukaan (transparansi)

Asas keterbukaan menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti 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.<sup>33</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. Pada dasarnya penawar tertinggi dari barang yang akan dilelang disahkan oleh Pejabat Lelang sebagai pembeli lelang.<sup>34</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

---

<sup>32</sup> *Ibid*, hlm. 25

<sup>33</sup> *ibid*.

<sup>34</sup> *Ibid*.

lelang tertentu atau perpihak hanya pada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi, penjual tidak boleh menentukan harga limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.<sup>35</sup>

d. Asas Kepastian Hukum

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>36</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>37</sup>

f. Asas Akuntabilitas

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>38</sup>

---

<sup>35</sup> John Rawls, 2011, *Theory of Justice: terjemahan Uzair Fauzan dan Heru Praetyo*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hlm. 100.

<sup>36</sup> Sutiarnoto, 2018, *Peraturan Hukum Lelang Di Indonesia*, USU Press, Medan, hlm. 8.

<sup>37</sup> *Ibid.*

<sup>38</sup> *Ibid.*

### 3. Jenis dan Prosedur Lelang

Merujuk kepada *Vendu Reglement* sebagaimana diatur dalam *Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908 Nomor 189 dengan beberapa kali perubahan terakhir dengan *Staatsblad* 1941 Nomor 3, dapat diketahui beberapa jenis lelang, yaitu sebagai berikut:

#### a. Lelang Eksekusi

Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.<sup>39</sup>

#### b. Lelang Noneksekusi Wajib

Lelang noneksekusi wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik negara/ daerah sebagaimana dimaksud dalam UU No. 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara atau barang milik BUMN/ BUMD yang oleh peraturan perundang-undangan diwajibkan untuk dijual secara lelang.<sup>40</sup>

#### c. Lelang Noneksekusi Sukarela

Lelang Noneksekusi Sukarela adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik perorangan, kelompok

---

<sup>39</sup> H. Sudiarto, 2021, *Pengantar Hukum Lelang Indonesia*, Prenada Media, Jakarta, hlm. 146

<sup>40</sup> *Ibid.*

masyarakat, atau badan swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya.<sup>41</sup>

Dari cara penawaran yang dilakukan oleh pejabat, jenis lelang dibedakan atas lelang lisan dan lelang tertulis. Dalam lelang lisan, penawaran harganya dilakukan secara lisan cukup dengan mengucapkan atau menyatakan dengan tutur kata di depan peserta lelang. Sedangkan dalam lelang tertulis, penawaran harganya dilakukan secara tertulis. Penjual atau pejabat lelang telah menyiapkan harga barang yang akan dilelang kepada peserta. Peserta lelang tinggal menawarkan sesuai dengan harga yang diinginkannya.<sup>42</sup>

Jenis lelang juga dapat dilihat dari aspek objek atau barang atau benda yang akan dilelang oleh juru lelang. Penggolongan lelang jenis ini dibedakan atas lelang benda bergerak dan lelang benda tidak bergerak. Benda bergerak merupakan benda yang dapat berpindah atau dipindahkan, seperti perkakas rumah, mebel, perabot rumah tangga, dan lain-lain. Sedangkan benda tidak bergerak merupakan benda yang tidak berpindah atau dipindahkan, seperti tanah, tanah penangkaran dan bangunan dengan apa yang tertancap dalam pekarangan atau terpaku dalam bangunan, dan lain-lain.<sup>43</sup>

---

<sup>41</sup> Adwin Tista, "Perkembangan Sistem Lelang di Indonesia", Jurnal Hukum Al' Adl. Fakultas Hukum Universitas Islam Kalimantan Muhammad Arsyad Al Banjari Banjarmasin, Vol. 5, Nomor 10 Juli 2013, hlm. 55

<sup>42</sup> H.S. Salim, *Op.cit.*, hlm. 245

<sup>43</sup> *Ibid.* Hlm. 246



Prosedur lelang merupakan rangkaian hal-hal yang dilakukan dalam lelang, meliputi tahapan pra lelang atau persiapan lelang, tahapan pelaksanaan lelang dan tahapan setelah lelang dilaksanakan. Secara umum, prosedur pelaksanaan lelang dapat diuraikan sebagai berikut.

a. Tahapan Pra Lelang/Persiapan Lelang

Persiapan lelang menyangkut mulai dari permohonan lelang, penentuan tempat dan waktu lelang, penentuan syarat lelang, pelaksanaan pengumuman, melakukan persiapan lelang. Hal-hal yang harus dilakukan adalah sebagai berikut:

- 1) Menerima surat permohonan lelang dan meneliti surat tersebut berikut lampiran-lampiran yang mendukung (sesuai dengan Pasal 20 *Vendu Reglement*).
- 2) Kepala Kantor/Pejabat Lelang memeriksa kelengkapan dokumen persyaratan lelang serta meneliti legalitas subjek maupun objek lelang. Jika dokumen persyaratan formal belum terpenuhi, pejabat lelang wajib melengkapi, meminta kekurangan berkas. Jika dokumen persyaratan yang ada ternyata masih diragukan kebenarannya, pejabat lelang harus menyelesaikannya terlebih dahulu. Jika dianggap perlu pejabat lelang terlebih dahulu meninjau objek lelang.

- 3) Kepala kantor/pejabat lelang menetapkan jadwal lelang berupa hari, tanggal, dan jam serta tempat lelang yang ditujukan kepada penjual.
- 4) Penjual mengumumkan lelang.
- 5) Kepada Kantor Lelang memberitahukan kepada penghuni bangunan akan adanya rencana pelaksanaan lelang.
- 6) Kepala kantor lelang memintakan surat keterangan tanah ke Kantor Pertanahan setempat.
- 7) Peserta lelang menyetorkan uang jaminan (jika dipersyaratkan) ke rekening Kantor Lelang atau langsung ke Kantor Lelang, sesuai pengumuman.

