

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.<sup>1</sup> Secara sederhana dapat dikatakan bahwa bank sebagai lembaga pranata atau intitusi antara kelompok orang yang mempunyai dana lebih (*surplus spending group*) dan kelompok orang yang kekurangan dana (*defisit spending group*).<sup>2</sup>

Kebutuhan masyarakat yang beraneka ragam sesuai dengan harkatnya selalu meningkat, sedangkan kemampuan untuk mencapai sesuatu yang diinginkan itu terbatas. Hal ini menyebabkan masyarakat memerlukan bantuan untuk berusaha, maka untuk meningkatkan usahanya tentu memerlukan modal dengan bantuan bank untuk tambahan modal diperoleh dengan pinjaman/kredit. Secara otomatis akan terwujud adanya suatu hubungan hukum berupa perjanjian kredit dimana pihak bank berkedudukan sebagai kreditur sedangkan para nasabahnya berkedudukan sebagai debitur. Hubungan hukum antara bank dengan nasabah tersebut pada dasarnya adalah merupakan hubungan kontraktual.<sup>3</sup>

Berhutang terutama pada bank tidak dapat dipisahkan dari kehidupan bisnis, hal itu bagi kaum pelaku ekonomi adalah mutlak dalam perputaran usahanya.

Lembaga perbankan dalam pendistribusian kredit pada masyarakat, selain diwajibkan oleh undang-undang tentu menerapkan

---

<sup>1</sup>Racmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2019, h.17.

<sup>2</sup>Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, h.12.

<sup>3</sup>R. Setiawan, *Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata*, Alumni, Bandung, 2012, h.222.

aturan-aturan agar transaksi pinjam meminjam itu dapat berlangsung dengan baik, dan saling memuaskan semua pihak yang terkait, prinsipnya saling membutuhkan dan aman. Untuk itulah dalam pinjam meminjam ini diterapkan adanya jaminan (*collateral*) dari pihak yang berhutang (debitur) dan pembuatan akta secara autentik bagi yang berpiutang (kreditur). Terlihat dua fungsi utama bank, yakni fungsi penerahan dana dan penyaluran dana, maka terdapat dua hubungan yang lazim antara bank dan nasabah, yaitu: hubungan hukum antara bank dan nasabah penyimpan dana; dan hubungan hukum antara bank dan nasabah debitur.<sup>4</sup>

Hubungan hukum antara bank dan nasabah debitur, memberikan pemahaman bahwa bank merupakan lembaga penyedia dana bagi para debiturnya. Hubungan tersebut dimaknai sebagai hubungan nasabah yang memperoleh fasilitas kredit atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan perjanjian bank dan nasabah yang bersangkutan.<sup>5</sup>

Kebutuhan akan dana atau umumnya dalam dunia perbankan Indonesia disebut kredit, terkadang dikaitkan dengan adanya jaminan demi pengamanan pemberian dana atau kredit itu sendiri. Jaminan, adalah hal yang penting dalam membuat dan melaksanakan perjanjian kredit atau perjanjian pinjam meminjam uang, serta melindungi kepentingan para pihak.

Bank hanya akan mengabulkan permohonan kredit yang diajukan oleh nasabah jika ada suatu keyakinan akan kepastian debitur dapat mengembalikan kreditnya. Keyakinan dapat diperoleh bank selaku kreditur dengan menerapkan prinsip kehati-hatian sesuai ketentuan Pasal 2 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan (selanjutnya

---

<sup>4</sup>Ronny Sautama Hotma Bako, *Hubungan Bank dan Nasabah Terhadap Produk Tabungandan Deposito*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015, h.32.

<sup>5</sup>Lukman Santoso Az, *Hak dan Kewajiban Hukum Nasabah Bank*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2011, h.58

disebut UU Perbankan). Salah satu yang mendapat penilaian secara seksama oleh bank sebelum memberikan kredit adalah jaminan.

