# BAB I

# PENDAHULUAN

## A. Latar Belakang Masalah

Dunia semakin hari semakin tua sementara manusianya kian hari kian modern dalam segala bidang. Perkembangan dunia yang semakin pesat membuat manusia sebagai penghuninya memutar otak untuk tetap bertahan dalam dunia yang semakin keras. Beberapa negara mengambangkan paham dimana yang kuat adalah yang memegang kendali atas dunia.

Perusahaan ataupun seorang individu pastilah ingin kehidupan berbisnis mereka terjamin dalam hal pendanaannya, salah satu bentuk pendanaan yang dibutuhkan adalah dengan cara mengajukan pinjaman pada bank. Bank sebagai lembaga yang melakukan kegiatan perbankaan secara umum adalah mengumpulkan dana, menyalurkan dana kepada masyarakat melalui kredit, mempermudah sistem pembayaran dan penagihan.[1] Dunia perbankan di Indonesia, bank selalu menerapkan asas kehati-hatian dalam menjalankan fungsinya.

Salah satu fungsi bank adalah sebagai penyalur dana, sehingga kegiatan bank selain menghimpun dana juga menyaurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat dalam bentuk kredit. Untuk mendapatkan kredit nasabah atau calon debitor haruslah mengadakan perjanjian kredit dengan pihak bank.

---

[1] Gunarto Suhardi, 2006, *Usaha Perbankan Dalam Perspektif Hukum*, Ctk. Keempat, Kanisius, Yogyakarta, hlm. 119

Bank adalah sebuah tempat dimana uang disimpan dan pinjamkan kembali kepada nasabah. Menurut Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Pengertian dari Undang-undang tersebut menjelaskan bahwa bank adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang keuangan, sehingga aktifitas utamannya berkaitan langsung dengan bidang keuangan. Fungsi utama dari bank adalah menyediakan jasa mengangkut penyimpanan nilai dan perluasan kredit.

Kredit menurut Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan 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.

Kredit diberikan oleh bank didasarkan atas kepercayaan sehingga dengan demikian pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan kepada nasabah.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang selanjutnya disebut sebagai KUH Perdata dalam buku ke III tetang Perikatan mengandung pengertian

yang sama mengenai kata “persetujuan” dalam pengertian kredit di atas, oleh karenanya “kredit” adalah “perikatan” yang bersumber dari suatu perjanjian.

Secara umum perjanjian sendiri merupakan suatu “perbuatan”, yaitu perbuatan hukum. Pengertian dari perbuatan hukum adalah hal-hal yang menimbulkan hak dan kewajiban juga akibat hukum sebagai konsekuensinya.[2] Pengertian lain mengenai perjanjian dapat ditemukan pada Pasal 1313 KUH Perdata, yaitu “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.”

Perjanjian kredit yang diberikan bank kepada nasabah bukanlah tanpa risiko, karena satu dan lain hal risiko bisa saja terjadi. Umumnya yeng terjadi adalah risiko kegagalan atau kemacetan dalam pembayaran. Keadaan dimana debitor tidak mampu mengembalikan dana yang dipinjam dari bank, hal yang demikian ini sangatlah berpengaruh kepada kesehatan bank. Uang yang dipinjamkan kepada debitor bersumber dari dana masyarakat yang disimpan pada bank. Risiko tidak kembalinya dana bank ini sangat berpengaruh atas kepercayaan masyarakat kepada bank.

Asas-asas perkreditan yang sehat, yaitu diantaranya:

1. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit tanpa surat perjanjian tertulis

[2] Pengertian dan Syarat-syarat Perjanjian, http://www.legalakses.com/perjanjian/ diakses pada tanggal 08 November 2013, Pukul. 13:03 WIB

2. Bank tidak diperkenankan memberikan krerdit kepada usaha yang sejak semula telah diperhitungkan kurang sehat dan akan membawa kerugian
3. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit untuk pemnelian saham, dan modal kerja dalam rangka kegiatan jual-beli saham
4. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit melampaui batas maksimum pemberian kredit (*legal lending limit*)[3]

Upaya mengurangi risiko, bank membubuhkan pasal jaminan di dalam perjanjiannya. Jaminan kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor dalam melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan. Keyakinan bank diperoleh dari beberapa faktor penilaian, yakni terhadap watak, kemampuan, modal agunan dan prospek usaha dari debitor. Apabila faktor-faktor tersebut telah dapat meyakinkan bank atas kemampuan debitor maka jaminan cukup berupa jaminan pokok.

