

**SKRIPSI**

**TINJAUAN YURIDIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI RABA BIMA  
TENTANG BANTAHAN EKSEKUSI LELANG  
(Studi Putusan Perkara Nomor 23/Pdt Bth/2022/PN RBI)**



**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM**

**MATARAM**

**2024**

**HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING**

**TINJAUAN YURIDIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI RABA BIMA  
TENTANG BANTAHAN EKSEKUSI LELANG  
(Studi Putusan Perkara Nomor 23/Pdt Bth/2022/PN RBI)**

Oleh :

**RANGGA FAZRIN**  
**NIM. 2019F1A099**

**Menyetujui**

**Pembimbing I**

**Pembimbing II**

**Assoc. Prof. Dr. Hilman Syahrial Haq, SH., LL.M**  
**NIDN: 0822098301**

**Sahroni, SH., MH**  
**NIDN: 0831128107**

**HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI**

**SKRIPSI INI TELAH DISEMINARKAN DAN DIUJI OLEH  
TIM PENGUJI**

**PADA HARI SENIN, 12 FEBRUARI 2024**

Oleh

**DEWAN PENGUJI**

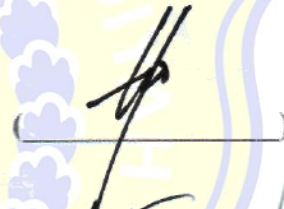
**Ketua**

**Edi Yanto, SH., MH**  
**NIDN. 0809058503**



**Anggota I**

**Assoc. Prof. Dr. Hilman Svahrial Haq, SH., LL.M**  
**NIDN. 0822098301**



**Anggota II**

**Sahrul, SH., MH**  
**NIDN. 0831128107**

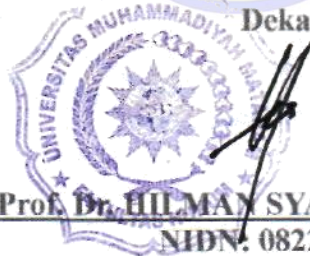


**Mengetahui:**

**Fakultas Hukum**

**Universitas Muhammadiyah Mataram**

**Dekan,**



**Assoc. Prof. Dr. HILMAN SYAHRIAL HAQ, SH., LL.M**  
**NIDN: 0822098301**

## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rangga Fazrin

NIM : 2019F1A099

Alamat : Mataram

Bahwa skripsi yang berjudul **“Tinjauan Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Raba Bima Tentang Bantahan Eksekusi Lelang (Studi Putusan Perkara Nomor 23/Pdt Bth/2022/PN RBI)”**. Adalah benar hasil karya saya. Dan apabila terbukti skripsi ini merupakan hasil jiplakan dari karya orang lain (plagiat), maka Gelar Sarjana Hukum yang saya sandang, dapat dicabut kembali.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya penuh rasa tanggungjawab atas segala akibat hukum

Mataram, 26 Februari 2024  
Yang membuat pernyataan,



**RANGGA FAZRIN**  
**NIM. 2019F1A099**



**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN DAN  
PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM  
UPT. PERPUSTAKAAN H. LALU MUDJITAHID UMMAT**

Jl. K.H.A. Dahlan No.1 Telp.(0370)633723 Fax. (0370) 641906 Kotak Pos No. 108 Mataram  
Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : [perpustakaan@ummat.ac.id](mailto:perpustakaan@ummat.ac.id)

**SURAT PERNYATAAN BEBAS  
PLAGIARISME**

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rangga Fazrin  
NIM : 2019.FIA.099  
Tempat/Tgl Lahir : Bima, 18 Januari 2001  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum  
No. Hp : 085 333 328 345  
Email : ranggafazrin66@gmail.com

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi/KTI/Tesis\* saya yang berjudul :

TINJAUAN YURIDIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI RABA  
BIMA TENTANG BANTAHAN EKSEKUSI LELANG  
(Studi putusan perkara Nomor 23/Pdt.Bhk/2022/  
PN.RBI)

**Bebas dari Plagiarisme dan bukan hasil karya orang lain. 48%**

Apabila dikemudian hari ditemukan seluruh atau sebagian dari Skripsi/KTI/Tesis\* tersebut terdapat indikasi plagiarisme atau bagian dari karya ilmiah milik orang lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dan disebutkan sumber secara lengkap dalam daftar pustaka, saya **bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum** sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Mataram.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun dan untuk dipergunakan sebagai mana mestinya.

Mataram, Senin, 25 Maret 2024

Penulis

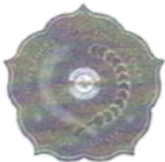
  
Rangga FAZRIN  
NIM. 2019FIA 099



Mengetahui,

Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT

  
Iskandar, S.Sos., M.A.  
NIDN. 0802048904



**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN DAN  
PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM  
UPT. PERPUSTAKAAN H. LALU MUDJITAHID UMMAT**

Jl. K.H.A. Dahlan No.1 Telp.(0370)633723 Fax. (0370) 641906 Kotak Pos No. 108 Mataram

Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : [perpustakaan@ummat.ac.id](mailto:perpustakaan@ummat.ac.id)

**SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN  
PUBLIKASI KARYA ILMIAH**

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rangga Faizin S  
 NIM : 2019FIA099  
 Tempat/Tgl Lahir : Bima, 18 Januari 2001  
 Program Studi : Ilmu Hukum  
 Fakultas : Hukum  
 No. Hp/Email : 085 333 328 340  
 Jenis Penelitian :  Skripsi  KTI  Tesis

Menyatakan bahwa demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Mataram hak menyimpan, mengalih-media/format, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Repository atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama *tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta* atas karya ilmiah saya berjudul:

TINJAUAN YURIDIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI RABA BIMA TENTANG BANTAHAN EKSEKUSI LELANG (Studi putusan perkara Nomor 23/Pdt.Bk/2022/PN RB1)

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggungjawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun.

Mataram, Senin, 25 Maret 2024

Penulis



Rangga Faizin S  
 NIM. 2019FIA099

Mengetahui,

Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT

Iskandar, S.Sos., M.A.  
 NIDN. 0802048904

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### MOTTO

*"Jangan pernah menyalahkan siapapun dalam hidupmu. Orang baik memberimu kebahagiaan. Orang jahat memberimu pengalaman. Orang terburuk memberimu pelajaran. Dan orang terbaik memberimu kenangan."*

### PERSEMBAHAN

Bismillahirrahmanirrahim...

Dengan menyebut nama Allah yang maha pengasih, lagi maha penyayang. Alhamdulillahirobbil'alamin, puji dan syukur kepada sang Maha Kuasa dengan segala kerendahan hati, sehingga saya bisa menyelesaikan tugas akhir sebagai siswa Skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Orang tuaku (Amiruddin, ST & Rahmah) terimakasih atas do'a, kasih sayang dan pengorbanannya selama ini dalam mengiringi langkahku, sehingga anaknda dapat menjadi seperti ini.
2. Semua keluarga yang selalu sabar mendampingiku selama ini.
3. Terima kasih buat Harum Septianingsih yang telah memberikan support selama saya mengerjakan skripsi.
4. Teman-teman seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
5. Terimakasih banyak buat pembimbing I dan pembimbing II, yang telah membantu dan membimbing saya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
6. Almamater tercinta Universitas Muhammadiyah Mataram

## PRAKATA

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Dengan mengucapkan syukur Alhamdulillah, penyusun panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik, dan hidayah-Nya sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi dengan judul, “*Tinjauan Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Raba Bima Tentang Bantahan Eksekusi Lelang (Studi Putusan Perkara Nomor 23/Pdt Bth/2022/PN RBI)*”. Skripsi ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat, untuk mencapai gelar Sarjana Hukum Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Hukum UMMAT, sebagai ujian akhir program Studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram. Shalawat serta salam tak lupa penyusun hanturkan kepada Nabi Muhammad SAW, yang menjadi penuntun bagi umat Islam.

Penyusun menyadari bahwa terselesaikannya skripsi ini tak lepas dari peran, bantuan dan dorongan yang diberikan berbagai pihak kepada penyusun. Oleh karenanya, dalam kesempatan ini penyusun ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Drs. Abdul Wahab, MA, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Mataram.
2. Bapak Assoc. Prof. Dr. Hilman Syahrial Haq, SH., LL.M, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram. Sekaligus sebagai dosen pembimbing 1
3. Bapak Edi Yanto, SH., M.H selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.



4. Bapak Sahrul., SH., MH selaku Pembimbing Kedua.
5. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen serta jajaran Staf Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram, yang telah memberikan ilmu, bimbingan dan motivasi kepada penyusun.

Dengan kerendahan hati penyusun menerima kritik dan saran yang membangun, sehingga dapat memperbaiki semua kekurangan yang ada dalam penulisan hukum ini. Semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi pembaca semua.

Mataram, Desember 2023  
Penyusun

RANGGA FAZRIN  
2019F1A099



## ABSTRAK

### **TINJAUAN YURIDIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI RABA BIMA TENTANG BANTAHAN EKSEKUSI LELANG (Studi Putusan Perkara Nomor 23/Pdt Bth/2022/PN RBI)**

Oleh :  
**RANGGA FAZRIN**  
**2019F1A099**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis prosedur lelang eksekusi jaminan dengan adanya gugatan oleh pihak ketiga dan untuk Mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum terhadap pihak-pihak yang dirugikan dalam pelaksanaan lelang eksekusi jaminan yang bermasalah. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian Normatif dengan pendekatan perundang-undangan, dan konseptual, metode pengumpulan data yaitu studi perpustakaan dan dokumentasi. Sedangkan tehnik analisis bahan hukum yaitu deskriptif kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa (1) Prosedur lelang eksekusi jaminan dengan adanya gugatan oleh pihak ketiga, dilakukan melalui pengajuan permohonan penetapan (*aanmaning*) oleh pihak bank kepada pengadilan. Penetapan ini merupakan teguran kepada debitur dan/atau pemilik jaminan untuk melaksanakan kewajibannya sebagaimana dalam Perjanjian Kredit. Permohonan penetapan harus disertai dengan bukti-bukti yang relevan seperti perjanjian kredit, bukti menyatakan bahwa debitur telah cidera janji, sertifikat Hak Tanggungan atau Hipotik, jumlah hutang debitur. Pelaksanaan lelang melalui tahapan penetapan sita eksekusi oleh pengadilan, dan akan diikuti dengan pembuatan berita acara sita (peletakan sita oleh juru sita). (2) Perlindungan hukum terhadap pihak-pihak yang dirugikan dalam pelaksanaan lelang eksekusi jaminan yang bermasalah, yang memberikan asas kepastian hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan melalui bantuan Pengadilan Negeri, dimana peraturan teknis ini menyatakan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan. meskipun para pihak telah mendapat perlindungan hukum, namun pihak debitur dapat dirugikan apabila tidak diberikan hak untuk mengetahui pelaksanaan pada saat pelelangan, pada saat eksekusi barang jaminan.