Kegiatan kredit perbankan mensyaratkan adanya penyerahan jaminan utang oleh peminjam (debitur) kepada pihak pemberi pinjaman (kreditur) yang dalam hal ini adalah bank. Kewajiban pemberian jaminan sejalan dengan prinsip jaminan umum sebagaimana ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara, bahwa harta debitur sepenuhnya merupakan jaminan atas utangnya. Dengan ketentuan ini, maka kreditur akan dapat menuntut pelunasan utang pihak peminjam dari semua harta bersangkutan termasuk harta yang masih akan dimilikinya.<sup>6</sup>

Pemberian kredit yang dilakukan oleh bank sebagai suatu lembaga keuangan, sudah semestinya harus dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit. Agar pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. "Perjanjian kredit biasanya diikuti dengan perjanjian jaminan maka perjanjian kredit sifatnya pokok sedangkan perjanjian jaminan bersifat ikutan atau *assesoir* artinya ada dan berakhirnya perjanjian jaminan tergantung dari perjanjian pokok".<sup>7</sup>

Jaminan sangat penting sekali dalam pemberian kredit dan juga merupakan suatu keharusan karena bagi perbankan, setiap pemberian kredit yang disalurkan kepada pengusaha selalu mengandung resiko, oleh karena itu perlu unsur pengamanan dalam pengembaliannya. Kata jaminan dalam peraturan perundang-undangan dapat dijumpai pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdara) yaitu

---

<sup>6</sup>Ronny Sautama Hotma Bako, *Op. Cit.*, h.26.

<sup>7</sup>Soewarso Indrawati, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 2018, h.8.

segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. “Unsur pengamanan (*safety*) adalah salah satu prinsip dasar dalam peminjaman kredit selain unsur keserasian (*suitability*) dan keuntungan (*portability*)”.<sup>8</sup>

Jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur, akan menjadi tekanan psikologis bagi debitur, sehingga debitur selalu membayar hutangnya sesuai dengan perjanjian antara debitur dengan kreditur, yang mana jika terjadi wanprestasi jaminan yang diberikan oleh debitur, dapat dijadikan perlunasan hutangnya oleh kreditur dengan cara menjual atau dengan cara lain yang dibenarkan oleh undang-undang. Jaminan adalah sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur untuk memberikan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.<sup>9</sup>

Jaminan menurut undang-undang perbankan diberi arti sebagai keyakinan akan itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan yang dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan antara debitur dan kreditur. Ketika manusia mengenal pinjam-meminjam, sejak itu pula manusia sudah mengenal tentang jaminan yang hanya terbatas pada jaminan kebendaan yang tetap dan berwujud, yang pada akhirnya dikenal dengan nama gadai, hipotik/hak tanggungan.

Jaminan erat hubungannya dengan masalah hutang, Biasanya dalam perjanjian pinjam meminjam ini pihak bank (kreditur) akan meminta

---

<sup>8</sup>Muchdarsyah Sinungan, *Dasar-Dasar Dan Teknik Management Kredit*, Bina Aksara, Jakarta, 2019, h.4.

<sup>9</sup>Hartono Hadisoeparto, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 2014, h.50.

kepada debitur agar menyediakan jaminan berupa sejumlah harta kekayaan untuk kepentingan pelunasan hutang, apabila setelah jangka waktu yang diperjanjikan ternyata debitur tidak melunasinya. “Barang jaminan dipergunakan untuk melunasi hutang, dengan cara yang ditetapkan oleh peraturan yang berlaku yaitu barang yang dijual secara lelang. Hasilnya dipergunakan untuk melunasi hutang debitur dan apabila masih ada sisanya dikembalikan kepada debitur”.<sup>10</sup>

Apabila debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya seperti yang disepakati dalam perjanjian kredit, maka bank selaku kreditur dapat menjual lelang atas barang yang dijadikan agunan ketika debitur wanprestasi. Debitur yang melakukan wanprestasi dan secara perhitungan ekonomi bank mengalami kerugian, maka untuk menutupi kerugian atas hutang debitur yaitu melelang jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur. Kreditur dan debitur dapat melelang jaminan tersebut sendiri maupun melalui lembaga hukum yaitu pengadilan negeri.

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Analisis Yuridis Terhadap Penjualan Agunan Akibat Hukum Wanprestasi Debitur Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Gatot Subroto Medan (Studi Putusan Nomor: 87/Pdt.G.S/2024/PN Mdn)”**

---

<sup>10</sup>Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit, Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, Aneka Cipta, Jakarta, 2019, h. 196.