#### b. Tahapan Pelaksanaan Lelang

Tahap pelaksanaan lelang menyangkut penentuan peserta lelang, penyerahan nilai limit, pelaksanaan penawaran lelang, dan penunjukan pembeli. Pada tahap pelaksanaan lelang, hal-hal yang dilakukan adalah sebagai berikut:

- 1) Pejabat lelang mengecek peserta lelang/kuasanya, kehadirannya dan keabsahannya sebagai peserta lelang dengan bukti setoran uang jaminan.
- 2) Pejabat lelang memimpin lelang dengan memulai pembacaan kepala Risalah Lelang. Pembacaan tersebut diikuti dengan tanya jawab tentang pelaksanaan lelang antara peserta lelang, penjual, dan pejabat lelang. Pertanyaan yang

mengenai barang dijawab oleh penjual, sedang pertanyaan yang mengenai pembayaran, surat-surat penting dan lain-lainnya dijawab oleh pejabat lelang.

3) Peserta lelang mengajukan penawaran lelang, yang dilakukan setelah pejabat lelang membacakan kepala risalah lelang.

4) Cara penawaran:

(1) Penawaran Lisan, yang dilakukan dengan cara:

a) Pejabat lelang menawarkan barang mulai dari nilai limit.

b) Melaksanakan penawaran dengan harga naik-naik dengan kelipatan kenaikan ditetapkan oleh pejabat lelang.

c) Penawaran tertinggi yang telah mencapai atau melampaui nilai limit ditetapkan sebagai pembeli oleh pejabat lelang.

(2) Penawaran tertulis, yang dilakukan dengan cara:

a) Formulir penawaran lelang yang disediakan oleh Kantor Lelang, dibagikan kepada para peserta lelang.

b) Setelah pejabat lelang membacakan kepala risalah lelang, peserta diberi kesempatan untuk mengisi dan mengajukan penawaran tertulis kepada pejabat lelang sesuai waktu yang ditentukan.

- c) Pejabat lelang menerima amplop yang berisi nilai limit dari pejabat penjual dan menunjukkan amplop tersebut kepada peserta lelang.
- d) Pejabat lelang membuka surat penawaran bersama-sama dengan pejabat penjual.
- e) Pejabat lelang dan pejabat penjual membubuhkan paraf masing-masing pada surat penawaran yang disaksikan oleh peserta lelang dan penawaran tersebut dicatat dalam daftar rekapitulasi penawaran lelang.
- f) Jika penawaran belum mencapai nilai limit, maka lelang dilanjutkan dengan cara penawaran lisan dengan harga naik-naik. Jika tidak ada penawar yang bersedia menaikkan penawaran secara lisan naik-naik, maka lelang dinyatakan ditahan, barang tidak dijual.
- g) Jika terdapat dua atau lebih penawaran tertinggi yang sama dan telah mencapai nilai limit, maka untuk menentukan pemenang lelang, para penawar yang mengajukan penawaran tertinggi yang sama tersebut dilakukan penawaran kembali secara lisan untuk menaikkan penawaran lisannya sehingga terdapat satu orang penawar tertinggi. Penawar tertinggi tersebut ditunjuk sebagai pemenang lelang/pemberi lelang. Setelah proses penawaran selesai, risalah lelang

ditutup dengan ditandatangani oleh pejabat lelang, pejabat penjual. Dalam hal barang yang dilelang barang tetap, pembeli turut menandatangani risalah lelang, tetapi untuk barang bergerak, tidak perlu.

### c. Tahapan Pasca Lelang

Pasca lelang menyangkut pembayaran harga lelang, penyetoran hasil lelang, dan pembuatan risalah lelang. Pada tahap pelaksanaan lelang hal-hal yang dilakukan adalah sebagai berikut:

#### 1) Pembayaran harga lelang

Pembayaran harga lelang menurut ketentuan, dilakukan 3x24 jam setelah lelang. Bea lelang pembeli dipungut sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2003 tentang Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Departemen Keuangan dan Uang Miskin berdasarkan Pasal 18 *Vendu Reglement*. Atas pembayaran tersebut pembeli lelang berdasarkan bukti pelunasan yang diterbitkan kantor lelang meminta dokumen kepemilikan barang yang dibelinya ke penjual.

#### 2) Penyetoran harga lelang

Pejabat lelang setelah menerima hasil lelang melakukan penyetoran hasil lelang kepada yang berhak. Bea lelang, uang miskin, pajak penghasilan disetor ke Kas Negara, sedang harga lelang dikurang Bea Penjual disetorkan kepada penjual.

### 3) Pembuatan risalah lelang

Pejabat lelang membuat risalah berupa minuta salinan, petikan dan grosse risalah lelang. Pejabat lelang memberikan petikan lelang kepada pembeli lelang beserta kwitansi lelang setelah pembeli menunjukkan bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tadanah dan Bangunan.

### 4) Pengembalian uang jaminan peserta lelang yang tidak menang.

Uang jaminan lelang dari peserta yang tidak ditunjuk sebagai pemenang/pembeli lelang, harus dikembalikan kepada penyeter yang bersangkutan selambat-lambatnya satu hari kerja sejak dilengkapinya persyaratan permintaan pengembalian uang jaminan dari peserta lelang.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilaksanakan di Makassar di PT Bank of India Indonesia, Tbk Cabang Makassar untuk memperoleh data dan informasi yang dibutuhkan dalam rangka menyelesaikan penulisan ini. Pertimbangan peneliti dalam menentukan lokasi penelitian yaitu terdapat kasus mengenai lelang eksekusi objek hak tanggungan milik debitor yang tidak diketahui keberadaannya di Bank of India Indonesia.

#### **B. Populasi dan Sampel**

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh kasus kredit macet di Bank of India Indonesia cabang Makassar. Adapun sampel dalam penelitian ini adalah kasus kredit macet debitor yang tidak diketahui keberadaannya. Teknik pengambilan sampel berupa *purposive sampling*, di mana peneliti menentukan pengambilan sampel dengan cara menetapkan ciri-ciri khusus yang sesuai dengan tujuan penelitian sehingga diharapkan dapat menjawab permasalahan penelitian.

### **C. Jenis dan Sumber Data**

Adapun jenis dan sumber data yang digunakan sebagai dasar untuk menunjang penelitian ini adalah:

1. Data Primer, yaitu data yang diperoleh langsung melalui wawancara dengan informan, yaitu dengan melakukan tanya jawab secara langsung. Informan dalam penelitian ini adalah perwakilan dari pihak PT Bank of India Indonesia cabang Makassar selaku kreditor.
2. Data Sekunder, yaitu data yang bersumber dari pihak PT Bank of India Indonesia cabang Makassar selaku kreditor berupa dokumen dan surat perjanjian kredit investasi.