**Kata kunci: Pengadilan Negeri, Bantahan Eksekusi Lelang**

**ABSTRACT****LEGAL REVIEW OF THE RABA BIMA'S COURT DECISION REGARDING  
OBJECTIONS TO AUCTION EXECUTION***(Study of Case Decision Number 23/Pdt Bth/2022/PN RBI)**By:***RANGGA FAZRIN**  
**2019F1A099**

*This research aims to determine and analyze the auction execution procedure of collateral with third-party objections and to understand and analyze the legal protection for parties affected by problematic auction execution of collateral. The type of research used is normative research with a legislative and conceptual approach; data collection methods include library studies and documentation. Meanwhile, the legal material analysis technique is qualitative descriptive. The results of this study show that (1) the auction execution procedure of collateral with third-party objections is carried out through the submission of a determination request (aanmaning) by the bank to the court. This determination is a warning to the debtor and/or collateral owner to fulfill their obligations as stipulated in the Credit Agreement. The determination request must be accompanied by relevant evidence such as the credit agreement, evidence stating that the debtor has defaulted, Certificate of Collateral Rights or Mortgage, the debtor's debt amount. The auction execution is carried out through the stages of execution seizure determination by the court, followed by the preparation of a seizure report (seizure by the bailiff). (2) Legal protection for parties affected by problematic auction execution of collateral, which provides legal certainty to the auction winner of collateral rights through the assistance of the District Court, where this technical regulation states that an auction that has been conducted in accordance with applicable regulations, cannot be canceled. Although the parties have legal protection, the debtor may be affected if not given the right to know the execution during the auction, at the time of collateral execution.*

**Keywords: District Court, Auction Execution Objections****MENGESAHKAN**  
SALINAN FOTO COPY SESUAI ASLINYA  
MATARAM

## DAFTAR ISI

|   |             |
|---|-------------|
| <b>HALAMAN JUDUL .....</b>  | <b>i</b>    |
| <b>HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING.....</b>                                 | <b>ii</b>   |
| <b>HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI .....</b>                                   | <b>iii</b>  |
| <b>PERNYATAAN.....</b>  | <b>iv</b>   |
| <b>PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME .....</b>                                 | <b>v</b>    |
| <b>PERNYATAAN BERSEEDIA PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....</b>                  | <b>vi</b>   |
| <b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....</b>   | <b>vii</b>  |
| <b>PRAKATA.....</b>   | <b>viii</b> |
| <b>ABSTRAK .....</b>  | <b>x</b>    |
| <b>ABSTRACT .....</b>   | <b>xi</b>   |
| <b>DAFTAR ISI .....</b>   | <b>xii</b>  |
| <b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>  | <b>1</b>    |
| A. Latar Belakang .....   | 1           |
| B. Rumusan Masalah .....  | 8           |
| C. Tujuan Penelitian .....  | 8           |
| D. Manfaat Penelitian .....   | 8           |
| E. Keaslian Penelitian.....   | 9           |
| <b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>                                       | <b>14</b>   |
| A. Tinjauan Perjanjian .....  | 14          |
| 1. Pengertian dan Asas Perjanjian.....                                    | 14          |
| 2. Syarat Sah dan Unsur Perjanjian Menurut Pasal 1320<br>KUHPerdara ..... | 18          |
| B. Tinjauan Tentang Kredit .....  | 20          |
| 1. Pengertian Kredit .....  | 20          |
| 2. Unsur-Unsur Kredit.....  | 22          |
| 3. Kredit Macet.....  | 23          |
| C. Tinjauan Tentang Jaminan Kredit.....                                   | 25          |
| 1. Pengertian Jaminan Kredit .....  | 25          |
| 2. Fungsi Jaminan Kredit .....  | 27          |

|  |           |
|--|-----------|
| 3. Jenis Jaminan Kredit .....  | 28        |
| D. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan.....  | 30        |
| 1. Pengertian Hak Tanggungan .....   | 30        |
| 2. Objek Hak Tanggungan .....  | 32        |
| E. Tinjauan Tentang Eksekusi .....   | 33        |
| 1. Pengertian Eksekusi .....   | 33        |
| 2. Eksekusi Hak Tanggungan.....  | 33        |
| F. Tinjauan Tentang Lelang .....   | 35        |
| 1. Pengertian Lelang.....  | 35        |
| 2. Pelaksanaan Lelang.....   | 36        |
| <b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>   | <b>40</b> |
| A. Jenis Penelitian.....   | 40        |
| B. Pendekatan Penelitian .....   | 40        |
| C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum/Data.....  | 40        |
| D. Teknik dan Alat Pengumpulan Bahan Hukum/Data.....   | 42        |
| E. Analisis Bahan Hukum/Data.....  | 43        |
| <b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>  | <b>44</b> |
| A. Prosedur Lelang Eksekusi Jaminan Dengan Adanya Gugatan Oleh Pihak Ketiga.....   | 44        |
| B. Perlindungan Hukum Terhadap Pihak-Pihak Yang Dirugikan Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Jaminan Yang Bermasalah..... | 60        |
| <b>BAB V PENUTUP.....</b>  | <b>68</b> |
| A. Kesimpulan.....   | 68        |
| B. Saran.....  | 69        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>   | <b>70</b> |
| <b>LAMPIRAN</b>  |           |

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Sebagai negara berkembang Indonesia tentu mempunyai tujuan yang ingin dicapai. Hal ini tercantum dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia (UUD RI) Tahun 1945, yang terdapat frasa tujuan Bangsa Indonesia yaitu melindungi segenap bangsa dan tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, serta ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial. Pemerintah melakukan bermacam usaha untuk meningkatkan perekonomian rakyat, salah satunya dengan bekerja sama dengan perbankan.<sup>1</sup>

Perbankan (*banking*) pada umumnya merupakan melakukan suatu kegiatan berupa memperjualbelikan mata uang, surat, efek, dan instrumen-instrumen lain yang dapat diperdagangkan. Perbankan pada hakikatnya akan berkaitan dengan kegiatan pembelian, penukaran, penyimpanan, atau penguasaan atau penahanan alat pembayaran, instrumen yang dapat diperdagangkan, atau benda-benda lainnya yang mempunyai nilai moneter secara langsung sebagai suatu kegiatan yang teratur.<sup>2</sup>

Dalam Pasal 1 angka 2 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, “*Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam*

---

<sup>1</sup> Nova Wijayanti, *Perlindungan Hukum Bagi Direksi Terhadap Kredit Macet Bank BUMN Berdasarkan Doktrin Business Judgment Rule*, RechtIdee Vol. 14, No. 1 UNAIR, Surabaya. 2019, hal 2.

<sup>2</sup> Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hal 1.

*bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dana dalam bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”*

Bank adalah semua badan usaha yang bertujuan untuk menyediakan jasa-jasanya jika terdapat permintaan atau penawaran akan kredit. Suatu Bank memperoleh kredit dari orang lain, karena ia membayarkan bunga untuk kredit tersebut dan memberikan kredit kepada orang lain dengan memungut bunga yang lebih tinggi dari bunga yang dibayarkannya.<sup>3</sup>

Bank adalah sebuah institusi keuangan yang memainkan peran penting dalam menyediakan layanan pembiayaan dan merupakan salah satu pilar utama dalam perekonomian sebuah negara. Ketika membuat kesepakatan kredit, bank biasanya tidak akan memberikan pinjaman tanpa mempertimbangkan jaminan yang diberikan oleh peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterima.<sup>4</sup> Jaminan, atau dikenal juga sebagai agunan, diatur dalam Pasal 1 dan 23 dari UU No. 10 Tahun 1998 yang mengubah UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan bahwa agunan adalah “Jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan”, Jaminan atau agunan ini menjadi salah satu aspek penting dalam proses pemberian kredit karena merupakan bentuk kekayaan debitur yang dapat dijadikan sebagai jaminan untuk memastikan pembayaran hutang di masa mendatang.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> C. S. T Kansil, *Hukum Perusahaan Indonesia (Aspek dalam Hukum Bisnis)* Cetakan IV, Pradya Paramita, Jakarta, 1992, hal 206.

<sup>4</sup> Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, hal 79.

<sup>5</sup> Jannah & Badriyah, *Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Eksekusi Lelang pada Perjanjian Kredit Macet dengan Hak Tanggungan*, Al-Manhaj: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam, Vol. 5, No. 1, 2023, hal. 557.

Secara umum, bank baru akan menyetujui pemberian pinjaman hanya jika bank yakin tentang keuangan nasabahnya. Keyakinan tersebut berasal dari hasil analisis mengenai niat baik nasabah dan kemampuan serta kesediaannya untuk melunasi utangnya kepada bank. Bank mendapatkan itikad baik dari nasabah melalui informasi yang diberikan dalam aplikasi kredit mereka. Untuk memastikan keyakinan tersebut, evaluasi dilakukan terhadap karakter, ketrampilan, aset, jaminan, dan masa depan usaha peminjam. Dalam dunia perbankan kelima faktor yang dinilai tersebut dikenal dengan sebutan *the five of credit analysis*.<sup>6</sup>

Pemberian pinjaman oleh lembaga keuangan kepada pelanggan saat ini masih sangat menekankan pada pentingnya jaminan kredit. Bank memerlukan jaminan kredit sebagai bentuk kepastian atas pembayaran kembali pinjaman oleh nasabah sesuai dengan kesepakatan yang sudah ditetapkan dalam perjanjian kredit melalui penandatanganan perjanjian jaminan. Perjanjian jaminan adalah perjanjian tambahan yang terhubung dengan perjanjian utamanya, yaitu perjanjian pinjaman.