## **B. Rumusan Masalah**

Rumusan masalah dalam penulisan skripsi ini adalah:

1. Bagaimana pengaturan hukum penjualan agunan dalam perjanjian kredit ?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap barang jaminan atau agunan dalam perjanjian kredit apabila terjadi wanprestasi ?
3. Bagaimana pertimbangan hukum oleh hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 87/Pdt.G.S/2024/PN Mdn ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan Penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pengaturan hukum penjualan agunan dalam perjanjian kredit.
2. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap barang jaminan atau agunan dalam perjanjian kredit apabila terjadi wanprestasi.
3. Untuk mengetahui pertimbangan hukum oleh hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 87/Pdt.G.S/2024/PN Mdn.

## **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Secara teoritis :
  - a. Penelitian ini diharapkan berguna sebagai bahan untuk pengembangan wawasan dan kajian lebih lanjut bagi teoritis yang ingin mengetahui dan memperdalam tentang masalah akibat debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit.

- b. Penelitian ini dapat memberikan manfaat berupa sumbangsih pemikiran bagi perkembangan hukum tentang penjualan agunan akibat debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit
  - c. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi tambahan pustaka bagi pembahasan tentang penjualan agunan akibat debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit dan selain itu penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai dasar penelitian selanjutnya.
2. Secara praktis :
- a. Diharapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran bagi penegak hukum dalam menyelesaikan penjualan agunan akibat debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit.
  - b. Memberi masukan kepada masyarakat, praktisi, maupun bagi pihak-pihak terkait mengenai pelaksanaan hukum penjualan agunan akibat debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit.
  - c. Memberi masukan kepada para pihak tentang hambatan-hambatan dalam penjualan agunan jika debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit.

### **E. Definisi Operasional**

Adapun definisi oprasional dalam penelitiann ini adalah sebagai berikut:

1. Analisis adalah “kegiatan merangkum sejumlah data besar yang masih mentah kemudian mengelompokan atau memisahkan komponen-komponen serta bagian-bagian yang relevan untuk

kemudian mengkaitkan data yang dihimpun untuk menjawab permasalahan”.<sup>11</sup>

2. Yuridis merupakan “suatu kaidah yang dianggap hukum atau dimata hukum dibenarkan keberlakuannya, baik yang berupa peraturan-peraturan, kebiasaan, etika bahkan moral yang menjadi dasar penilaiannya”.<sup>12</sup>
3. Penjualan agunan atau lelan adalah penjualan barang yang dilakukan dimuka umum termasuk melalui media elektronik dengan cara penawaran lisan dengan harga yang semakin meningkat atau harga yang semakin menurun dan atau dengan penawaran harga secara tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan para peminat.<sup>13</sup>
4. Akibat hukum adalah akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum.<sup>14</sup>
5. Wanprestasi menurut Pasal 1 angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah suatu keadaan saat pembeli tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang dalam jangka waktu yang telah ditentukan
6. Debitur menurut Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu

---

<sup>11</sup>WJS. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, PN. Balai Pustaka, Jakarta, 2017, h.10.

<sup>12</sup>*Ibid*, h.15.

<sup>13</sup>Adrian Sutedi, *Hukum Gadai Syariah*, Alfabeta, Bandung, 2021, h.137

<sup>14</sup>Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2013, h.39

7. Perjanjian kredit adalah perjanjian konsesuil antara debitur dengan kreditur (dalam hal ini adalah pihak bank), yang melahirkan hubungan hutang piutang dimana debitur berkewajiban membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh debitur, dengan berdasarkan syarat dan kondisi yang telah disepakati oleh para pihak.<sup>15</sup>
4. Putusan hakim adalah “suatu pernyataan yang oleh Hakim sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk itu dan diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau masalah antar pihak”.<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup>Hermawan Rahadi, *Hukum Perjanjian Kredit Perbankan*, Pradnya Paramitha, Jakarta, 2017, h.49.

<sup>16</sup>Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata*, Yogyakarta, Liberty, 2014, h.158.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit

##### 1. Pengertian Perjanjian Kredit

Pasal 1 Angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan) disebutkan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Kredit atau pembiayaan dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya diukur dengan uang. Kemudian adanya kesepakatan antara bank (kreditur) dengan nasabah penerima kredit (debitur) bahwa mereka sepakat sesuai dengan perjanjian yang telah dibuatnya.<sup>17</sup>

Muchdarsyah Sinungan menyebutkan kredit adalah suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lain dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada suatu masa tertentu yang akan datang disertai dengan suatu kontra prestasi berupa bunga.<sup>18</sup>

Kredit yang diberikan oleh bank didasarkan atas kepercayaan sehingga dengan demikian pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan kepada nasabah. Karena pemberian kredit oleh bank dimaksudkan sebagai salah satu usaha bank untuk mendapatkan keuntungan, maka bank hanya boleh meneruskan simpanan masyarakat kepada nasabahnya dalam bentuk kredit, jika ia betul-betul yakin bahwa debitur akan mengembalikan pinjaman yang

---

<sup>17</sup>Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017, h.96.