Jaminan pokok merupakan jaminan yang berupa sesuatu atau benda yang berkaitan langsung dengan kredit yang dimohon. Sesuatu yang dimaksud di sini adalah proyek atau prospek usaha yang dibiayai dengan kredit yang dimohon, sementara itu yang dimaksud benda di sini adalah benda yang dibiayai atau dibeli dengan kredit yang dimohon. Jenis tambahan yang dimaksud adalah jaminan yang tidak bersangkutan langsung dengan kredit yang dimohon. Jaminan ini berupa jaminan kebendaan yang objeknya adalah

[3] Muhamad Djumhana, 2000, *Hukum Perbankan Indonesia*, Ctk. Keenam, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.

benda milik debitor maupun perorangan, yaitu kesanggupan pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban debitor.[4]

Benda jaminan yang umum dijaminkan adalah berupa tanah, dahulu sebelum adanya Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No 5 Tahun1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut Undang-undang Hak Tanggungan. Tanah dibebani Hak untuk benda-benda tidak bergerak yakni *Hipotek*, namun kini tanahdibebani hak khusus yakni Hak Tanggungan.

Undang-undang istimewa ini memberikan hak yang begitu luar biasa bagi pemegangnya. Bagi siapa saja yang memegang Hak Tanggungan atas Tanah, jika debitornya melakukan wanprestasi sehingga tidak dapat menunaikan kewajibannya dalam pelunasan hutang, maka pemegang Hak Tanggungan diperbolehkan mengeksekusi benda tersebut terlepas debitor memiliki kreditor lain yang menagih hutang padanya. Hal yang menegaskan adanya eksekusi bagi pemegang Hak Tanggungan dapat ditemukan pada Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan yang berbunyi:

---

[4] Djuhaendah Hasan, 1996, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Citra Aditya Bakti, Jakarata, hal. 206

"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".

Jika dihubungkan dengan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan, maka dalam hal ini bank berlaku sebagai pemegang Hak Tanggungan dan nasabah yang meminjam dana atau deditor adalah pemberi Hak Tanggungan. Kenyataan dalam dunia perbankan Indonesia, jaminan yang paling populer dalam peminjaman dana adalah Tanah, dengan demikian Hak Tanggungan menjadi sangat populer.

Hak tanggungan adalah perjanjian *assesoir* yang dapat beralih jika perjanjian induknya beralih, sehingga hak tanggungan tidak bisa beralih dengan sendirinya.

Adanya aturan yang mengatur mengenai pembebanan hak tanggungan dalam suatu perjanjian kredit bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak dalam memanfaatkan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebgai jaminan kredit.[5]

Untuk membuktikan adanya Hak Tanggungan telah dibebankan pada objek jaminan diperlukan Akta Pemberian Hak Tanggungan "APHT" yang disetujui oleh debitor. APHT mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian Hak Tanggungan dari debitor kepada kreditor sehubungan dengan

[5] Pelaksanaan Pemberian Kredit, http://www.ilmiah-tesis.com/search?q=pemberian+kredit, diakses pada 08 November 2013, Pukul. 13:40 WIB

hutang yang dijaminkan dengan Hak Tanggungan. APHT sendiri berisikan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak mengenai hal yang boleh dan tidak boleh dilakukan terhadap objek jaminan. Salah satu janji dari APHT tersebut adalah janji pengosongan, merupakan janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan

Apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian kredit mengenai objek jaminan Hak Tanggungan sebagaimana diamanatkan oleh UUHT maka Bank diperkenankan menjual objek jaminan tersebut demi memenuhi haknya sebagai pemberi kredit dengan cara menjual lelang objek jaminan tersebut.

Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang (KPKNL) adalah sarana yang paling sering dipergunakan oleh Bank dalam mengeksekusi Hak Tanggungan, yakni dengan cara lelang terbuka. Hasil penjualan akan menutup dana yang dipinjam berserta dengan bunganya dan jika terdapat sisa akan dikembalikan pada pemilik semula atau debitor.

Lelang sendiri menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang memiliki arti penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.