Bank dapat menerima jaminan, seperti hak atas tanah atau hak atas barang sebagai bentuk keamanan. Secara umum jaminan keamanan tanah memberikan perlindungan serta kepastian hukum kepada kreditur sebab bisa memberikan kepastian hukum kepada bank dan meningkatkan nilai ekonomis properti perbankan seiring berjalannya waktu. Menurut Budi Harsono yang dikutip oleh Salim HS, hak tanggungan, yang merupakan lembaga jaminan atas

---

<sup>6</sup> Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Rineka Cipta, Jakarta, 2009, hal. 158.



tanah, adalah suatu bentuk penguasaan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada kreditur untuk melakukan tindakan terkait dengan tanah yang dijadikan sebagai agunan. Namun, bukan untuk mengontrol secara fisik dan memanfaatkannya, tetapi untuk dijual jika peminjam melanggar janji dan menggunakan hasilnya sebagai pembayaran penuh atau sebagian dari hutang yang dia haruskan kepadanya.<sup>7</sup>

Bank lebih menyukai jaminan berupa tanah dan bangunan karena nilainya cenderung stabil dan tidak berubah dalam waktu yang lama. sesuai dengan sifat dari benda yang dijamin. Oleh karena itu, mayoritas transaksi pemberian kredit oleh lembaga perbankan menggunakan jaminan properti berupa tanah dan bangunan. Jadi, dibutuhkan regulasi yang mengatur tentang jaminan properti seperti tanah dan bangunan agar bank dapat dengan mudah dan pasti mendapatkan Pembayaran kembali kredit yang diberikan kepada debitur akan dilakukan jika debitur mengalami kesulitan dalam membayar kembali kewajibannya di masa mendatang.<sup>8</sup>

Hukum juga memiliki peraturan mengenai jaminan khusus, diantaranya dalam ketentuan Pasal 1150 sampai dengan 1160 KUHPerdara tentang Gadai, Pasal 1162 sampai dengan 1232 KUHPerdara tentang Hipotek, UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dan UU No. 42 Tahun 1999 tentang Fidusia. Jaminan ini dianggap lebih memastikan keabsahan hukum untuk pemberi pinjaman daripada jaminan yang umum serta memberikan posisi yang lebih

---

<sup>7</sup> *Ibid*, hal. 159.

<sup>8</sup> Ahmad Fauzi, *Eksistensi Hak Tanggungan dalam Kredit Perbankan*, Jurnal Ilmu Hukum Vol. 2, No. 3, 2010, hal. 88.

tinggi kepada pemberi pinjaman sebagai pihak yang memiliki hak prioritas untuk pembayaran daripada pemberi pinjaman lainnya.

Kesepakatan pinjaman antara lembaga keuangan (pemberi pinjaman) dan peminjam (penerima pinjaman) berisi hak dan kewajiban yang harus dipatuhi oleh kedua belah pihak. Kreditur harus memberikan uang yang telah disepakati kepada debitur dan berhak menerima pembayaran sesuai jadwal yang telah disepakati, sedangkan debitur memiliki hak dan tanggung jawab yang berlawanan dengan kreditur. Dengan demikian, terjadi kredit yang bermasalah yang dapat mendorong terjadinya kredit yang tidak lancar.

Apabila debitur tidak dapat melunasi kredit atau melakukan pelanggaran dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan, langkah-langkah tertentu dapat diambil untuk memastikan kredit tetap aman, dengan memperpanjang waktu atau menambah jumlah pinjaman apabila debitur dianggap masih bisa memenuhinya. Tetapi jika debitur masih melanggar perjanjian kreditnya, maka langkah terakhir yang bisa diambil oleh bank sebagai kreditur yaitu menyita jaminan yang sudah dijanjikan oleh debitur, khususnya hak guna tanah dijamin dengan hak tanggungan. Dalam suatu perjanjian kredit yang menjamin hak tanggungan, maka akan ada sertifikat hak tanggungan yang dapat dilaksanakan. Penjelasan ini ada di Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bahwa, “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan asset tersebut.” Konsep

ini dalam KUHPdata dikenal sebagai Parate Eksekusi.<sup>9</sup>

Lelang juga bisa dikatakan sebagai sebuah kesepakatan yang tercakup ada di transaksi jual-beli. Lelang mempunyai unsur yang mirip dengan jual beli, dimana ada penjual serta pembeli, juga kesepakatan mengenai barang serta harga yang akan menimbulkan hak dan kewajiban. Proses jual beli lelang dimulai dengan pengumuman serta pelaksanaan penawaran kepada publik, setelah itu Pejabat Lelang akan menunjuk pembeli lelang yang memberikan penawaran tertinggi untuk aset Hak Tanggungan yang sedang dilelang.

Pengadaan pelelangan selama pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan pasti akan mengakibatkan transfer kepemilikan tanah kepada pemenang lelang. Pemenang lelang memiliki hak dalam memperoleh jaminan hukum serta perlindungan atas Hak Tanggungan yang menjadi objek lelang, asalkan pemenang lelang sudah memenuhi persyaratan yang sudah ditetapkan dalam peraturan lelang. Dalam konteks ini, penulis akan mengeksplorasi pelaksanaan eksekusi lelang sebagai cara untuk memastikan kepastian hukum ketika debitur yang memberikan Hak Tanggungan pada perjanjian kredit dengan Hak Tanggungan melakukan perbuatan wanprestasi.

Putusan Perkara No. 23/Pdt Bth/2022/PN RBI merupakan salah satu perkara yang berisi mengenai putusan terhadap gugatan bantahan terhadap eksekusi lelang. Adapun perbaikan gugatan bantahan terdapat pada surat perkara Hakim Sidang Perkara No. 01/PDT.BTH/2019/PM.RBI yang menunjukkan duduk perkara berawal dari pengajuan kredit yang diajukan oleh

---

<sup>9</sup> Jannah & Badriyah, *Op., Cit.*, hal. 558.

Terbantah IV kepada Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Cabang Bima selaku Terbantah II dengan tanah pekarangan ruko (sangketa 1 dan 2) sebagai jaminan..

Menanggapi surat gugatan tersebut, Terbantah I selaku pihak pemenang lelang atas jaminan sangketa 1 dan 2 mengajukan surat jawaban atas bantahan para terbantah dalam Pemeriksaan Sidang Perkara Nomor: 01/Pdt.G.BTH/2019, dimana inti jawaban pembantah adalah Terbantah I selaku pemenang lelang telah mengikuti proses dan tata cara pelelangan yang sesuai dengan hukum dan undang-undang sehingga terbantah I memperoleh Hak atas dasar hasil dari pelelangan yang di buka untuk umum. Berdasarkan surat gugatan dan jawaban terbantah pada surat perkara yang telah disebutkan, Pengadilan Negeri Raba Bima melalui Putusan Perkara No. 23/Pdt Bth/2022/PN RBI memutuskan untuk mengabulkan eksepsi tergugat I dan menyatakan para penggugat konversi tidak bisa menerima, dan menghukum para penggugat konvensif/ Tergugat Rekonversi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.690.000.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka peneliti tertarik untuk menelaah lebih dalam bagaimana eksekusi lelang terjadi pada barang jaminan yang bermasalah, dalam hal ini nama kepemilikan tidak sama dengan nama debitur selaku pihak yang mengajukan kredit, dan bagaimana kepastian dan perlindungan hukum terhadap pihak-pihak yang dirugikan seperti pemilik jaminan, dalam hal ini khususnya pada Putusan Perkara No. 23/Pdt Bth/2022/PN RBI Tentang Bantahan Eksekusi Lelang yang penulis rangkum dengan judul **“Tinjauan Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Raba Bima Terhadap Putusan Perkara No. 23/Pdt Bth/2022/PN RBI Tentang**

## **Bantahan Eksekusi Lelang “.**

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang sudah dipaparkan, jadi penulis mengajukan rumusan masalah, sebagai berikut.

- 1) Bagaimana prosedur lelang eksekusi jaminan dengan adanya gugatan oleh pihak ketiga?
- 2) Bagaimana perlindungan hukum terhadap pihak-pihak yang dirugikan dalam pelaksanaan lelang eksekusi jaminan yang bermasalah?

### **C. Tujuan Penelitian**

Dari rumusan masalah yang sudah disusun, adapun tujuan penelitian dilaksanakan adalah.

- 1) Untuk mengetahui dan menganalisis prosedur lelang eksekusi jaminan dengan adanya gugatan oleh pihak ketiga.
- 2) Untuk Mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum terhadap pihak-pihak yang dirugikan dalam pelaksanaan lelang eksekusi jaminan yang bermasalah.

### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat penelitian ini dilaksanakan dapat dibagi menjadi 2, yaitu secara teoritis dan secara praktis.

- 1) Secara teoritis, Penelitian ini diharapkan bisa menjadi sumber referensi bagi para ahli hukum dalam mengembangkan dan memperluas pengetahuan dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi terhadap Jaminan yang Bermasalah serta sebagai kajian hukum terhadap Kepastian dan Perlindungan Hukum

terhadap Pihak-Pihak yang Dirugikan dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Jaminan pada Jaminan yang Bermasalah

- 2) Secara praktis, penelitian ini diharapkan menjadi bahan pertimbangan pada setiap hakim dan pengadilan negeri agar dapat mengambil keputusan yang tepat pada setiap perkara. Selain itu, dapat menjadi bahan pertimbangan perbankan dalam menyetujui permintaan kredit oleh debitur/nasabah.