<sup>18</sup> Muchdarsyah Sinungan, *Op.Cit*, h.3.

diterimanya sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang telah disetujui oleh kedua belah pihak.<sup>19</sup>

Penyediaan dana dapat juga berupa penyediaan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia, seperti tercantum dalam Pasal 1 UU Perbankan. Dilaksanakannya pemberian kredit harus ada suatu persetujuan atau perjanjian antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur yang dinamakan perjanjian kredit. Dalam memberikan kredit kepada masyarakat.

Bank harus merasa yakin bahwa dana yang dipinjamkan kepada masyarakat itu akan dapat dikembalikan tepat pada waktunya beserta bunganya dan dengan syarat-syarat yang telah disepakati bersama antara bank dan nasabah yang telah dituangkan dalam perjanjian kredit.<sup>20</sup>

Menurut Salim HS perjanjian kredit adalah:

Persetujuan dan/atau kesepakatan yang dibuat bersama antara kreditur dan debitur atas sejumlah kredit dengan kondisi yang telah diperjanjikan, hal mana pihak debitur wajib untuk mengembalikan kredit yang telah diterima dalam jangka waktu tertentu disertai bunga dan biaya-biaya yang disepakati.

Unsur-unsur yang terkandung dalam perjanjian kredit adalah:

- a. Adanya persetujuan dan/atau kesepakatan.
- b. Dbuat bersama antara kreditur dan debitur.
- c. Adanya kewajiban debitur.<sup>21</sup>

Kasmir menyatakan “pemberian suatu fasilitas kredit mempunyai tujuan tertentu. Tujuan pemberian kredit tersebut tidak akan terlepas dari misi bank tersebut yang didirikan”.<sup>22</sup>

---

<sup>19</sup>Muhammad Djumhana. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2016, h. 299.

<sup>20</sup>Sigit Triandaru dan Totok Budisantoso. *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, Salemba Empat, Yogyakarta, 2016, h. 114.

<sup>21</sup>Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015, h.77-78.

<sup>22</sup>Kasmir, *Op. Cit.* h.100.

Adapun tujuan utama pemberian suatu kredit adalah:

- a. Mencari keuntungan yaitu bertujuan untuk memperoleh hasil dari pemberian kredit tersebut.
- b. Membantu usaha nasabah yaitu untuk membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana investasi maupun dana untuk modal kerja.
- c. Membantu pemerintah. Bagi pemerintah semakin banyak kredit yang disalurkan oleh pihak perbankan, maka semakin baik, mengingat semakin banyak kredit berarti adanya peningkatan pembangunan di berbagai sektor.<sup>23</sup>

Perjanjian kredit termasuk salah satu jenis/bentuk akta yang dibuat sebagai alat bukti. Setiap kredit yang diberikan harus dituangkan dalam perjanjian kredit secara tertulis yang sekurang-kurangnya harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Memenuhi keabsahan dan persyaratan hukum yang dapat melindungi kepentingan bank.
- b. Memuat jumlah, jangka waktu, tata cara pembayaran kembali kredit serta persyaratan-persyaratan kredit lainnya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan persetujuan kredit dimaksud.<sup>24</sup>

## 2. Prinsip dalam Perjanjian Kredit.

Perjanjian kredit memuat serangkaian klausula dimana sebagian besar dari klausula tersebut merupakan upaya untuk melindungi para kreditur dalam pemberian kredit yang merupakan serangkaian persyaratan yang diformulasikan dalam kondisi-kondisi kredit dari segi finansial hukum. Kemampuan dan kemauan nasabah untuk mengembalikan pinjaman dengan tepat waktu, maka bank di dalam permohonan kredit mengkaji permohonan kredit, yaitu :

- a. *Character* (kepribadian).
- b. *Capacity* (kemampuan).
- c. *Capital* (modal).

---

<sup>23</sup>*Ibid.* h.101.