### **D. Teknik Pengumpulan Data**

Dalam penulisan proposal ini, terdapat dua teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu:

1. Penelitian lapangan (*field research*) yaitu penelitian yang dilakukan di lapangan dengan melakukan wawancara (*interview*), yaitu teknik pengumpulan data secara langsung melalui tanya jawab pertanyaan yang telah disiapkan dan melakukan wawancara untuk memperoleh data yang diperlukan. Wawancara dilakukan kepada perwakilan pihak PT Bank of Indonesia, Tbk selaku kreditor.
2. Penelitian kepustakaan (*library search*), yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara mempelajari dan menelaah buku-buku atau literatur yang berhubungan dengan penelitian.



## **E. Analisis Data**

Data yang diperoleh dari baik secara data primer, sekunder dan tersier, dianalisis dengan teknik kualitatif kemudian disajikan secara normatif deskriptif yaitu menjelaskan, menguraikan, dan menggambarkan sesuai dengan permasalahan yang erat kaitannya dengan penelitian ini.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Prosedur Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Bank of India Indonesia cabang Makassar, jika debitur dalam keadaan tidak diketahui keberadaannya.**

Pada umumnya, setiap perjanjian kredit terdapat suatu risiko kemacetan. Oleh karena itu, sebelum terjadi kesepakatan antara pihak bank selaku kreditor dan debitur, kreditor terlebih dahulu harus merasa yakin bahwa kredit yang diberikan akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil analisa dan penilaian mendalam dan sungguh-sungguh terhadap calon debitur. Analisa dan penilaian terhadap calon debitur didasarkan pada penilaian dengan analisis 5C dan 7P. Salah satu penilaian yang dilakukan adalah berupa penilaian *colleteral* yang merupakan penilaian terhadap jaminan yang diberikan calon nasabah. Dalam hal ini, jaminan yang paling umum dan diminati oleh pihak bank adalah jaminan hak tanggungan, karena kedudukan jaminan tersebut dianggap lebih aman dan mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi, yang di mana apabila di kemudian hari debitur cedera janji, maka objek jaminan hak tanggungan tersebut dapat dieksekusi guna melunasi piutang debitur.

Cidera janji atau yang biasa disebut dengan wanprestasi, merupakan keadaan di mana debitur tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan sebelumnya. Berdasarkan Pasal 30 ayat (2) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor

40/POJK.03/2019 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, diatur bahwa debitor dinyatakan wanprestasi apabila:

- a. Memiliki tunggakan pokok, bunga, dan/atau tagihan lain selama 90 (sembilan puluh) hari walaupun Aset Produktif belum jatuh tempo;
- b. Tidak melakukan pembayaran pokok, bunga, dan/atau tagihan lain pada saat Aset Produktif jatuh tempo; atau
- c. Tidak memenuhi persyaratan lain selain pembayaran pokok dan/atau bunga yang dapat mengakibatkan terjadi wanprestasi.

Salah satu contoh wanprestasi oleh debitor adalah kasus antara debitor YS dan PT Bank of India Indonesia Tbk Cabang Makassar. Kasus ini bermula pada tahun 2013 di mana YS mengajukan permohonan kredit investasi dan peminjaman rekening koran kepada calon kreditor. Setelah dilaksanakannya proses analisa dan penilaian objek jaminan oleh tim penaksir internal bank, diperoleh hasil taksasi yaitu nilai pasar sebesar Rp.1.078.800.000,- dan nilai likuidasi sebesar Rp.755.200.000,-. Setelah proses taksasi dilakukan, pihak kreditor dan debitor melakukan perjanjian kredit investasi dan peminjaman rekening koran dengan nilai pinjaman yang diberikan kreditor yaitu sebesar Rp.480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta) yang diikuti dengan pengikatan objek jaminan hak tanggungan dengan jangka waktu 84 (delapan puluh empat) bulan terhitung sejak 04 Desember 2013 hingga 04 Desember 2020. Fasilitas kredit investasi diberikan dengan suku bunga sebesar 17% (tujuh belas persen) pertahun yang diberikan pada awal tahun 2014. Adapun fasilitas peminjaman rekening koran yang diberikan berupa peminjaman uang sebesar Rp.170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta) dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak 04 Desember 2013 hingga 04 Desember 2014.

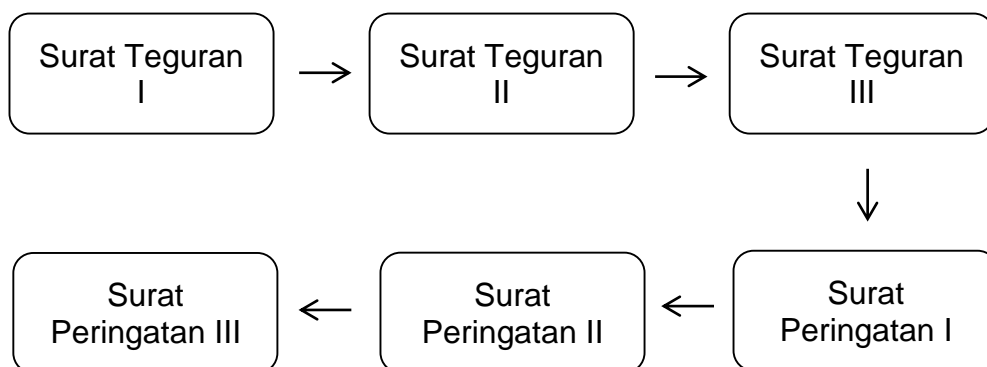
Dalam periode waktu berjalannya perjanjian kredit oleh kedua pihak, pembayaran angsuran yang dilakukan oleh debitor pada bulan pertama dan kedua (Januari 2014 dan Februari 2014) berjalan lancar. Namun, pada bulan ketiga pembayaran angsurannya yaitu pada Maret 2014, pihak debitor tidak membayar angsuran kreditnya. Berdasarkan keterangan yang telah diberikan oleh pihak kreditor saat penelitian,<sup>44</sup> jika debitor mengalami *past due* atau jatuh tempo, maka kreditor melakukan usaha berupa menghubungi debitor yang bersangkutan baik secara langsung, maupun melalui telepon dan mengingatkan debitor tersebut agar segera menyelesaikan kewajibannya. Apabila debitor yang telah beberapa kali (lebih dari 3 kali) dihubungi dan ditegur secara lisan atau melalui telepon untuk menyelesaikan kewajibannya tetapi tetap belum melaksanakan kewajibannya, maka pihak kreditor kemudian membuat Surat Teguran I (pertama) yang ditandatangani oleh *Account Officer* dan Pimpinan Cabang atau Pejabat Bank yang berwenang. Surat Teguran tersebut kemudian dikirim ke alamat nasabah yang terdaftar dan diminta tanda terimanya.