#### E. Keaslian Penelitian

Keaslian penelitian ialah penelitian dengan judul “Tinjauan Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Raba Bima Tentang Bantahan Eksekusi Lelang (Studi Putusan Perkara Nomor 23/Pdt Bth/2022/PN RBI)”, sebagai bahan perbandingan hasil penelitian terdahulu dapat saya kemukakan sebagai berikut:

|    |                   |   |
|----|-------------------|---|
| 1. | Nama              | Andika Tanaya Setiadi <sup>10</sup>   |
|    | Judul             | Analisis Upaya Hukum Pihak Ketiga Terhadap Eksekusi Benda Jaminan   |
|    | Rumusan Masalah   | 1. Bagaimanakah pelaksanaan eksekusi benda jaminan?<br>2. Bagaimanakah upaya hukum pihak ketiga dalam eksekusi benda jaminan?   |
|    | Tujuan Penelitian | 1. Untuk mengetahui pelaksanaan eksekusi benda jaminan<br>2. Untuk mengetahui upaya hukum pihak ketiga dalam eksekusi benda jaminan.  |
|    | Metode            | Normatif  |
|    | Hasil Penelitian  | 1. Eksekusi tanah jaminan kredit bank yang dibebani hak tanggungan dilaksanakan berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). Namun belum ada peraturan pelaksanaan tentang prosedur atau tata cara eksekusi obyek Hak Tanggungan sehingga pelaksanaan eksekusi hak tanggungan didasarkan Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBg. |

<sup>10</sup> Andika Tanaya Setiadi, *Analisis Upaya Hukum Pihak Ketiga Terhadap Eksekusi Benda Jaminan*, Jurnal: NOTARIUS, Volume 13 Nomor 1 (2020)

|    |                   |  |
|----|-------------------|--|
|    |                   | 2. Pihak ketiga dapat mengajukan tuntutan hukum ke pengadilan untuk membatalkan eksekusi benda jaminan yang dilakukan. Upaya hukum ini dilakukan dalam rangka melindungi kepentingan pihak ketiga dalam pelaksanaan eksekusi benda jaminan. Adapun terkait dengan tuntutan tersebut, langkah pertama adalah menentukan apakah pihak ketiga tersebut memiliki hubungan dengan objek perselisihan untuk menilai apakah pihak ketiga tersebut memiliki kualifikasi untuk mengajukan tuntutan. Apabila tidak ada hubungan dengan subjek perselisihan, maka seseorang tidak memiliki hak untuk mengajukan gugatan, sehinggauntutannya seharusnya ditolak. |
|    | Perbedaan         | Perbedaannya dapat dilihat dari variabel penelitian yang digunakan oleh Andika Tanaya Setiadi menggunakan variabel upaya hukum pihak ketiga dalam eksekusi benda jaminan Sedangkan variabel yang digunakan peneliti sendiri menggunakan bantahan eksekusi lelang dengan adanya gugatan oleh pihak ketiga.  |
|    | Persamaan         | Sama-sama menggunakan putusan pengadilan tentang eksekusi benda jaminan  |
| 2. | Nama              | James Ridwan Efferin <sup>11</sup>   |
|    | Judul             | Eksekusi Objek Jaminan Fidusia Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/PUU-XVII/2019  |
|    | Rumusan Masalah   | 1. Bagaimanakah konsep eksekusi objek jaminan fidusia sudah dikeluarkannya putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/PUUXVII/2019?  |
|    | Tujuan Penelitian | 1. Untuk mengetahui konsep eksekusi objek jaminan fidusia sudah dikeluarkannya putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/PUUXVII/2019   |
|    | Metode            | Normatif   |
|    | Hasil Penelitian  | 1. Pada tanggal 6 Januari 2020 Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia telah mengeluarkan Putusan Nomor 18/PUU-XVII/2019 (“Putusan Mahkamah Konstitusi”) yang menentukan bahwa frasa “kekuatan eksekutorial” dan “sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap” pada   |

<sup>11</sup> James Ridwan Efferin, *Eksekusi Objek Jaminan Fidusia Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/PUU-XVII/2019*, Jurnal Ilmu Hukum Vol. 12 No. 1, Februari 2020

|    |                 |  |
|----|-----------------|--|
|    |                 | <p>Pasal 15 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (“UU No. 42/1999”), bertentangan dengan UUD 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang tidak dimaknai “terhadap jaminan fidusia yang tidak ada kesepakatan tentang cidera janji dan debitur keberatan menyerahkan secara sukarela objek yang menjadi jaminan fidusia. Pada tambahan, frasa "cidera janji" dalam Pasal 15 Ayat (3) UU No. 42/1999 juga dianggap tidak sesuai dengan UUD 1945 dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat kecuali diinterpretasikan bahwa "adanya cidera janji tidak ditentukan secara sepihak oleh kreditur, tetapi bergantung pada kesepakatan antara kreditur dan debitur atau putusan hukum yang menyatakan telah terjadi cidera janji." Mahkamah Konstitusi memberikan interpretasi hukum yang menyatakan bahwa penandatanganan sertifikat jaminan fidusia tidak dapat dilakukan secara sepihak, tetapi tergantung pada keadaan tertentu, seperti kesepakatan penyelesaian antara kreditur dan debitur dan/atau keinginan debitur untuk menyerahkan secara sukarela sebagai tanda kepercayaan dan jaminan keamanan.</p> |
|    | Perbedaan       | Perbedaannya dapat dilihat dari variabel penelitian yang digunakan oleh James Ridwan Efferin menggunakan variabel eksekusi objek jaminan fidusia pasca putusan mahkamah Sedangkan variabel yang digunakan peneliti sendiri menggunakan bantahan eksekusi lelang dengan adanya gugatan oleh pihak ketiga.   |
|    | Persamaan       | Sama-sama menggunakan putusan pengadilan tentang eksekusi benda jaminan  |
| 3. | Nama            | Pricilia Suwikromo <sup>12</sup>   |
|    | Judul           | Hambatan Dalam Pelaksanaan Lelang Atas Jaminan Kebendaan Yang Diikat Dengan Hak Tanggungan   |
|    | Rumusan Masalah | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana langkah-langkah yang harus diikuti dalam melaksanakan lelang terhadap jaminan kebendaan yang sudah diikat dengan hak tanggungan?</li> <li>2. Apa saja rintangan atau kendala yang mungkin timbul dalam menjalankan proses lelang atas</li> </ol>   |

<sup>12</sup> Pricilia Suwikromo, *Hambatan Dalam Pelaksanaan Lelang Atas Jaminan Kebendaan Yang Diikat Dengan Hak Tanggungan*, Jurnal: *Lex Privatum*, Vol. IV/No. 1/Jan/2016



|  |                   |  |
|--|-------------------|--|
|  |                   | jaminan kebendaan yang terikat dengan hak tanggungan?  |
|  | Tujuan Penelitian | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tujuan utama adalah untuk memahami langkah-langkah yang diperlukan dalam pelaksanaan lelang terhadap jaminan kebendaan yang telah diikat dengan hak tanggungan.</li> <li>2. Fokus utama adalah untuk mengidentifikasi kendala-kendala yang mungkin muncul dalam pelaksanaan lelang terhadap jaminan kebendaan yang diikat dengan hak tanggungan.</li> </ol>  |
|  | Metode            | Normatif   |
|  | Hasil Penelitian  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Proses pelaksanaan lelang atas aset yang sudah dijamin dengan hak tanggungan, dilaksanakan dengan mengajukan permohonan kepada pengadilan oleh pihak bank. Penetapan ini adalah sebuah reminder kepada peminjam dan/atau pemegang jaminan dalam memenuhi kewajibannya sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian Pinjaman. Pengajuan untuk penetapan harus disokong dengan bukti yang sesuai, berupa perjanjian kredit, bukti yang menunjukkan bahwa debitur sudah mengabaikan janji, Sertifikat Hak Tanggungan atau Hipotik, bersama dengan jumlah utang yang dimiliki oleh debitur, akan menjadi faktor utama dalam proses lelang. Lelang akan dilakukan melalui penetapan sita eksekusi oleh lembaga pengadilan, diikuti dengan pembuatan laporan sita oleh petugas yang bertugas..</li> <li>2. Kesulitan dalam melaksanakan Penundaan eksekusi lelang Hak Tanggungan dilakukan oleh Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) dan Kantor Pelayanan Piutang Lelang Negara (KP2LN) sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-undang Nomor 49 Prp Tahun 1960. dan kesulitan mencari pembeli untuk jaminan yang tidak disukai. Solusi untuk ini adalah melanjutkan lelang meskipun sudah diumumkan, dan PUPN tidak memiliki alasan untuk menolak pelunasan oleh debitur atau pihak ketiga saat lelang dilaksanakan.</li> </ol> |
|  | Perbedaan         | Perbedaannya dapat dilihat dari variabel penelitian yang digunakan oleh Pricilia Suwikromo menggunakan variabel Kendala dalam melakukan lelang atas aset yang dijamin dengan hak tanggungan merupakan hal yang seringkali terjadi.   |

|  |           |  |
|--|-----------|--|
|  |           | Sedangkan variabel yang digunakan peneliti sendiri menggunakan bantahan eksekusi lelang dengan adanya gugatan oleh pihak ketiga. |
|  | Persamaan | Sama-sama menggunakan putusan pengadilan tentang eksekusi benda jaminan  |



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Perjanjian

##### 1. Pengertian dan Asas Perjanjian

Menurut Pasal 1313 KUHPerdara mengatur bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Penjelasan ini sebenarnya kurang lengkap, namun dengan definisi tersebut, sudah jelas bahwa dalam sebuah kesepakatan ada satu pihak yang bertanggung jawab kepada pihak lain. Definisi tersebut sebaiknya juga menjelaskan adanya dua belah pihak yang saling terikat dalam suatu hal.<sup>13</sup>

Subekti menjelaskan bahwa perjanjian merupakan kejadian di mana seseorang berkomitmen kepada orang lain, atau di mana dua individu saling berkomitmen untuk melakukan sesuatu. Dari kejadian ini, terciptalah hubungan antara kedua individu itu yang disebut sebagai ikatan. Perjanjian tersebut menciptakan suatu kewajiban antara dua individu yang mengadakannya. Dalam formatnya, perjanjian tersebut terdiri dari kumpulan kata-kata yang berisi janji-janji atau komitmen yang disampaikan secara lisan atau tertulis.<sup>14</sup>

Dalam perundingan, terdapat beberapa asas utama yang menjadi

---

<sup>13</sup> Ahmadi Miru dan Sakkø Pati, 2008, *Hukum Perikatan (Penjelasøn Møknø Pøsøl 1233 Sømpei 1456 BW)*, Røjögørfindo Perdøsø, Jøkørtø, hlm. 63

<sup>14</sup> Subekti, 2002, *Hukum Perjønjiøn, cetøkøn 20*, Intermøsø, Jøkørtø, hlm. 1

landasan bagi niat pihak untuk mencapai tujuan bersama. Beberapa asas itu adalah:<sup>15</sup>

**a. Asas Kebebasan Berkontrak**

Asas kebebasan berkontrak bisa dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada para pihak dalam melakukan tindakan-tindakan sesuai dengan keinginan mereka.