<sup>24</sup>*Ibid.* h.102.

- d. *Collateral* (agunan).
- e. *Condition of economy* (kondisi ekonomi).<sup>25</sup>

Salah satu unsur yang harus diperhatikan oleh bank sebelum memberikan kreditnya adalah penilaian atas karakter kepribadian atau watak dari calon debiturnya. Karena watak yang tidak baik akan menimbulkan perilaku-perilaku yang tidak baik pula. Perilaku yang tidak baik ini termasuk tidak mau membayar hutang dan/atau cidera janji (wanprestasi). Oleh karena itu, sebelum kredit diluncurkan atau diberikan, maka harus terlebih dahulu ditinjau apakah calon debitur berkelakuan baik atau tidak. Debitur tidak terlibat tindakan kriminal, bukan merupakan penjudi, pemabuk atau tindakan pidana lainnya yang tidak terpuji.

Seorang calon debitur harus pula diketahui kemampuan bisnisnya, sehingga dapat diprediksi kemampuannya untuk melunasi hutangnya. Kalau kemampuan bisnisnya kecil, tentu tidak layak diberikan kredit dalam skala besar. Demikian juga jenis bisnisnya atau kinerja bisnisnya sedang menurun, kredit juga semestinya tidak diberikan. Kecuali jika menurunnya kinerja bisnis dari calon debitur itu karena biaya, sehingga dapat diantisipasi bahwa dengan tambahan biaya lewat pelunasan kredit, maka kinerja bisnisnya atau trend dipastikan akan semakin membaik.

Permodalan yang dimiliki dari seorang debitur juga merupakan hal yang penting dan harus diketahui oleh calon krediturnya karena permodalan dan kemampuan keuangan dari seorang debitur akan mempunyai korelasi dengan tingkat kemampuan debitur dalam membayar kredit. *Likuiditas* dan *solvabilitas* dari suatu badan usaha menjadi hal terpenting sehingga dapat diketahui misalnya lewat

---

<sup>25</sup>Kasmir. *Op.Cit*, h.109.

laporan keuangan perusahaan debitur, yang apabila perlu diisyaratkan audit oleh *independent auditor*.<sup>26</sup>

Fungsi agunan dalam setiap pemberian kredit adalah sangat penting.

Agunan merupakan *the last resort* bagi kreditur, dimana akan direalisasikan atau dieksekusi jika suatu hari kredit benar-benar dalam keadaan macet. Dalam perjanjian kredit terdapat hak dan kewajiban para pihak sebagaimana ditentukan dalam model perjanjian kredit bahwa :

- a. Kredit disediakan untuk jangka waktu paling lama sampai tanggal yang ditentukan dalam perjanjian.
- b. Bank hanya terikat dan berkewajiban untuk menyediakan kredit dan penerima hanya berhak mempergunakan kredit yang diperoleh paling lama sampai dengan tanggal yang ditentukan.<sup>27</sup>

Bank memiliki kewajiban pokok yaitu menyediakan kredit sesuai dengan tujuan kredit dan jangka waktu kredit. Kewajiban ini tidak bersifat mutlak. Bank berhak menyimpang dalam hal penerima kredit tidak memenuhi syarat-syarat perjanjian itu. Di dalam perjanjian kredit disebutkan, menyimpang dari apa yang telah ditentukan dalam perjanjian, bank berhak secara sepihak dan sewaktu-waktu tanpa terlebih dahulu memberitahukan atau menegur penerima kredit untuk tidak mengizinkan atau menolak penarikan atau penggunaan kredit oleh penerima kredit dan mengakhiri jangka waktu ini apabila :

- a. Penerima kredit tidak atau belum mempergunakan kredit ini setelah lewat tiga bulan sejak saat berlakunya perjanjian ini.
- b. Bunga tidak dibayar pada waktu dan dengan cara sebagaimana yang telah ditentukan, dalam hal ini lewatnya waktu saja dengan tidak perlu diberikan tegoran terlebih dahulu. Kreditur telah memberikan bukti yang cukup bahwa penerima kredit telah melalaikan kewajibannya.

---

<sup>26</sup>*Ibid.*, h.110.

<sup>27</sup>Muchdarsyah Sinungan, *Op. Cit*, h.29.