Penjualan secara lelang ini merupakan bagian dari perjanjian jual-beli secara khusus dimana unsur jual-beli telah terpenuhi, adanya penjual dan

pembeli juga kesepakatan adalah unsur umum. Umum maksudnya adalah terjadi pada setiap perjanjian jual beli, namum lelang adalah perjanjian jual-beli khusus dimana terdapat aturan tersendiri dalam pelaksanaannya. Aturan yang mengatur tentang lelang adalah Vendu Reglemen yang berlaku sejak 1 April 1908.

Proses lelang pada dasarnya adalah mudah yakni penjual mengajukan permohonan lelang, mengumumkan adanya lelang, kemudian lelang dan lahirlah pemenang lelang. Namun pada kenyataannya pengumuman mengenai akan diadakannya lelang masih terlalu minim yakni sebatas pada koran lokal yang notabene Undang-undang menisyaratkan bahwa lelang adalah jual-beli yang didahului pengumuman untuk mengumpulkan peserta lelang sebanyak-banyaknya. Jika hanya beredar di koran lokal adalah calon peserta lelang yang dirugikan atas ketidaktahuan tentang lelang yang akan diadakan. Lebih dari itu, dalam kasus ini objek yang di lelangkan berada di Jawa Tengah sementara pengumuman hanya dilakukan di kota Yogyakarta.

Kasus pelelangan ini memang telah diumumkan pada surat kabar lokal, namun dalam penginformasian dalam skala kecil ini memungkinkan terjadinya banyak hambatan. Hal ini terbukti dari sedikitnya peserta lelang yang turut andil dalam pelelangan.

Idealnya, berdasar pada asas keterbukaan pengumuman dimaksudkan untuk memberitahukan pada masyarakat umum tentang akan diadakan lelang eksekusi Hak Tanggungan. Ketertarikan masayarakat akan objek lelang akan

menariknya menjadi peserta lelang, dengan demikian proplematika penjual akan eksekusi Hak Tanggungan terselesaikan dengan adanya pemenang lelang dari salah satu peserta lelang yang telah mengikuti.

Lelang yang terlihat mudah ini sebenarnya menyimpan kerumitannya sendiri hal ini terlihat pada salah satu pelelangan terbuka yang dilakukan KPKNL di Yogyakarta pada tahun 2008, melelangkan tanah yang dibebani Hak Tanggungan dengan penjual lelang Bank "X" dikarenakan wanprestasi oleh debitornya. Objek lelang lelang tersebut dimenangkan oleh Tn. "R" dengan Grosse Risalah Lelang Nomor. 117/2008 tertanggal 5 Juni 2008.

Idealnya, pemenang lelang dari lelang terbuka tersebut ketika telah melaksanakan kewajibannya sebagai pembeli lelang dapat menguasai atas benda yang dilelangkan yakni saat menyelesaikan administrasi di kantor lelang yang bersangkutan dan membalik namankan objek lelang. Hal ini secara tersirat dijelaskan pada Pasal 47 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi:

"Pembeli dilarang mengambil/menguasai barang yang dibelinya sebelum memenuhi Kewajiban Pembayaran Lelang dan pajak/pungutan sah lainnya sesuai peraturan perundangundangan"

Namun, kenyataan yang terdapat pada praktek lelang pada kasus tersebut, pemenang lelang belum dapat menempati objek lelang yang telah ia menangkan dalam pelelangan pada tahu 2008. Pemilik semula dalam hal ini

adalah debitor yang melakukan tindakan wanprestasi atas perjanjian kreditnya enggan meninggalkan objek yang telah beralih kepada orang lain yakni pemenang lelang.

Berdasarkan uraian di atas, penulis merasa hal-hal demikian ini perlu mendapat perhatian lebih dengan cara diteliti lebih lanjut, sehingga dipilihlah judul skripsi "Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Atas Objek Jual-Beli Lelang Pada Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta"

## B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan jual-beli lelang di Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang Yogyakarta?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemenang lelang atas objek jual-beli lelang yang berada dalam penguasaan pihak lain?

## C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pelaksanaan jual-beli lelang di Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang Yogyakarta
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pemenang lelang atas objek jual-beli lelang yang berada dalam penguasaan pihak lain

## D. Tinjauan Pustaka

Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan kesepakatan pinjaman-meminjam antara

bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.[6] Jasa kredit yang diberikan bank kepada nasabahnya didasarkan kepercayaan kepada nasabah, hal ini dimaksudkan sebagai salah satu usaha bank untuk mendapat keuntungan.