Setelah diberikan Surat Teguran I (pertama) oleh pihak kreditor kepada pihak debitor, di bulan April 2014, debitor kembali membayar angsurannya dengan lancar hingga bulan September 2014. Namun, pada bulan Oktober 2014, debitor kembali menunggak angsuran kreditnya. Hal tersebut berakibat diberikannya Surat Teguran II (kedua), dan kemudian

---

<sup>44</sup> Nofenberi, Wawancara, Kepala Cabang Bank of India Indonesia Kota Makassar, 24 April 2021.

menyusul Surat Teguran III (ketiga) yang berdasarkan keterangan kreditor, diberikan apabila pihak debitor tidak merespon Surat Teguran II (kedua) dan tetap tidak melaksanakan kewajibannya dalam jangka 2 (dua) minggu setelah Surat Teguran II (kedua) diberikan. Namun, surat teguran yang telah diberikan tidak diindahkan sama sekali oleh pihak debitor. Maka dari itu, kreditor kemudian melakukan langkah selanjutnya berupa pemberian Surat Peringatan I (pertama) yang diberikan apabila setelah surat teguran ke-III (ketiga) tidak diindahkan oleh debitor, dan debitor tetap tidak melaksanakan kewajibannya dalam waktu 2 (dua) minggu; yang kemudian berlanjut pada diberikannya Surat Peringatan II (kedua) apabila 3 (tiga) minggu setelah diberikannya surat peringatan I, debitor tidak memberikan respon yang positif; dan kemudian diberikan lagi Surat Peringatan III (ketiga) apabila setelah 3 (tiga) minggu berlalu sejak diberikannya Surat Peringatan II (kedua) debitor masih tetap tidak melaksanakan kewajibannya.



Selanjutnya, pada awal tahun 2015 kredit debitor masuk dalam perhatian macet, dengan pokok pinjaman sebesar Rp. 628.351.859.59, bunga sebesar Rp.305.715.559.94,- dan denda sebesar Rp.11.721.389.24,- dengan total sebesar Rp. 945.788.808.77. Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 40/POJK.03/2019 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, kredit dalam perhatian macet apabila, terdapat tunggakan pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari.

Pada umumnya, saat debitor mengalami kesulitan melaksanakan kewajibannya yang berupa pembayaran angsuran kredit, pihak debitor dan kreditor dapat melakukan upaya perbaikan yang berupa restrukturisasi kredit, restrukturisasi kredit dapat dilakukan dengan cara:<sup>45</sup>

1. *Rescheduling* (Penjadwalan Kembali)

Merupakan suatu tindakan yang diambil dengan cara memperpanjang jangka waktu kredit atau angsuran.

2. *Reconditioning* (Persyaratan Kembali)

Bank mengubah berbagai persyaratan yang ada seperti kapitalisasi bunga, penundaan pembayaran bunga hingga waktu tertentu, penurunan suku bunga, dan/atau pembebasan bunga.

3. *Restructuring* (Penataan Kembali)

Merupakan tindakan bank kepada nasabah dengan cara menambah modal nasabah dengan pertimbangan nasabah

---

<sup>45</sup> Kasmir, *Op.cit*, hlm. 148

memang membutuhkan tambahan dana dan usaha yang dibiayai  
memang masih layak.

Restrukturisasi kemudian diatur dalam Pasal 53 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 40/POJK.03/2019 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, yang di mana berdasarkan aturan tersebut, Bank hanya dapat melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap debitor yang memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. Debitor mengalami kesulitan pembayaran pokok dan atau bunga kredit; dan
- b. Debitor memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah kredit direstrukturisasi.

Namun, agar restrukturisasi dapat dilaksanakan, diperlukan koordinasi antara kreditor dan debitor. Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak kreditor, diperoleh informasi bahwa apabila debitor ingin mengadakan restrukturisasi, maka debitor terlebih dahulu harus membuat surat permohonan melakukan restrukturisasi dengan mengisi kendala yang dihadapi serta kemampuan membayar tiap bulannya dan jenis restrukturisasi apa yang diinginkan debitor. Setelah itu pihak bank akan menganalisa surat permohonan debitor dan dan apabila surat permohonan tersebut disetujui maka akan diterbitkan adendum perjanjian restrukturisasi kredit.

Dalam kasus ini, pada awal tahun 2015 debitor berhenti memenuhi panggilan kreditor, dan tidak memberikan respon terhadap surat-surat kreditor, yang berdasarkan keterangan kreditor, bahwa:

“Debitor tidak diketahui keberadaannya dan tidak ada di tempat saat kreditor mengirimkan surat teguran II (kedua) hingga surat peringatan III (ketiga) dan tidak merespon segala usaha kreditor untuk berkomunikasi dengan debitor.”

Keadaan debitor yang tidak diketahui keberadaannya tidak merespon segala usaha kreditor untuk berkomunikasi, mengharuskan kreditor untuk menyelesaikan permasalahan kredit macet debitor dengan melakukan lelang eksekusi terhadap objek jaminan debitor. Kreditor memiliki hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri dan hal ini telah diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sebagai berikut:

“Apabila debitor cedera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui perlelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Di bagian penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, dijelaskan bahwa Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu



pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT di atas, kreditor diberi kemudahan oleh Undang-Undang untuk mendapatkan kembali uangnya dengan jalan yang lebih mudah dan murah, dalam hal ini, metode tersebut umumnya dikenal sebagai *Parate executie*. *Parate executie* adalah eksekusi yang dilakukan secara langsung tanpa campur tangan pengadilan atau tidak lagi memerlukan fiat atau persetujuan Pengadilan. Bank of India Indonesia selaku kreditor, memilih untuk melakukan eksekusi langsung karena kreditor beranggapan bahwa prosedur eksekusi melalui formalitas hukum acara, memiliki proses yang rumit serta membutuhkan waktu yang lama.