- 1) Mengadakan atau tidak mengadakan suatu perjanjian,
- 2) Untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun,
- 3) Untuk menentukan isi perjanjian, pelaksanaannya dan syarat-syaratnya, dan
- 4) Untuk menentukan bentuk perjanjian, baik tertulis maupun lisan.

**b. Asas Konsensualisme**

Asas konsensualisme bisa disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) BW. Dalam pasal ini ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya suatu akad adalah adanya kesepakatan antara kedua belah pihak. Asas konsensualisme menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak memerlukan prosedur formal, cukup persetujuan kedua belah pihak. Kesepakatan adalah ketika dua pihak setuju dengan pernyataan yang

---

<sup>15</sup> Salim HS, 2014, *Hukum Kontrak (Teori & Teknik Penyusunan Kontrak)*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.

telah disepakati oleh keduanya.

**c. Asas *Pacta Sunt Servanda***

Asas *pacta sunt servanda* atau dikatakan juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berkaitan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* adalah asas yang menyatakan bahwa pihak-pihak yang terlibat dalam kontrak atau perjanjian harus taat pada isi kontrak tersebut, sebagaimana halnya patuh pada undang-undang yang berlaku. Mereka dilarang campur tangan dalam isi kontrak yang disepakati oleh pihak-pihak yang terlibat.<sup>16</sup>

Asas *pacta sunt servanda* bisa disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi: “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang.”

**d. Asas Itikad Baik (*Goede Trouw*)**

Asas itikad baik bisa disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Pasal 1338 ayat (3) berbunyi : “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Asas itikad adalah Asas bahwa pihak-pihak yang terlibat, seperti kreditur serta debitur, mesti mematuhi isi kontrak dengan penuh kepercayaan dan niat baik yang kuat dari semua pihak yang terlibat.

Asas prinsip kebaikan dapat dibagi menjadi dua jenis yaitu prinsip kebaikan relatif dan prinsip kebaikan absolut. Dalam prinsip saling percaya, individu memperhatikan sikap dan perilaku yang jelas

---

<sup>16</sup> Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, cetakan 20, Intermasa, Jakarta, hlm. 1

dari orang tersebut. Dengan niat yang jujur, penilaian akan didasarkan pada logika dan keadilan, menggunakan standar yang obyektif untuk mengevaluasi situasi (penilaian tanpa prasangka) sesuai dengan standar obyektif.<sup>17</sup>

**e. Asas Kepribadian (Personalitas)**

Asas kepribadian adalah prinsip yang menegaskan bahwa seseorang yang akan menandatangani kontrak hanya untuk keuntungan pribadi mereka sendiri. Hal ini ada di Pasal 1315 KUHPerdara berbunyi: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.” Inti dari peraturan ini adalah, seseorang yang melakukan kesepakatan hanya untuk kepentingan pribadinya. Pasal 1340 KUHPerdara berbunyi: “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya”. Artinya, kesepakatan yang dibuat oleh pihak-pihak hanya mengikat mereka yang terlibat dalam pembuatannya. Tapi, ketentuan tersebut ada pengecualiannya, seperti yang dikatakan di Pasal 1317 KUHPerdara, berbunyi: “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu”<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> *Ibid*, hlm 12

<sup>18</sup> *Ibid*, hlm 12

## 2. Syarat Sah dan Unsur Perjanjian Menurut Pasal 1320 KUHPerdara

Pasal 1320 KUHPerdara menyatakan bahwa agar suatu perjanjian dianggap sah, terdapat empat persyaratan yang harus dipenuhi: Kesepakatan, Kecakapan, Mengenai suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal.

Penjelasan mengenai persyaratan yang medti dipenuhi supaya suatu perjanjian dianggap sah sebagai berikut:

### a. Kesepakatan

Kerjasama dibutuhkan dalam membuat kesepakatan, hal ini menandakan bahwa kedua pihak harus bebas untuk membuat keputusan, yang artinya tidak ada tekanan yang dapat mengganggu keputusan mereka.<sup>19</sup>

Sepakat dapat dijelaskan sebagai kesepakatan antara pihak-pihak yang menyetujui suatu pernyataan kehendak. Penawaran adalah pernyataan yang diajukan oleh satu pihak, sedangkan penerimaan penawaran disebut sebagai persetujuan. Tak selalu semua pihak saling berhadapan demi menyampaikan kesepakatan mereka.<sup>20</sup>

### b. Kecakapan

Seseorang dianggap belum cukup dewasa untuk membuat kontrak hukum jika usianya dibawah 21 tahun, kecuali jika sudah menikah sebelum usia 21 tahun. Sebaliknya seseorang yang berusia di

---

<sup>19</sup> I Ketut Oka setiawan, 2016, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.61

<sup>20</sup> Mariam Darus Badrulzaman, Sutan Remy Sjahdeini, Heru Suprptomoto, Faturrahman Djamil dan Taryana Soenandar, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, hlm.73

atas 21 tahun dianggap dewasa menurut hukum, kecuali apabila dalam keadaan tidak mampu seperti kehilangan akal, kurang cerdas, gangguan ingatan, atau boros.<sup>21</sup>

### **c. Mengenai Suatu Hal Tertentu**

Syarat ketiga menetapkan bahwa suatu perjanjian mesti melibatkan subjek yang jelas, yang berarti apa yang akan menjadi hak dan kewajiban dari kedua belah pihak jika terjadi perselisihan.<sup>22</sup> Suatu bagian dari kontrak mengacu pada kinerja yang bisa berupa barang, keahlian, atau tenaga, serta bukanlah tidak melakukan sesuatu.

### **d. Suatu Sebab yang Halal**

Syarat sahnya suatu perjanjian yang keempat adalah harus ada alasan yang halal. Menurut akal (bahasa Belanda *oorzaak*, bahasa Latin *causa*) tidak mempunyai arti lain selain isi perjanjian. Dorongan jiwa untuk mengadakan suatu perjanjian pada hakekatnya diabaikan oleh hukum.

Hukum tidak memperhitungkan apa yang terjadi dalam pikiran atau hati seseorang. Yang dimaksud dengan undang-undang adalah apa yang tertulis, yaitu hakikat kewajiban-kewajiban yang dimiliki atau harus dilaksanakan oleh debitur dalam perjanjian.<sup>23</sup>

---

<sup>21</sup> Ahmadi Miru, 2011, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm 23-24

<sup>22</sup> Subekti, *Op.Cit.*, hlm.19

<sup>23</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2010, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo, Jakarta, hlm.161



## B. Tinjauan Tentang Kredit

### 1. Pengertian Kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa Romawi *credere* yang artinya yaitu kepercayaan. Alasan utama di balik pemberian kredit sebenarnya yaitu kepercayaan kreditur bahwa debitur mampu memenuhi semua kewajibannya di masa depan sesuai dengan perjanjiannya.<sup>24</sup>

Istilah kredit tidak ada di BW namun ada di Pasal 1 ayat 11 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, definisi kredit dijelaskan sebagai: “Kredit merupakan pemberian dana atau tagihan yang persetujuannya dilakukan oleh bank dan pihak lain, yang mengharuskan pihak peminjam untuk mengembalikan pinjamannya setelah periode waktu tertentu beserta bunganya.”

Pengertian perjanjian yang diatur di Pasal 1313 KUH Perdata yaitu: “Suatu persetujuan adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”<sup>25</sup>

Definisi tersebut memakai kata persetujuan daripada perjanjian. Meskipun demikian, dengan dua istilah yang berbeda ini, dianggap tidak perlu dipermasalahkan, karena pada prinsipnya tujuannya adalah sama, yaitu mencapai kesepakatan dari kedua belah pihak. Jika diperhatikan rumusan Pasal 1313 KUH Perdata terlihat kurang lengkap, sebab pihak yang mengikatkan diri pada perjanjian hanya salah satu pihak saja. Padahal

---

<sup>24</sup> Ahmad Fauzi, *Op., Cit.*, hal. 89.

<sup>25</sup> Subekti, *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit menurut Hukum Indonesia*. Penerbit Alumni. Bandung, 1982, hal. 304.

seringkali ditemui dalam perjanjian kedua belah pihak saling terikat seperti dalam perjanjian jual beli, penyewaan, atau pertukaran di mana kedua belah pihak terikat dan memiliki hak serta kewajiban yang saling terkait. Dengan demikian, rumusan perjanjian harus disertai dengan frasa "atau saling mengaitkan diri secara bersamaan".<sup>26</sup>

Perjanjian juga menciptakan ikatan hukum antara dua orang atau lebih yang melakukan perjanjian, yang disebut kontrak.

Subekti menjelaskan bahwa perikatan merupakan hubungan hukum antara dua individu atau dua kelompok, yang mana satu pihak memiliki hak untuk menuntut sesuatu dari pihak lain, sementara pihak lainnya memiliki kewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut.<sup>27</sup>

Seperti yang dijelaskan dalam penjelasan konsep kredit, bahwa kredit terkait erat dengan kesepakatan sebab bank memberikan kredit kepada nasabahnya berdasarkan kesepakatan yang telah disetujui bersama. Perjanjian kredit melibatkan kesepakatan peminjaman dana antara bank dan pelanggannya yang kemudian ditambah dengan pembayaran bunga.<sup>28</sup>

Menurut Darus Badruzaman, definisi perjanjian kredit adalah sebuah kesepakatan awal mengenai pemberian uang dari bank. Kesepakatan pertama ini terjadi setelah pemberi pinjaman dan penerima pinjaman sepakat mengenai hubungan hukum mereka. Perjanjian ini adalah perjanjian yang mengikat antara kedua belah pihak. Penyerahan dana secara langsung

---

<sup>26</sup> Supramono, *Op., Cit.*, hal. 163.