Buku III KUH Perdata tidak terdapat ketentuan yang khusus yang mengatur perihal perjanjian kredit. Namun berdasar pada asas kebebasan berkontrak, para pihak diberi kebebasan untuk menentukan isi dari perjanjian kredit sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum, kesusilaan dan kepatutan. Perjanjian kredit dari uraian di atas dapat didefinisikan sebagai perjanjian konsensuil antara debitor dengan kreditor yang melahirkan hubungan piutang, dimana debitor berkewajiban membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh kreditor, dengan berdasarkan syarat dan kondisi yang telah disepakati oleh para pihak.

Perjanjian kredit bank merupakan perjanjian pendahulan yang mengindikasi bahwa akan diikuti oleh perjanjian lain. Pemberian kredit oleh bank dituangkan dalam perjanjian kredit yang diikuti dengan perjanjian jaminan kebendaan, dimana diikat benda tertentu (aspek spesialitas) sebagai objek jaminan.[7] Maksudnya, peranan bank selaku pemberi kredit baru berfungsi manakala tercapai kesepakatan dalam bentuk perjanjian kredit antara pihak bank sebgai kreditor dengan pihak nasabah sebagai pihak debitor

[6] Muhamad Djumhana, *Op.Cit*, hlm. 333
[7] Priyo Handoko, 2006, *Menakar Jaminan Atas Tanah Sebagai Pengaman Kredit Bank*, Ctk. Pertama, Center For Society Studies, Jember, hlm. 136

yang selanjutnya diikuti dengan penyerahan uang kepada nasabah oleh bank dan jaminan oleh nasabah kepada bank.

Jaminan adalah sesuatu hal yang diberikan debitor kepada kreditor untuk meyakinkan bahwa pembayaran hutangnya akan sesuai dengan yang diperjanjikan. Jaminan pokok merupakan jaminan yang berupa sesuatu sesuatu atau benda yang berkaitan langsung dengan kredit yang dimohon. Sesuatu yang dimaksud di sini adalah proyek atau prospek usaha yang dibiayai dengan kredit yang dimohon, sementara itu yang dimaksud benda di sini adalah benda yang dibiayai atau dibeli dengan kredit yang dimohon. Jenis tambahan yang dimaksud adalah jaminan yang tidak bersangkutan langsung dengan kredit yang dimohon. Jaminan ini berupa jaminan kebendaan yang objeknya adalah benda milik debitor maupun perorangan, yaitu kesanggupan pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban debitor.[8]

Ada dua jenis hak jaminan dalam praktik di masyarakat, yakni:

1. Hak-hak jaminan kredit perorangan (*personal guaranty*), yaitu jaminan seseorang pihak ketiga yang bertindak utnuk menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban debitor. Termasuk dalam golongan ini antara lain "borg" yaitu pihak ketiga yang menjamin bahwa hutang orang lain pasti dibayar;
2. Hak-hak jaminan kredit kebendaan (*persoonlijke en zakelijke zekerheid*), yaitu jaminan yang dilakukan oleh kreditor dengan debitornya, ataupun

[8] Djuhaendah Hasan, 1996, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Citra Aditya Bakti, Jakarata, hal. 206

antarakreditor dengan seorang pihak ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban debitor. Termasuk golongan ini apapbila yang bersangkutan didahulukan terhadap kreditor-kreditor lainnya dalam hal pembagian penjualan hasil harta benda debitor, meliputi: *previlege* (hak istimewa), gadai, dan hipotek.

Praktik jaminan yang sering digunakan di dunia perbankan Indonesia adalah jaminan kebendaan, yakni:

1. Hipotek, yaitu suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak, untuk mengambil penggantian dari padanya bagi pelunasan suatu perikatan;
2. *Credietverband*, yaitu suatu jaminan atas tanah berdasarkan Koninklijk Besluit (KB) tanggal 6 Juli Tahun 1908 No. 50 (Atbl 1908 No. 542);
3. Fiducia (*fiduciare eigendomsoverdracht*), yaitu pemindahan milik secara kepercayaan.[9]