*Parate executie* atau eksekusi langsung yang dilakukan oleh Bank of Indonesia cabang Makassar untuk objek jaminan debitur YS dilaksanakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Makassar. Prosedur lelang untuk objek jaminan kredit debitur YS dimulai di tahun 2016, walaupun debitur sudah tidak diketahui keberadaannya dan tidak merespon usaha komunikasi kreditor sejak tahun 2015. Kreditor

melaksanakan prosedur lelang sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Penyelenggaraan lelang di KPKNL didasari oleh permohonan yang diajukan penjual dan kemudian tidak dapat ditolak selama dokumen persyaratan lelang Hal ini diatur pada Pasal Pasal 10 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa "*Penyelenggaraan Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan permohonan yang diajukan Penjual.*" Kemudian diatur lebih lanjut pada Pasal 11, bahwa "*Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang*", di mana dokumen-dokumen persyaratan lelang melingkupi berkas-berkas sebagai berikut:<sup>46</sup>

1. Salinan Perjanjian Kredit;
2. Salinan Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Tanggungan;
3. Salinan sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan;

---

<sup>46</sup> Layanan KPKNL, *Dokumen Persyaratan Lelang*.  
<https://layanankpnl.wordpress.com/2014/06/16/dokumen-lelang/> diakses pada 10 Mei 2021 pukul 16.43 WITA

4. Salinan Perincian Hutang atau kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
5. Dalam hal kredit macet, salinan bukti bahwa debitor telah melakukan wanprestasi atau cedera janji, yang berupa surat-surat peringatan;
6. Surat Pernyataan dari kreditur selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana;
7. Salinan surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, yang diserahkan ke KPKNL sebelum lelang dilaksanakan;

Setelah legalitas formal subjek dan objek lelang telah dipenuhi oleh kreditor, KPKNL kemudian menetapkan dan memberitahukan kepada kreditor terkait jadwal lelang secara tertulis, yang berupa:

1. Penetapan waktu dan tempat lelang;
2. Permintaan untuk melaksanakan pengumuman lelang dan menyampaikan bukti pengumuman kepada Kepala KPKNL;
3. Hal-hal yang perlu disampaikan kepada kreditor, yang salah satunya berupa nilai limit.

Dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan, setelah KPKNL menetapkan waktu pelaksanaan lelang, kreditor terlebih dahulu diharuskan untuk melakukan pengumuman lelang kepada masyarakat untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang

berkepentingan dengan tujuan bahwa setelah pengumuman lelang dilaksanakan, jika pihak keluarga debitur keberatan dan bersedia melunasi utang debitur, maka pihak keluarga dapat meminta kreditor untuk membatalkan lelang eksekusi objek jaminan tersebut dan menyelesaikan utang debitur hingga 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan. Dampak pembatalan lelang ini akan dikenai biaya oleh pihak KPKNL dan ditanggung oleh keluarga debitur tersebut. Pengumuman lelang dilaksanakan oleh kreditor melalui surat kabar harian yang terbit dan/atau beredar di kota atau kabupaten tempat barang berada, di mana dalam pengumuman lelang tersebut dimuat identitas penjual, waktu dan lokasi pelaksanaan lelang, jenis dan jumlah barang, lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada atau tidaknya bangunan, jaminan penawaran lelang, nilai lelang, cara penawaran lelang, dan jangka waktu kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli. Pengumuman lelang diterbitkan pada hari kerja KPKNL, yaitu pada tanggal 26 November 2016 dalam rangka melaksanakan lelang pertama.

Dalam pelaksanaan lelang, peserta lelang diharuskan untuk menyetor penyetoran uang jaminan penawaran lelang. Jaminan penawaran lelang dapat berupa uang jaminan penawaran lelang atau garansi bank jaminan penawaran lelang. Jaminan penawaran disetor melalui rekening KPKNL, rekening Balai Lelang atau rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang Kelas II paling lambat 1 (satu) hari sebelum pelaksanaan lelang. Dalam Pasal 44 213/PMK.06/2020 diatur bahwa jumlah jaminan penawaran

lelang ditentukan oleh penjual, yang jumlahnya paling sedikit 20% dari nilai limit dan paling banyak 50% dari nilai limit. Dalam Pasal 1 angka 25 213/PMK.06/2020 diatur bahwa “Nilai limit adalah nilai minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual”. Nilai limit dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi. Nilai limit bersifat tidak rahasia dan harus dicantumkan dalam pengumuman lelang.

Setelah syarat-syarat dan ketentuan telah dipenuhi, proses permohonan telah dilalui, lelang kemudian dilaksanakan di tempat yang telah ditentukan dan dicantumkan dalam permohonan lelang. Dalam hal ini, Ruang lelang KPKNL Kota Makassar.

Pelaksanaan lelang dilakukan oleh pejabat lelang dan dapat dibantu oleh pemandu lelang yang berasal dari pegawai DJKN dan dari luar pegawai DJKN. Penawaran lelang yang diatur dalam Pasal 63 213/PMK.06/2020, dapat dilakukan dengan cara:

1. Lisan, semakin meningkat atau semakin menurun
2. Tertulis; atau
3. Tertulis dilanjutkan dengan lisan, dalam hal penawaran tertinggi belum mencapai Nilai Limit.

Penawaran yang telah disampaikan oleh peserta lelang kepada pejabat lelang tidak dapat diubah atau dibatalkan, kecuali dengan penawaran cara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui internet

cara tertutup (*closed bidding*) yang dilakukan sebelum penayangan Kepala Risalah Lelang.<sup>47</sup>

Bank of India Indonesia selaku penjual objek lelang, menggunakan cara penawaran lisan, dengan kehadiran peserta lelang. Namun, pada lelang pertama yang dilaksanakan pada tanggal 29 November 2016 tidak ada penawaran terhadap objek lelang kreditor. Oleh karena itu, lelang dinyatakan sebagai lelang tidak ada peminat oleh pejabat lelang. Atas pelaksanaan lelang ini, pejabat lelang tetap membuat risalah lelang dengan menyebutkan lelang tidak ada peminat.

Maka dari itu, Bank of India Indonesia melakukan lelang ulang untuk pelaksanaan lelang eksekusi yang dilaksanakan pada tanggal 5 Mei 2017 dengan menetapkan harga limit objek lelang sebesar Rp. 668.768.000,- dan nilai jaminan penawaran lelang sebesar Rp.134.000.000,- yang diumumkan dengan mengumumkan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian.