- c. Penerima kredit semata-mata menurut pertimbangan bank, tidak atau belum cukup memenuhi ketentuan atau kewajibannya menurut perjanjian ini.
- d. Pengurus perusahaan meninggal dunia, perusahaan pailit, timbul perpecahan dalam kepengurusan karena sebab apapun, timbul sengketa mengenai kepemilikan perusahaan, penerima kredit karena sebab apapun juga tidak berhak lagi mengurus dan menguasai kekayaannya, diletakkan sita atas barang-barang yang menjadi jaminan kredit ini, juga bila usaha perusahaannya atau jumlah kekayaannya mundur atau berkurang sedemikian rupa sehingga atau karena hal-hal lain semata-mata menurut pertimbangan bank penerima kredit dikhawatirkan tidak dapat membayar kembali kreditnya, dikhawatirkan kredit akan dipergunakan untuk tujuan lain dari pada yang ditentukan.
- e. Penerima kredit memberikan data-data atau keterangan-keterangan yang tidak benar sehubungan dengan perjanjian ini.<sup>28</sup>

Bank dalam syarat perjanjian kredit memberikan pinjaman (uang muka) dan kredit dengan ketentuan jika jangka waktu kredit tidak ditentukan, bank berhak sewaktu-waktu secara sepihak memutuskan perjanjian tersebut sehingga hutang itu dapat ditagih semuanya dengan segera. Tindakan ini dilakukan bank jika penerima kredit tidak memenuhi syarat-syarat perjanjian.

### 3. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit melahirkan hak dan kewajiban para pihak sebagaimana ditentukan dalam model perjanjian kredit bahwa :

- a. Kredit disediakan untuk jangka waktu paling lama sampai tanggal yang ditentukan dalam perjanjian.
- b. Bank hanya terikat dan berkewajiban untuk menyediakan kredit dan penerima hanya berhak mempergunakan kredit yang diperoleh paling lama sampai dengan tanggal yang ditentukan.<sup>29</sup>

---

<sup>28</sup>Kasmir, *Op. Cit*, h.36.

<sup>29</sup>*Ibid*, h.120.

Berdasarkan ketentuan di atas dapat disimpulkan bahwa di dalam perjanjian kredit, bank memiliki kewajiban pokok yaitu menyediakan kredit sesuai dengan tujuan kredit dan jangka waktu kredit. Kewajiban ini tidak bersifat mutlak. Bank berhak menyimpang dalam hal penerima kredit tidak memenuhi syarat-syarat perjanjian itu. Di dalam perjanjian kredit disebutkan, menyimpang dari apa yang telah ditentukan dalam perjanjian, bank berhak secara sepihak dan sewaktu-waktu tanpa terlebih dahulu memberitahukan atau menegor penerima kredit untuk tidak mengizinkan atau menolak penarikan atau penggunaan kredit lebih lanjut oleh penerima kredit dan mengakhiri jangka waktu ini apabila:

- a. Penerima kredit tidak atau belum mempergunakan kredit ini setelah lewat tiga bulan sejak saat berlakunya perjanjian ini.
- b. Bunga tidak dibayar pada waktu dan dengan cara yang telah ditentukan, dalam hal ini lewatnya waktu saja dengan tidak perlu diberikan tegoran terlebih dahulu. Kreditur telah memberikan bukti yang cukup bahwa penerima kredit telah melalaikan kewajibannya.
- c. Penerima kredit semata-mata menurut pertimbangan bank, tidak atau belum cukup memenuhi ketentuan atau kewajibannya menurut perjanjian ini.
- d. Pengurus perusahaan meninggal dunia, perusahaan pailit, timbul perpecahan dalam kepengurusan karena sebab apapun, timbul sengketa mengenai kepemilikan perusahaan, penerima kredit karena sebab apapun juga tidak berhak lagi mengurus dan menguasai kekayaannya, diletakkan sita atas barang-barang yang menjadi jaminan kredit ini, juga bila usaha perusahaannya atau jumlah kekayaannya mundur atau berkurang sedemikian rupa sehingga atau karena hal-hal lain semata-mata menurut pertimbangan bank penerima kredit dikhawatirkan tidak dapat membayar kembali kreditnya, dikhawatirkan kredit akan dipergunakan untuk tujuan lain dari pada yang ditentukan.
- e. Penerima kredit memberikan data atau keterangan yang tidak benar sehubungan dengan perjanjian ini.<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup>Santoso AZ Lukman, *Hak Dan Kewajiban Hukum Nasabah Bank*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2017, h.80.