Lembaga jaminan Hak tanggungan digunakan untuk mengikat objek jaminan hutang yang berupa tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan. Hipotik yang diatur oleh KUH Perdata dan *Credietverband* yang sebelumnya digunakan untuk mengikat tanah sebagai jaminan hutang, untuk selanjutnyasudah tidak dapat digunakan oleh masyarakat untuk mengikat tanah yang berlaku sekarang adalah Undang-Undang Hak Tanggungan Tahun 1996. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang dimaksud dengan "Hak

[9] Muhamad Djumhana, *Op.Cit*, hlm. 456-464

Tanggungan" adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-beda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Rumusan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Taggungan tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahulu, dengan objek (jaminan) berupa hak-hak atas tanah.[10]

Adapun yang merupakan ciri-ciri hak tanggungan menurut Undang-Undang Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

1. Memberikan hak prefensi kepada pemegangnya;
2. Mengikuti objek yang dijamin, dalam tangan siapapun objek itu berada;
3. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga mengikuti mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum;
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.[11]

Adanya aturan hukum mengenai pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian kredit bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi semua pihak. Saat terjadinya kegagalan pembayaran atau macet maca kreditor berhak mengeksekusi benda jaminan yang umumnya berupa tanah dengan beban hak tanggungan.

---

[10] Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, 2008, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Ctk ketiga, Prenada Media, Jakarta, hlm. 13

[11] Munir Fuady, 2013, *Hukum Jamian Utang, Penerbit Erlangga*, Jakarta, hlm. 69-70

Paket Kebijakan Deregulasi Bulan Mei Tahun 1993 (PAKMEI 1993), di Indonesia dikenal dua golongan kredit bank, yaitu kredit lancar dan kredit bermasalah. Kredit bermasalah sendiri dapat digolongkan menjadi tiga, yaitu kredit kurang lancar, kredit diragukan, dan kredit macet. Kredit macet inilah yang sangat dikhawatirkan oleh setiap bank, karena akan mengganggu kondisi keuangan bank, bahkan dapat mengakibatkan berhentinya kegiatan usaha bank.[12]

Kredit macet adalah kredit yang mengalami kesulitan pelunasan akibat adanya faktor-faktor kesengajaan atau kondisi di luar kemampuan debitor. Suatu kredit digolongkan ke dalam kredit macet, jika:

a. Tidak dapat memenuhi kriterian kredit lancar, kredit kurang lancar dan kredit diragukan; atau
b. Dapat memenuhi kriteria kredit diragukan, tetapi setelah jangka waktu 21 bulan semenjak masa penggolongan kredit diragukan, belum terjadi pelunasan pinjaman, atau usaha penyelamatan kredit; atau
c. Penyelesaian pembayaran kembali kredit yang bersangkutan, telah diserahkan kepada pengadilan negeri atau Badan Urusan Piutang Negara (BUPN), atau telah diajukan permintaan ganti rugi kepada perusahaan asuransi kredit.

Untuk menyelesaikan masalah mengenai kredit macet, dalam bukunya yang berjudul "Hukum Perbankan di Indonesia" Djumhana memjelaskan ada beberapa cara, yakni:

[12] Kredit Macet, http://www.ut.ac.id/html/suplemen/adbi4331/modul_6.htm diakses pada tanggal 8 November 2013 Pukul. 14:01 WIB

a. Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan syarat kredit yang menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktu termasuk masa tenggang, baik meliputi perubahan besarnya angsuran maupun tidak;
b. Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit dan konversi seluruh atau sebagian dari pinjaman menjadi penyertaan bank;
c. Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan syarat-syarat kredit berupa penambahan dana bank; dan/atau konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru, dan/atau konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan.

Sedangkan, penyelesaian melalui jalur hukum antara lain:

1. Melalui Panitia Urusan Piutang Negara;
2. Melalui badan peradilan;
3. Melalui arbitrase atau Badan Alternatif Penyelesaian Sengketa.[13]

Menurut Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa:

> "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"[14]

[13] Muhamad Djumhana, *Op.Cit*, hlm. 488-502
[14] Lihat Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan

Pasal 6 diatas terdapat penjelasan bahwa untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamanakan 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 pemberi hak tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umm tanpa memerlukan persetujuan 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.[15]

Tata cara pembebanan Hak Tanggungan dimulai dengan pemberian Hak Tanggungan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT yang berwenang dan dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang selanjutnya disebut APHT. Proses setelahnya diakhiri dengan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan setempat.