Setelah dilakukan lelang ulang oleh Bank of India Indonesia dengan nilai limit objek lelang yang diturunkan, objek jaminan terjual dengan nilai sesuai yang telah ditetapkan dalam harga limit objek jaminan sebesar Rp.668.768.000,- yang mencakup nilai pokok dari hutang debitor tidak termasuk bunga dan denda dari piutang debitor. Pelunasan pembayaran harga lelang dan bea lelang dilakukan secara *cash* melalui rekening KPKNL

---

<sup>47</sup> Direktorat Jendral Kekayaan Negara, *Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang*. <https://lelang.go.id/page/syarat-dan-ketentuan> diakses pada 13 Mei 2021 pukul 13.32 WITA

pada hari kerja setelah pelaksanaan lelang melalui rekening KPKN disertai dengan pembuatan risalah lelang.

### **B. Perlindungan Hukum Terhadap Debitor Yang Sedang Dalam Keadaan Tidak Diketahui Keberadaannya Setelah Eksekusi Hak Tanggungan**

Kreditor berkewajiban menyelesaikan kredit bermasalah untuk mempertahankan tingkat kesehatan bank. Kredit yang bermasalah, dalam hal ini kredit macet, dapat menyebabkan turunnya tingkat kesehatan bank, yang berakibat pada turunnya kepercayaan masyarakat pada bank tersebut. Kreditor melaksanakan proses lelang sebanyak 2 (dua) kali, dengan nilai limit yang sama. Berdasarkan keterangan yang diberikan oleh kreditor, nilai jual objek jaminan debitor terjual dengan harga Rp.668.768.000,- sesuai dengan harga limit yang telah ditetapkan oleh kreditor pada pengumuman lelang. Nilai tersebut dapat menutupi sisa utang pokok milik debitor sebesar Rp.628.351.859.59 namun tidak cukup menutupi bunga dan denda.

Dalam pelaksanaan lelang, telah diatur dan disyaratkan mengenai adanya nilai limit yang fungsinya adalah sebagai nilai minimum yang dapat ditawarkan oleh peserta lelang. Nilai limit ditentukan oleh penaksir atau penilai dan diserahkan kepada pejabat lelang. Berdasarkan ketentuan pada Pasal 48 213/PMK.06/2020, diatur bahwa:

- “(1) Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh penjual berdasarkan:
- a. laporan hasil penilaian oleh Penilai;
  - b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau
  - c. harga perkiraan sendiri.

- (1) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki.
- (2) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan”

Berdasarkan aturan diatas, kreditor diberikan kewenangan untuk menetapkan nilai limit melalui Penaksir Internal Bank, yang kemudian dalam Pasal 49 PMK 213/PMK.06/2020 diatur lebih lanjut mengenai penetapan nilai limit, di mana nilai limit yang ditetapkan oleh penjual haruslah perdasarkan hasil penilaian dari penilai jika lelang yang dilakukan berupa lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, lelang fidusia, dan lelang eksekusi pailit dengan nilai limit paling sedikit Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

Penilaian nilai jaminan objek jaminan debitor YS dilakukan oleh tim penaksir atau penilai independen yang menentukan nilai pasar sebesar Rp. 1.078.800.000,- dan nilai likuidasi sebesar Rp. 755,160.000,-. Pada pasal 51 213/PMK.06/2020 telah diatur bahwa dalam pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, Nilai Limit ditetapkan paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi. Namun, kreditor menetapkan nilai limit sebesar Rp.668.768.000,- yang nilainya di bawah nilai likuidasi awal pada lelang pertama dan kedua. Nilai limit yang rendah, dapat menyebabkan kerugian terhadap pihak debitor, yang seharusnya dapat menikmati nilai sisa hasil penjualan objek jaminan miliknya.



Dalam kasus debitor YS dan Bank of India, debitor dalam keadaan tidak diketahui keberadaannya. Dalam hukum perdata, keadaan ini juga umumnya dikenal sebagai keadaan tidak hadir (*afwezigheid*). Berdasarkan pasal 463 BW Keadaan tidak hadir (*Afwezigheid*) adalah:

“Jika terjadi, seseorang telah meninggalkan tempat tinggalnya, dengan tidak memberi kuasa kepada seorang wakil, guna mewakili dirinya dan mengurus harta kekayaannya, pun ia tidak mengatur urusan-urusan dan kepentingan-kepentingan itu, atau pun, jika pemberian kuasa kepada wakilnya tidak berlaku lagi, maka, jika ada alasan-alasan yang mendesak guna mengurus seluruh atau sebagian harta kekayaan itu, atau guna mengadakan seseorang wakil baginya, Pengadilan Negeri tempat tinggal si yang tidak hadir, atas permintaan mereka yang berkepentingan, atau atas tuntutan Jawatan Kejaksanaan, harus memerintahkan kepada Balai Harta Peninggalan, supaya mengurus seluruh atau sebagian harta kekayaan dan kepentingan-kepentingan itu, pula supaya membela hak-hak si yang tak hadir dan mewakili dirinya...”

Berdasarkan muatan Pasal 643 BW, dapat ditemukan beberapa unsur-unsur yang menjadi syarat terpenuhinya seseorang dapat dikatakan tidak hadir (*Afwezigheid*), yaitu: meninggalkan tempat tinggalnya; tidak memberi kuasa kepada seorang wakil untuk mewakili dirinya dan mengurus harta kekayaannya atau kepentingannya; kuasa yang diberikan kepada wakilnya telah gugur atau tidak berlaku lagi; jika terdapat keadaan yang mendesak untuk mengurus seluruh atau sebagian harta kekayaan seseorang yang tidak hadir; Untuk mengangkat seorang wakil, harus diadakan tindakan-tindakan hukum untuk mengisi kekosongan sebagai akibat ketidakhadiran tersebut.