<sup>27</sup> *Ibid*, hal. 1

<sup>28</sup> Muljono, *Eksekusi Grosse Akta Hipotek*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 1996, hal. 72.

adalah nyata, sementara ketentuan dalam perjanjian kredit baru berlaku setelah uang diserahkan oleh kedua pihak.<sup>29</sup>

Kesepakatan peminjaman uang adalah kesepakatan yang sangat penting dan memerlukan persetujuan antara pihak yang memberi pinjaman dan pihak yang menerima pinjaman. Ini merupakan kesepakatan yang dibuat secara sukarela (*pacta contrahendo obligatoir*) antara kreditur dan debitur. Pihak pemberi fasilitas kredit biasanya merupakan lembaga perbankan mengacu pada regulasi UU No. 10 tahun 1998, tentang Perbankan dijelaskan bahwa peran utama bank adalah sebagai lembaga yang menyediakan dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pinjaman.<sup>30</sup>

Berdasarkan definisi perjanjian serta kredit, dan pandangan-pandangan yang telah disampaikan, bisa disimpulkan bahwa perjanjian kredit merupakan kesepakatan peminjaman uang antara bank dan nasabah, di mana pihak yang meminjam wajib melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan tambahan bunga, imbalan, atau pembagian keuntungan.

## 2. Unsur-Unsur Kredit

Pemberian kredit dari lembaga kredit menunjukkan adanya kepercayaan yang diberikan. Berdasarkan informasi di atas, unsur-unsur

---

<sup>29</sup> Darus Mariam Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Cet. 1, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hal. 23.

<sup>30</sup> Wijayanti, *Pelaksanaan Perjanjian Kredit Untuk Mencega Kredit Bermasalah di Bank Sinarmas Cabang Singaraja*, Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha, Vo. 1 No. 1, 2013, hal. 9.

kredit dapat dikatakan<sup>31</sup>:

- a. Kepercayaan, adalah keyakinan dari pemberi kredit bahwa pemberian yang diberikannya, baik berupa uang, barang, atau jasa, akan kembali diterima dalam jangka waktu yang telah ditentukan di masa depan.
- b. Waktu, merupakan masa yang memisahkan antara pencapaian dan potensi kegagalan yang akan datang. Pada saat ini, terdapat konsep nilai waktu dari uang, dimana uang yang dimiliki saat ini memiliki nilai yang lebih tinggi daripada uang yang akan diterima di masa depan.
- c. *Degree of Risk*, adalah sebuah tingkat risiko akan muncul karena ada periode waktu yang memisahkan antara penyerahan kinerja dengan penerimaan kompensasi di masa depan.
- d. Prestasi, merupakan objek kredit dapat disalurkan dalam bentuk uang maupun barang atau layanan.

### 3. Kredit Macet

Kredit macet merupakan jenis kredit di mana kembalinya pokok pinjaman dan pembayaran bunganya sudah melewati periode 270 hari atau lebih. Pembiayaan yang tidak dilunasi mempunyai ciri-ciri yaitu:

- a. Terdapat keterlambatan pembayaran pokok selama lebih dari 270 hari.
- b. Kerugian operasional harus diselesaikan dengan mendapatkan pinjaman tambahan.
- c. Jaminan tidak dapat ditarik pada harga yang adil, baik secara hukum

---

<sup>31</sup> Thomas Suyatno, dkk, *Kelembagaan Perbankan*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1997, hal. 14.

maupun kondisi pasar.

Keterlambatan pembayaran kredit terjadi ketika pelanggan tidak dapat membayar sebagian atau seluruh hutangnya kepada bank sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat.<sup>32</sup> Kredit diklasifikasikan sebagai kredit macet jika memenuhi syarat-syarat berikut:

a. Berdasarkan prospek usaha

- 1) Kesenambungan perniagaan menjadi bertambah ragu-ragu, sektor industri mengalami penurunan serta menghadapi kesukaran untuk kembali pulih.
- 2) Menurunnya perekonomian berdampak pada berkurangnya pasar yang tersedia.
- 3) Kurangnya kemampuan dalam manajemen.
- 4) Adanya mogok tenaga kerja yang sangat sulit untuk diselesaikan.

b. Berdasarkan keuangan debitur

- 1) Menghadapi kerugian yang signifikan.
- 2) Debitur tidak mampu memenuhi seluruh kewajiban dan kegiatan usaha tidak dipertahankan
- 3) Rasio kewajiban terhadap ekuitas sangat besar.
- 4) Pinjaman terbaru dimanfaatkan untuk mengatasi kerugian operasional.

c. Berdasarkan kemampuan membayar

---

<sup>32</sup> Mudrajat Kuncoro & Suhardono, *Manajemen Perbankan: Teori dan Aplikasi*, Edisi Pertama, BPFE, Yogyakarta, 2002, hal. 462.

- 1) Pembayaran utang pokok dan bunga telah melewati batas 270 hari.
- 2) Tidak tersedia dokumentasi kredit atau penjaminan yang terikat.

## C. Tinjauan Tentang Jaminan Kredit

### 1. Pengertian Jaminan Kredit

Jaminan adalah arti dari bahasa Belanda, yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* mencakup Secara keseluruhan, kreditur biasanya melindungi agar tagihannya terpenuhi, juga menuntut pertanggungjawaban debitur terhadap aset-asetnya.<sup>33</sup>

Istilah "jaminan" dalam hukum dapat ditemukan dalam Pasal 1131 KUH Perdata serta Penjelasan Pasal 8 UU No. 10 tahun 1998. Tapi, peraturan itu tidak memberikan penjelasan tentang definisi jaminan. Walau begitu, dapat disimpulkan dari aturan yang disebutkan di atas bahwa jaminan berkaitan erat dengan isu utang. Secara umum, ketika seseorang meminjam uang, pihak yang memberikan pinjaman biasanya akan meminta agar peminjam menyerahkan aset sebagai jaminan. Hal ini dilakukan untuk memastikan bahwa jika peminjam tidak dapat melunasi utangnya setelah jangka waktu yang disepakati, kreditur masih dapat mengambil aset tersebut sebagai ganti rugi.<sup>34</sup>

Istilah "jaminan" dalam hukum dapat ditemukan dalam Pasal 1131 KUH Perdata dan Penjelasan Pasal 8 UU No. 10 tahun 1998. Tapi, peraturan itu tidak memberikan penjelasan tentang definisi jaminan.. Dari

---

<sup>33</sup> Abbas Salim, *Manajemen Transportasi*, Radja Grafindo, Jakarta, 2004, hal. 21.

<sup>34</sup> Supramono, *Op., Cit.*, hal. 196

aturan yang disebutkan sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa jaminan memiliki kaitan yang kuat dengan isu utang. Dalam kebanyakan kesepakatan peminjaman uang, pemberi pinjaman akan mengharuskan peminjam untuk memberikan jaminan dalam bentuk kekayaan sebagai jaminan pembayaran utang, jika peminjam gagal untuk melunasi setelah batas waktu yang telah disepakati.<sup>35</sup>

Hartono Hadisapoetra memberi definisi bahwa jaminan merupakan sesuatu yang diberikan kepada pemberi pinjaman dalam meyakinkan mereka bahwa peminjam pasti memenuhi kewajiban finansial yang dihasilkan dari suatu perjanjian.<sup>36</sup>

Isu keamanan dalam operasi perbankan memiliki urgensi yang besar terutama dalam hal pemberian pinjaman kepada para pelanggannya. Dalam ketentuan Pasal 8 UU No. 10 Tahun 1998 menyatakan bahwa ketika memberikan kredit yang sesuai prinsip syariah, bank umum harus yakin secara menyeluruh setelah melakukan analisis yang dalam terhadap niat serta kemampuan dan kewajiban Nasabah Debitur dalam membayar utang atau mengembalikan pembiayaan yang sama dengan kesepakatan yang telah dibuat.

Pasal 8 UU No. 10 Tahun 1998 menyatakan: sesuai analisis dengan teliti dan kapabilitas serta kemampuan Nasabah Debitur untuk membayar hutangnya atau mengembalikan pendanaan tersebut sesuai dengan

---

<sup>35</sup> *Ibid.*

<sup>36</sup> Hartono Hadisapoetra, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2007, hal. 50.

kesepakatan itulah yang dimaksud dengan Jaminan Kredit.

Kemudian Pasal 8 UU No. 10 Tahun 1998 menyatakan: sebelum memberikan pinjaman, bank perlu melaksanakan evaluasi menyeluruh terhadap karakter, kelayakan, keuangan, jaminan, dan prospek bisnis dari peminjam untuk memastikan keamanan dan keyakinan dalam memberikan kredit. Dari Pasal 8 tersebut dapat disimpulkan bahwa agunan itu hanya salah satu unsur dari jaminan kredit. Menurut penjelasan lain, jika Bank sudah yakin terhadap kemampuan debitur dalam mengembalikan utangnya berdasarkan faktor lain, Jaminan yang diberikan mesti berwujud dalam bentuk barang, proyek, atau hak tagih yang telah dibiayai dengan kredit yang terkait.<sup>37</sup>

## 2. Fungsi Jaminan Kredit

Fungsi dari jaminan kredit menurut Muljono, adalah<sup>38</sup> :

- a. Jika seseorang tidak dapat membayar utangnya atau jika terjadi wanprestasi, pemberi pinjaman berhak untuk mengambil kembali uang pinjaman dengan cara menjual barang yang telah dijaminkan. Hal ini memberikan kepastian bahwa uang yang dipinjamkan akan kembali.
- b. Dengan menyetujui perjanjian jaminan kredit, kreditur akan memiliki posisi persaingan dengan kreditur lainnya. Meskipun terdapat kreditur-kreditur yang bersaing, pemilik gadai/hipotek tetap memiliki hak untuk didahulukan, sesuai dengan Pasal 1131 Ayat (1) serta Pasal 1134 BW.