Mengenai eksekusi, yang dimaksud dengan eksekusi adalah tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara.[16] Menurut Pasal 195 HIR pengertian eksekusi adalah menjalankan

[15]Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Op.Cit*, hlm. 248-249

[16] M. Yahya Harahap, 2005, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Ctk. Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 1

putusan hakim oleh pengadilan. Hal ini menunjukkan bahwa piutang kreditur menindih pada seluruh harta debitur tanpa kecuali.

Eksekusi diatur pada Pasal 195 sampai Pasal 224 HIR, namun Pasal-pasal yang berkenanaann dengan aturan sandera oleh Mahkamah Agung melalui Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 2 Tahun 1964 yakni :

a. Tidak boleh dipergunakan lagi Pasal-pasal aturan sandera (*gijzeling*)
b. Alasan larang tersebut, karena tindakan penyanderaan terhadap seorang debitor bertentangan dengan perikemanusiaan.

Hak Tanggungan memiliki cara-cara yang diistimewakan dalam eksekusinya yakni memiliki hak preferent dimana pemegang hak tanggungan memiliki keutamaan untuk mengeksekusi dibandingkan dengan kreditor-kreditor lainnya. Salah satu bentuk eksekusi Hak Tanggungan menurut Pasal 6 UUHT adalah dengan cara lelang. Lelang sendiri menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang memiliki arti penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.

## E. Metode Penelitian

1. Objek Penelitian
    a. Pelaksanaan jual-beli lelang di Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang Yogyakarta

b. Perlindungan Hukum bagi pemenang lelang atas objek jual-beli lelang yang berada dalam penguasaan pihak lain

2. Subjek Penelitian
   a. Direktur BANK selaku kreditor
   b. Kepala KPKNL Yogyakarta
   c. Ketua Pengadilan Negeri Klaten
   d. Pemenang Lelang
3. Sumber Data
   a. Data Primer

      yaitu data yang diperoleh dengan terjun langsung ke lapangan untuk memperoleh data yang diperlukan. Dalam penelitian lapangan juga akan dilakukan wawancara guna menunjang data-data yang diperlukan.

   b. Data Sekunder

      Penelitian Kepustakaan ini dilakukan untuk menunjang penelitian lapangan, yaitu dengan cara mempelajari, membaca, memahami buku-buku, literatur-literatur, peraturan-peraturan, pendapat-pendapat yang berhubungan dengan materi yang akan diteliti.

      Data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan yang terdiri dari:

      1) Bahan Hukum Primer
         a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
         b) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
         c) Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

d) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

e) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

2) Bahan Hukum Seunder

a) Buku-buku tentang hukum hak tanggungan

b) Buku-buku tentang hukum perjanjian

c) Buku-buku tentang hukum perbankan

d) Buku-buku tentang hukum jaminan

e) Hasil-hasil penelitian

3) Bahan Hukum Tersier

a) Kamus

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi pustaka, yaitu dengan mengkaji buku-buku, jurnal, hasil penelitian hukum, dan literatur yang berhubungan dengan permasalahan penelitian.

b. Studi dokumen, yaitu dengan mengkaji berbagai dokumen resmi institusional yang berupa peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan dan lain-lain yang berhubungan dengan permasalahan penelitian.

c. Wawancara, yaitu dengan mengajukan pertanyaan kepada narasumber baik secara bebas maupun terpimpin.

5. Metode Pendekatan

Metode Pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Pendekatan Yuridis Normatif

   Yaitu menggunakan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan penelitian yang kemudian ditelaah terhadap perkembangan dan perwujudan dari hak tanggungan yang diperjual-belikan dalam lelang.

b. Pendekatan Yuridis Empiris

   Yaitu melakukan penelitian lapangan dalam rangka mengolah dan menganalisis data yang dikemukakan sebagai pembahasan.

6. Analisis Data

   Penelitian ini menggunakan analisis data deskriftif kualitatif, yaitu dengan cara mengelompokkan data, memilah-milah data, memberikan gambaran dan penjelasan pada data yang berhasil dikumpulkan dengan menggunakan teori yang ada di dalam landasan teori kemudian disimpulkan. Pengelolaan data yang memperoleh suatu kesimpulan. Kesimpulan ditarik dengan menggunakan metode induktif yaitu penarikan kesimpulan yang dimulai dari fakta-fakta khusus menuju kesimpulan yang bersifat umum.