Berdasarkan keterangan yang diberikan oleh kreditor selaku narasumber mengenai keadaan debitor, debitor dapat dianggap memenuhi

beberapa unsur-unsur yang dimaksud dalam Pasal 463 BW, di mana debitor meninggalkan tempat tinggalnya tanpa memberi kuasa kepada seorang wakil untuk mewakili dirinya dan mengurus harta kekayaan atau kepentingannya. Namun, pihak kreditor selaku pihak yang memiliki kepentingan terhadap harta kekayaan debitor, tidak mengajukan permohonan ke pengadilan negeri untuk mengurus harta kekayaan debitor. Suatu akta mengenai status hukum seseorang dianggap sangat penting, dalam hal ini pencatatan yang dilakukan oleh lembaga catatan sipil bertujuan untuk memberikan keterangan lengkap dan juga memberikan kepastian hukum mengenai peristiwa-peristiwa penting yang berkaitan erat dengan kedudukan hukum seseorang. Pencatatan tersebut tidak hanya bermanfaat bagi orang yang mencatatkannya saja, melainkan juga bermanfaat bagi pihak-pihak lain yang berkepentingan. Karena tidak adanya penetapan mengenai keadaan tidak hadir dari Pengadilan Negeri, unsur dari *afwezigheid* tidak terpenuhi. Maka dari itu, keadaan debitor yang tidak diketahui keberadaannya tidak dapat disamakan dengan keadaan tidak hadir yang dimaksud dalam Pasal 463 BW.

Jika debitor YS kemudian kembali muncul dan kemudian merasa bahwa haknya terganggu atas nilai limit dan nilai jual objek lelang yang ditetapkan dibawah harga likuidasi dan jauh dari nilai pasar pasca lelang eksekusi dilaksanakan, debitor dapat melakukan tindakan hukum berupa pengajuan gugatan ke pengadilan negeri. Hal ini dikarenakan dalam PMK

213/PMK.06/2020 yang mengatur mengenai petunjuk pelaksanaan lelang, tidak diatur mengenai pembatalan lelang oleh pihak yang merasa dirugikan setelah lelang dilaksanakan. Dalam Pasal 40 PMK 213/PMK.06/2020 diatur bahwa:

- “Pembatalan lelang setelah lelang dimulai hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal:
- a. Keadaan memaksa (*force majeure*) atau kahar; atau
  - b. Terjadi gangguan teknis yang tidak bisa ditanggulangi pada pelaksanaan lelang tanpa kehadiran Peserta Lelang.
  - c. Uang Jaminan Penawaran Lelang milik Pemenang Lelang dikarenakan sebab tertentu terkait system perbankan terdebit kembali dari rekening Penyelenggara Lelang dan tidak dilakukan pemindahbukuan kembali ke rekening Penyelenggara Lelang pada hari lelang oleh pemenang Lelang meskipun telah diberitahukan oleh Penyelenggara Lelang”

Muatan dalam Pasal 40 213/PMK.06/2020 mengatur bahwa “Pembatalan lelang hanya dapat dilakukan dalam hal keadaan memaksa dan Terjadi gangguan teknis yang tidak bisa ditanggulangi pada pelaksanaan lelang tanpa kehadiran peserta lelang”. Hal ini berarti bahwa debitor YS tidak dapat mengajukan permohonan pembatalan lelang terkait nilai nilai limit dan nilai jual objek lelang. Hal ini kemudian diatur dalam Pasal 25 213/PMK.06/2020, bahwa “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.” Umumnya, terkait gugatan pembatalan lelang karena Nilai Limit yang di bawah harga pasar dan dianggap merugikan debitor, dilakukan dengan dasar Perbuatan Melawan Hukum yang diatur dalam Pasal 1365 BW, bahwa:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

Menurut Abdulkadir Muhammad dalam bukunya Hukum Perdata Indonesia, agar dapat dinyatakan perbuatan seseorang melawan hukum, harus memenuhi unsur-unsur berikut:<sup>48</sup>

1. Perbuatan tersebut harus melawan hukum (*onrechtmatig*);

Perbuatan melawan hukum merupakan suatu perbuatan yang melanggar hak orang lain atau jika orang berbuat bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri.

2. Perbuatan tersebut harus menimbulkan kerugian;

Kerugian dalam hal ini dapat berupa kerugian materil atau kerugian immateril. Dalam pasal-pasal mengenai ganti kerugian akibat wanprestasi, kerugian-kerugian meliputi tiga unsur, yaitu biaya (ongkos), kerugian sesungguhnya, dan kerugian diharapkan (bunga). Pada perbuatan melawan hukum, unsur-unsur kerugian dan ukuran penilaian dengan uang dapat diterapkan secara analogis. Dengan demikian. Perhitungan ganti kerugian pada perbuatan melawan hukum didasarkan pada kemungkinan adanya tiga unsur tersebut dan kerugian itu dihitung dengan sejumlah uang.

---

<sup>48</sup> Abdulkadir Muhammad, 2014, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 260-263.

3. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan;

Dalam konsep hukum perdata, seseorang dikatakan bersalah jika kepadanya dapat disesalkan bahwa ia telah melakukan atau tidak melakukan suatu perbuatan yang seharusnya dapat dihindarkan. Perbuatan yang seharusnya dilakukan atau tidak dilakukan tersebut dapat dikira-kirakan. Artinya, manusia normal dapat mengira-ngirakan dalam keadaan tertentu perbuatan tersebut seharusnya dilakukan atau tidak dilakukan.

4. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.

Kerugian yang timbul merupakan akibat dari perbuatan orang itu. Jika tidak ada perbuatan, tidak ada pula akibat, dalam hal ini kerugian. Untuk mengetahui bahwa suatu perbuatan merupakan sebab dari suatu kerugian, von kries dengan teorinya *adequate veroorzaking* menganggap bahwa sebab timbul dari perbuatan yang menurut pengalaman manusia normal sepatutnya dapat diharapkan menimbulkan akibat, yang dalam hal ini adalah kerugian. Jadi antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan langsung (hubungan sebab-akibat).

Atas gugatan dengan dasar Perbuatan Melawan Hukum, pihak debitor dapat menuntut ganti rugi berupa uang atas kerugian yang ia alami. Jika dalam pokok perkara gugatan perlawanan tersebut mengenai penetapan

nilai limit yang dianggap jauh di bawah nilai wajar, Pasal 13 ayat (1)

213/PMK.06/2020, mengatur bahwa Penjual bertanggung jawab terhadap:

- a. keabsahan kepemilikan dan/atau kewenangan menjual barang;
- b. keabsahan dokumen persyaratan lelang;
- c. keabsahan syarat lelang tambahan;
- d. keabsahan Pengumuman Lelang;
- e. Kebenaran formil dan materiil Nilai Limit;
- f. Kebenaran formil dan materiil atas pernyataan tentang tidak adanya perubahan data fisik
- g. kebenaran materi surat dan pengiriman surat yang dilakukan oleh Penjual kepada pihak terkait;
- h. kesesuaian barang dengan dokumen Objek Lelang;
- i. penyerahan barang bergerak dan/ atau barang tidak bergerak;
- j. penyerahan asli dokumen kepemilikan kepada Pembeli, kecuali Objek Lelang berupa Hak Menikmati Barang atau dalam Lelang yang tidak disertai dokumen kepemilikan;
- k. gugatan perdata dan/ atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan
- l. tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/ *dwangsom*, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h.