---

<sup>37</sup> Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hal. 21.*

<sup>38</sup> Muljono, *Op., Cit.*, hal. 89.



Adapun bunyi Pasal 1131 Ayat (1) yaitu “Hak untuk didahulukan diantara orang-orang berpiutang terbit dari hak istimewa, gadai dan hipotik”. kemudian bunyi Pasal 1132 Ayat (2) yaitu “gadai dan hipotik lebih tinggi daripada hak istimewa kecuali dalam hal dimana oleh undang-undang ditentukan sebaliknya. Gatot Supramono menjelaskan bahwa jaminan kredit memiliki manfaat untuk pihak kreditur. Dia menegaskan bahwa benda jaminan tidak diperuntukkan untuk kreditur sebab perjanjian utang piutang bukanlah transaksi jual beli yang menyebabkan pemindahan kepemilikan atas suatu benda. Benda penjamin digunakan untuk membayar kembali utang sesuai dengan hukum yang berlaku, yaitu dengan menjual benda penjamin lewat lelang<sup>39</sup>. Hasilnya adalah untuk membayar kembali utang, dan jika masih ada sisa uang, itu akan dikembalikan kepada peminjam.

Dari penjelasan tersebut bisa dipahami bahwa tujuan utama dari jaminan kredit yaitu membayar hutang debitur apabila mereka gagal membayar utang dalam waktu yang telah disepakati.

### **3. Jenis Jaminan Kredit**

Ada beberapa jenis jaminan kredit pinjaman yang umum digunakan oleh bank. Berikut ini adalah beberapa contoh jaminan kredit pinjaman yang umum:<sup>40</sup>

#### **a. Jaminan Riil**

Jaminan riil adalah jenis jaminan yang berupa aset fisik, seperti

---

<sup>39</sup> Supramono, *Op., Cit.*, hal. 64.

<sup>40</sup> Akbar & Midu, *Penerapan Prinsip Kehati-hatian Bank Guna mencegah Kredit Macet*, E-Journal Universitas Sam Ratulangi, 2022, hal. 11.

properti (rumah, tanah), kendaraan bermotor (mobil, motor), peralatan bisnis, atau barang berharga lainnya. Jaminan ini dapat diambil oleh bank jika peminjam gagal membayar pinjaman sesuai dengan perjanjian.

b. Jaminan Tanpa Hak Tanggungan

Jaminan tanpa hak tanggungan adalah jaminan yang tidak melibatkan pemindahan kepemilikan aset kepada bank. Contohnya adalah surat berharga, seperti saham atau obligasi, yang dijadikan jaminan pinjaman.

c. Jaminan Personal

Jaminan personal melibatkan jaminan dari pihak ketiga yang bertanggung jawab untuk melunasi pinjaman jika peminjam gagal membayar. Misalnya, penjamin atau *co-debtor* yang menjamin pinjaman tersebut.

d. Jaminan Bank Garansi

Bank garansi yaitu jaminan tertulis dari bank yang menjamin kewajiban pihak ketiga jika pihak tersebut gagal memenuhi kewajibannya. Bank garansi umumnya digunakan dalam transaksi bisnis untuk memastikan pelaksanaan kontrak atau pembayaran yang tepat waktu.

e. Jaminan Deposito

Jaminan deposito adalah penggunaan deposito sebagai jaminan untuk pinjaman. Jika peminjam gagal membayar pinjaman, bank dapat

menggunakan dana dari deposito tersebut untuk melunasi hutang.

#### **D. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan**

Pelaksanaan Hak Tanggungan diatur di dalam UU No. 4 Tahun 1966 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Serta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah atau biasa dikenal dengan UUHT, yang mulai berlaku tanggal 9 April 1996.

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

Pengertian Hak Tanggungan bisa didapatkan di Pasal 1 angka 1 di UU No. 4 Tahun 1996, yaitu “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, merupakan hak jaminan yang dikenakan pada hak kepemilikan atas tanah sebagaimana dijelaskan UU No. 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Berikut adalah benda lain yang terhubung dengan tanah tersebut, dalam membayar utang yang diberikan prioritas kepada kreditur tertentu dibandingkan dengan kreditur lainnya”.

Semenjak berlakunya UUHT pada 1996 tentang tanah beserta dengan aset-aset lain yang terkait dengan kepemilikan properti, kata hipotek menjadi dikenal sebagai Hak Tanggungan. Pada waktu itu, semua dokumen Surat Kuasa yang telah mengatur Hipotek mesti diubah menjadi Hak Tanggungan serta didaftarkan secara langsung di kantor pertanahan, meskipun orang yang meminjam uang masih dalam keadaan baik serta memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian kredit yang dilakukan.

Setiap kali UUHT diterapkan, setiap orang yang memberikan tanah atau bangunan mereka sebagai jaminan untuk fasilitas kredit yang mereka terima dari bank atau lembaga keuangan lainnya diharuskan untuk menandatangani dokumen yang disebut Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dokumen tersebut kemudian harus didaftarkan di kantor pertanahan tempat tanah tersebut terdaftar.<sup>41</sup>

Berdasarkan peraturan dalam UUHT, ada kemungkinan bagi tanah dan bangunan, serta tanaman atau produk yang tumbuh di atasnya, untuk dijadikan jaminan secara terpisah. Ini terjadi saat tidak ada kepemilikan tunggal atas tanah, bangunan, tanaman, atau hasil karya tersebut.<sup>42</sup>

Kesimpulan yang jelas tentang Hak Tanggungan merupakan hak atas properti yang mesti dibuat dalam akta resmi, didaftarkan, serta memiliki sifat *assessoris* dan eksekutorial. Hak ini diberikan oleh debitur kepada kreditur sebagai jaminan atas pembayaran utang-utangnya yang terkait dengan properti tanah, dan memberikan prioritas untuk pemegangnya dalam menerima pembayaran utang lebih dahulu daripada kreditur lain, walaupun bukan kali pertama. Hak ini dapat dilaksanakan melalui lelang umum atau lelang tertutup atas tuntutan dari kreditur yang memegang hak gadai dan tetap mengikuti properti jaminan meskipun properti tersebut dialihkan.<sup>43</sup>

---

<sup>41</sup> Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas Mudah dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, Penerbit Kaifa, Bandung, 2014, hal. 40.

<sup>42</sup> Sutedi, *Op., Cit.*, hal. 50.

<sup>43</sup> Fuady, *Op., Cit.*, hal. 69.

## 2. Objek Hak Tanggungan

Obyek Hak Tanggungan yaitu sebagaimana dikatakan dalam Pasal 4 j.o. dengan Pasal 27 UUHT yaitu:

- a. Obyek-obyek Hak Tanggungan yang ditunjuk oleh UU Pokok Agraria yaitu: Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan;
- b. Obyek-obyek Hak Tanggungan yang ditunjuk oleh Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun:
  - 1) Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh negara dan;
  - 2) Hak Milik atas satuan Rumah Susun yang bangunannya berdiri di atas tanah hak-hak tersebut.
- c. Obyek-obyek Hak Tanggungan yang ditunjuk oleh UUHT: Penggunaan tanah milik negara yang harus didaftarkan sesuai dengan peraturan yang berlaku dan boleh dialihkan kepemilikannya sesuai dengan karakteristiknya.

Pendaftaran objek Hak Tanggungan, sesuai dengan Pasal 17 UUHT, yang dilaksanakan di Kantor Pendaftaran Tanah di Kota/Kabupaten setempat. Lembaga pendaftaran tanah, yang diatur dalam UUPA dengan PP No. 10 Tahun 1960, dikenal sebagai *stelsel campuran*. yaitu antara *stelsel* negatif serta *stelsel* positif. Pendaftaran tanah memberikan perlindungan kepada pemilik yang sah (*stelsel negatif*), menjamin bahwa nama yang tercantum dalam buku pemilik yang sah (*stelsel positif*) akan terlindungi dengan baik. Sesuai dengan ketentuan Pasal 17 UUHT, tidak terlalu

berlebihan jika lembaga pendaftaran tanah menerapkan *stelsel* campuran sesuai dengan UUHT.<sup>44</sup>

## E. Tinjauan Tentang Eksekusi

### 1. Pengertian Eksekusi

Eksekusi adalah tindakan melaksanakan suatu keputusan atau perintah sesuai dengan yang telah ditetapkan oleh R. Subjek menyatakan bahwa "pelaksanaan putusan" berarti bahwa pihak yang kalah tidak bersedia untuk patuh pada keputusan tersebut secara sukarela sehingga keputusan tersebut harus ditegakkan secara paksa dengan bantuan kekuatan publik.

Menurut Sudikno Mertokusumo, pelaksanaan putusan merupakan tindakan untuk memenuhi kewajiban pihak yang terlibat demi mencapai prestasi yang tertuang dalam putusan tersebut.<sup>45</sup>

### 2. Eksekusi Hak Tanggungan

Penetapan pelaksanaan jaminan dalam wujud hak tanggungan, diatur dalam Pasal 6 dan Pasal 14 ayat (2) j.o. Pasal 20 ayat (1) a. UUHT.

Pasal 6 UUHT berbunyi “Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Pasal 14 ayat (2) UUHT menyatakan dengan tegas bahwa “Sertifikat hak tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata DEMI KEADILAN

<sup>44</sup> Fenni Ciptani Saragih, *Tinjauan Yuridis Hak Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Pertama Dalam Pelelangan Budel Kepailitan*. Vol 1, *Premise Law Jurnal*, 2013, hal. 38

<sup>45</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty, Yogyakarta*, 1998, hal. 206.

BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

Pasal 20 ayat (1) UUHT berbunyi: Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang hak tanggungan pertama dalam menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. Titel eksekutorial yang ada dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 14 ayat (2), Harta yang dijadikan jaminan dalam hak tanggungan dapat dilelang secara publik sesuai dengan prosedur yang sudah ditetapkan di UU untuk membayar hutang pemegang hak tanggungan dengan prioritas lebih tinggi daripada para kreditur lainnya.

Menurut ketentuan yang ada dalam Pasal-Pasal tersebut, bisa disimpulkan bahwa pelaksanaan jaminan atas hak tanggungan dilakukan melalui proses lelang umum dengan mengacu pada:

- a. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sesuai Pasal 14 ayat (2) UUHT
- b. Hak kreditur dalam menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri sesuai Pasal 6 UUHT.