Berdasarkan pasal di atas, dapat disimpulkan bahwa kreditor selaku penjual bertanggung jawab atas penetapan nilai limit objek jaminan milik debitor dan juga bertanggung jawab atas gugatan perdata apabila tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh penjual. Oleh karena itu, gugatan dapat diajukan oleh debitor atas dasar perbuatan melawan hukum jika ia menganggap bahwa haknya terkait harga limit objek lelang dirugikan oleh kreditor selaku penjual objek lelang. Jika diajukan gugatan, baik pihak kreditor dan juga tim penilai independen dijadikan tergugat dalam perkara. Pihak KPKNL tidak bertanggung jawab atas hal ini, karena berdasarkan aturan yang telah ditetapkan, pihak KPKNL hanya bertanggung jawab terkait prosedur lelang saat lelang dilakukan.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

1. Prosedur lelang oleh kreditor dilaksanakan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan mempertimbangkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Pasal 6 yang memberikan wewenang pada pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Keadaan debitor yang tidak diketahui keberadaannya, tidak memengaruhi wewenang kreditor untuk melaksanakan eksekusi terhadap objek jaminan debitor yang telah dibebani hak tanggungan. Oleh karena itu, kreditor dapat melaksanakan lelang terhadap jaminan tanah debitor melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).
2. Perlindungan hukum terhadap debitor terkait objek lelang hak tanggungan berupa diberikannya kesempatan kepada debitor untuk mengajukan gugatan ke pengadilan negeri terhadap kreditor dan tim penilai independen jika debitor kemudian kembali muncul dan merasa bahwa haknya terganggu atas nilai limit dan nilai jual objek lelang yang ditetapkan dibawah harga likuidasi dan jauh dari nilai pasar.

## **B. SARAN**

1. Keadaan debitor yang tidak merespon usaha kreditor untuk berkomunikasi dan tidak diketahui keberadaannya sejak tahun 2015 tidak menunjukkan adanya itikad baik dan keinginan untuk melaksanakan prestasinya. Oleh karena itu, pelaksanaan eksekusi objek jaminan hak tanggungan milik debitor yang tidak diketahui keberadaannya dapat segera dilaksanakan apabila telah tergolong dalam kategori kredit macet untuk menghindari turunnya nilai objek jaminan hak tanggungan milik debitor.
2. Pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang diharapkan meneliti dokumen permohonan secara benar dan teliti dan melakukan peninjauan terhadap nilai objek jaminan milik debitor yang ditetapkan oleh kreditor dan penilai independen sebelum dilaksanakan lelang eksekusi agar menjamin perlindungan hukum terhadap debitor terkait nilai objek jaminannya.



## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Abdulkadir Muhammad. 2014. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Adrian Sutedi. 2012. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati. 2011. *Hukum Perikatan*. Jakarta: Rajawali Pers
- Budi Untung. 2005. *Kredit Perbankan di Indonesia*. Yogyakarta: Penerbit Andi.
- Dadang Husen Sobana. 2016. *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: pusaka setia.
- H. Salim. 2012. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- H. Sudiarto. 2021. *Pengantar Hukum Lelang Indonesia*. Jakarta: Prenada Media.
- Hermansyah. 2005. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- John Rawls. 2011. *Theory of Justice: terjemahan Uzair Fauzan dan Heru Praetyo*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Kasmir. 2014. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya Edisi Revisi*. Jakarta: Rajawali Pers.
- \_\_\_\_\_. 2015. *Dasar-dasar Perbankan*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Neni Sri Imaniyanti. 2008. *Hukum Perbankan Untuk Lingkungan Sendiri*. Bandung: Fakultas Hukum Unisba.
- Peni Sawitri dan Eko Hartanto. 2000. *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*. Jakarta: Universitas Gunadarma.
- R. Soetjo Prawirohamidjojo dan Marthalena Pohan. 2008. *Hukum Orang dan Keluarga*. Surabaya: Airlangga University Press.

Rachmadi Usman. 2003. *Aspek-aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.

\_\_\_\_\_. 2019. *Hukum Lelang*. Cet. 3. Jakarta: Sinar Grafika.

Soebekti. 1996. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Cet. 28. Jakarta: Intermedia.

Sri Redjeki Hartono. 2001. *Hukum Asuransi dan Perusahaan Asuransi*, Jakarta: Sinar Grafika.

Supriadi. 2010. *Hukum Agraria*. Cet. 4. Jakarta: Sinar Grafika

Sutiarnoto. 2018. *Peraturan Hukum Lelang Di Indonesia*. Medan: USU Press.

Thomas Suyatno dkk. 1999. *Kelembagaan Perbankan*, Cetakan Kesembilan, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

## **JURNAL**

Adwin Tista, "*Perkembangan Sistem Lelang di Indonesia*", Jurnal Hukum Al' Adl. Vol. 5 No. 10.

M. Muhtarom. 2014. "*Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak*". SUHUF. Vol. 26 No. 1.

Nenden Herawati Suleman. 2007. "*Upaya Penyelesaian Kredit Macet*", Al-Syir'ah. Vol. 5 No. 2.

St. Nurjannah, "*Eksistensi Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Hak atas Tanah*", Jurnal Jurisprudentie. Vol. 5 No. 1

## **INTERNET**

Layanan KPKNL. *Dokumen Persyaratan Lelang*. <https://layanankpnl.wordpress.com/2014/06/16/dokumen-lelang/>.

Direktorat Jendral Kekayaan Negara, *Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang*. <https://lelang.go.id/page/syarat-dan-ketentuan>

## **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).

Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 40/POJK.03/2019 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.

Surat Bank Indonesia No. 03/1093/UPK/KPD