Pasal 12 UUHT berbunyi “Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum”. Berdasarkan penjelasan Pasal 12, dapat disimpulkan bahwa jaminan hak tanggungan, pihak yang memiliki hak tanggungan tidak diizinkan untuk mempunyai aset yang

dijaminakan jika peminjam tidak memenuhi kewajibannya.

Berdasarkan penjelasan tersebut, bisa disimpulkan bahwa untuk proses penjualan jaminan kebendaan seperti gadai, fidusia, hipotik, dan hak tanggungan, penjualan biasanya dilakukan melalui lelang umum sesuai dengan hukum yang berlaku. Pemegang hak jaminan kebendaan seharusnya tidak mempunyai benda jaminan sebab benda tersebut digunakan untuk menjamin pembayaran hutang debitur.

## **F. Tinjauan Tentang Lelang**

### **1. Pengertian Lelang**

Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengartikan lelang merupakan “Penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang”.

Pasal 1 Angka 4, 5 dan 6 PMK Nomor 106/PMK.06/2013 membedakan lelang menjadi :

#### **a. Lelang Eksekusi**

Lelang eksekusi putusan adalah lelang dalam menegakkan putusan dan putusan pengadilan, dokumen lain yang disamakan dengan itu dan/atau menegakkan ketentuan hukum.

#### **b. Lelang Noneksekusi Sukarela**

Lelang sukarela yang tidak dilakukan adalah pelelangan barang



perseorangan, perseorangan, badan hukum, atau perusahaan yang dilelang secara sukarela.

## 2. Pelaksanaan Lelang

Pelaksanaan lelang telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, serta juga diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Proses lelang ini mencakup:

- a. Pemandu Lelang ada di Pasal 53 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
  - 1) Dalam pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang bisa dibantu oleh Pemandu Lelang.
  - 2) Pemandu Lelang dapat berasal dari Pegawai DJKN atau dari luar DJKN.
- b. Penentuan Nilai Limit ada di Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang memuat:
  - 1) Ayat (1) Penjual/Pemilik Barang dalam menetapkan Nilai Limit, berdasarkan :
    - a) penilaian oleh penilai; atau
    - b) penaksiran oleh penaksir/tim penaksir.
  - 2) Ayat (2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a yaitu

pihak yang melaksanakan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.

- 3) Ayat (3) Penaksir/tim penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b adalah pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan Penjual, yang melaksanakan penaksiran berdasarkan metode yang bisa dipertanggungjawabkan, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik/kuno.
- 4) Ayat (4) Nilai Limit pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang bergerak yang menggunakan Nilai Limit ditetapkan oleh Pemilik Barang.
- 5) Ayat (4a) Nilai Limit pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang tetap berupa tanah dan/atau bangunan ditetapkan oleh Pemilik Barang, berdasarkan hasil penilaian dari penilai.
- 6) Ayat (5) Dalam hal bank kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai.
- 7) Ayat (6) Dalam hal Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dengan Nilai Limit paling sedikit Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai.

- c. Lelang kembali disebutkan dalam Pasal 38 dari Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan

Lelang, di mana dalam kasus pelaksanaan lelang kembali, nilai batas bisa diubah oleh pihak penjual dengan syarat:

- 1) menunjukkan hasil penilaian yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penilaian oleh penilai; atau
- 2) Hasil penilaian yang masih berlaku menunjukkan bahwa Nilai Limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penilaian yang dilakukan oleh penilai atau tim penilai.

d. Pengumuman penawaran merupakan pemberitahuan kepada publik tentang pelaksanaan penawaran dengan tujuan untuk menarik minat peserta penawaran dan memberitahu pihak yang terkait. Ketentuan ini terdapat dalam Pasal 1 Angka 3 PMK Nomor 106/PMK.06/2013.

e. Dalam Pasal 54 dari Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, penawaran dalam lelang dapat dilaksanakan secara langsung atau tidak langsung, yang meliputi:

- 1) Penawaran Lelang dilaksanakan dengan cara:
  - a) lisan, semakin meningkat atau semakin menurun;
  - b) tertulis; atau
  - c) tertulis dilanjutkan dengan lisan, dalam hal penawaran tertinggi belum mencapai Nilai Limit.
- 2) Penawaran lelang secara tertulis dilaksanakan:

- a) dengan kehadiran Peserta Lelang; atau
  - b) tanpa kehadiran Peserta Lelang
- 3) Penawaran lelang secara tertulis tanpa kehadiran Peserta Lelang dilaksanakan:
- a) melalui surat elektronik (*email*);
  - b) melalui surat tromol pos; atau
  - c) melalui *internet*
- 4) Penawaran lelang sebagaimana diatur dalam ayat (1) bisa dilakukan secara bersamaan dalam 1 (satu) pelaksanaan lelang.
- f. Pasal 1 Ayat (31) Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang “Bea Lelang yaitu bea yang berdasarkan peraturan perundang-undangan, dikenakan kepada Penjual dan/atau Pembeli atas setiap pelaksanaan lelang, yang merupakan Penerimaan Negara Bukan Pajak.

### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN**

##### **A. Jenis Penelitian**

berdasarkan dari jenisnya, maka penelitian ini tergolong pada penelitian hukum normatif yaitu analisis hukum yang dilakukan pakai sifat menginvestigasi bahan referensi atau informasi sekunder segenap lembaga.<sup>46</sup> Penelitian hukum normatif mencakup kajian terhadap prinsip-prinsip hukum, struktur hukum, dan tingkat kesesuaian hukum.<sup>47</sup>

##### **B. Pendekatan Penelitian**

1. Pendekatan Perundang-Udangan (*Statute Approach*) yaitu penelitian dilaksanakan dengan menyelidiki semua aturan hukum yang terkait dengan materi hukum yang sedang diselidiki.
2. Pendekatan sosiologis (*Sociologis Approach*) yaitu menekankan penelitian yang bertujuan mendapatkan pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke obyeknya yaitu mengetahui Tinjauan Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Raba Bima Tentang Bantahan Eksekusi Lelang (Studi Putusan Perkara Nomor 23/Pdt Bth/2022/PN RBI).

##### **C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum/Data**

Jenis data untuk penelitian ini yaitu data primer dan data sekunder. Adapun data primer akan didapatkan langsung dari pihak-pihak yang terlibat, seperti Pembantah I, II, III, dan IV, serta Hakim Pengadilan Negeri Raba Bima.

---

<sup>46</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2011, hal. 13

<sup>47</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2009, hlm. 41

Data sekunder adalah data yang didapatkan melalui bahan kepustakaan.<sup>48</sup> Data sekunder ada tiga jenis, yaitu :

1. Bahan Hukum Primer, terdiri dari :
  - a. Peraturan Menteri Keuangan No.135/PMK.01/2006
  - b. Perdirjen Kekayaan Negara No. 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang
  - c. Peraturan Menteri Keuangan No.106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
  - d. Peraturan Menteri Keuangan No.158/PMK.06/2013 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan No.174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I
  - e. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
  - f. UU No. 5 Tahun 1950 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
  - g. UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
  - h. UU No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan
2. Bahan Hukum Sekunder, terdiri dari :
  - a. Kepustakaan ini membahas pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan sertan faktor yang mendorong Bank untuk melaksanakan lelang eksekusi ke KPKNL.

---

<sup>48</sup> Hanitijo Soemitro, 1985, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hal.5.

- b. Temuan ilmiah yang ditemukan terkait dengan bahan penelitian.
3. Bahan Hukum Tersier, terdiri dari :
- a. Kamus Hukum
  - b. Kamus besar bahasa Indonesia
  - c. Buku pedoman penulisan skripsi

#### **D. Teknik dan Alat Pengumpulan Bahan Hukum/Data**

##### **1. Studi Pustaka**

Informasi sekunder diperoleh melalui studi dokumen atau literatur, yang melibatkan pengumpulan dan penelitian dokumen atau literatur yang menyediakan informasi yang diperlukan oleh peneliti. Bahan hukum yang terkait dengan isu yang diperbincangkan, dijelaskan, disusun secara sistematis, dan dianalisis untuk menafsirkan hukum yang berlaku. Dengan mengamati, menelaah, serta mengevaluasi berbagai informasi tambahan terkait dengan subjek penelitian.

##### **2. Dokumentasi**

Dokumentasi yakni menelaah beragam benda tertulis, misalnya foto-foto akibat yang disebabkan dari penangkapan ikan dengan menggunakan bahan peledak, dokumen-dokumen pendukung dan sebagainya.<sup>49</sup> Teknik dokumentasi yakni langkah untuk mendapatkan keperluan data dengan mempelajari suatu peninggalan yang sifatnya tertulis, khususnya arsip ataupun buku terkait teori, pendapat, hukum, dalil, serta sejenisnya yang

---

<sup>49</sup> Herdiansyah, Haris. “*Metode Penelitian Kualitatif untuk Ilmu Sosial*”. Jakarta: Salemba Humanika. 2009. hal. 108

memiliki kaitan pada pemasalahan tinjauan yuridis putusan pengadilan negeri raba bima tentang bantahan eksekusi lelang (Studi putusan perkara nomor 23/Pdt Bth/2022/PN RBI).

#### **E. Analisis Bahan Hukum/Data**

Dalam teknik analisis, bahan data yang telah diolah kemudian akan dianalisa menggunakan analisis deskriptif kualitatif, yaitu peneliti membangun dan mendeskripsikan melalui analisis dan nalar, sehingga pada akhirnya dapat diperoleh gambaran yang jelas seacara diskriptif kualitatif tentang tinjauan yuridis putusan pengadilan negeri raba bima tentang bantahan eksekusi lelang (Studi putusan perkara nomor 23/Pdt Bth/2022/PN RBI)..<sup>50</sup> Maka tahap selanjutnya adalah teknik penarikan Kesimpulan dapat dicapai melalui penerapan pemikiran deduktif, yang melibatkan penarikan kesimpulan dari prinsip umum ke kasus khusus.

---

<sup>50</sup> Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Cetakan Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004. hal. 14