Bank dalam syarat-syarat perjanjian kredit memberikan pinjaman (uang muka) dan kredit dengan ketentuan jika jangka waktu kredit tidak ditentukan, bank berhak sewaktu-waktu secara sepihak memutuskan perjanjian tersebut sehingga hutang itu dapat ditagih semuanya dengan segera. Tindakan ini dilakukan bank jika penerima kredit tidak memenuhi syarat-syarat perjanjian.

Secara umum dapat dikemukakan hak-hak dari Bank adalah sebagai berikut :

- a. Hak untuk mendapatkan provisi.
- b. Hak untuk memperoleh bunga.
- c. Hak untuk mengajukan nasabah (debitur) ke pengadilan jika tidak dipenuhinya prestasi yang diperjanjikan, perjanjian yang dibuat itu secara sah berlaku sebagai undang-undang.
- d. Untuk menegur nasabah apabila penggunaan dan penarikan kredit yang telah berakhir jangka waktu yang telah disepakati.<sup>31</sup>

Adapun yang menjadi kewajiban dari Bank adalah sebagai berikut :

- a. Kewajiban untuk menyediakan kredit.
- b. Kewajiban untuk menjaga rahasia keuangan nasabah (debitur).
- c. Kewajiban untuk menjaga kesehatan banknya.<sup>32</sup>

Kewajiban dari penerima kredit, yaitu :

- a. Mengembalikan pinjaman dalam jumlah yang diperjanjikan.
- b. Kewajiban membayar biaya.
- c. Kewajiban membayar bunga.<sup>33</sup>

Hak dari nasabah (debitur) adalah :

---

<sup>31</sup>*Ibid*, h.81.

<sup>32</sup>*Ibid*, h.82.

<sup>33</sup>Muchdarsyah Sinungan, *Op.Cit*, h.77.

- a. "Hak untuk menerima kredit.
- b. Hak untuk mengajukan ke pengadilan apabila pihak bank tidak memberikan fasilitas kredit dan tidak mengembalikan barang jaminan atas kredit nasabah (debitur) yang telah lunas".<sup>34</sup>

## B. Tinjauan Tentang Wanprestasi

### 1. Pengertian Wanprestasi

Pemberian kredit oleh lembaga keuangan membawa risiko di mana pinjaman mungkin tidak dapat dilunasi tepat pada waktunya; dengan kata lain debitur mungkin melakukan wanprestasi (ingkar janji) terhadap lembaga keuangan. "Wanprestasi merujuk pada ketidakpatuhan atau kelalaian dalam memenuhi kewajiban yang telah diatur dalam perjanjian antara pemberi pinjaman dan penerima pinjaman".<sup>35</sup>

Wanprestasi adalah "tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja".<sup>36</sup>

Seorang debitur dikatakan lalai, apabila tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan. Wanprestasi terdapat dalam pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa:

---

<sup>34</sup>*Ibid*, h.78.

<sup>35</sup>David Leon A. Sembiring, M. Yamin Lubis, Sutiarnoto, Jelly Leviza, "Penyelesaian Perjanjian Kredit Macet Melalui Lelang Hak Tanggungan Akibat Wanprestasi Pihak Debitur Kepada PT. Bank Negara Indonesia Cabang Medan (Studi Putusan Nomor 464/Pdt.G/2021/Pn Mdn)", *Jurnal Intelek dan Cendekiawan Nusantara*, Vol : 1 No: 5, Oktober-November 2024, h.6246.

<sup>36</sup>Salim HS, *Op.Cit*, h.180.

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.

Kata lain wanprestasi juga dapat diartikan suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian, isi ataupun melaksanakan tetapi terlambat atau melakukan apa yang sesungguhnya tidak boleh dilakukannya.

Ahmadi Miru menyebutkan bahwa wanprestasi itu dapat berupa perbuatan :

- a. Sama sekali tidak memenuhi prestasi.
- b. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna.
- c. Terlambat memenuhi prestasi.
- d. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.<sup>37</sup>

A. Qirom Syamsudin Meliala menyebutkan wanprestasi itu dapat berupa:

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali  
Sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasi maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- b. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya.  
Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu, sehingga dapat dikatakan wanprestasi.
- c. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru.  
Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.<sup>38</sup>

---

<sup>37</sup>Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, 2017, h. 74.

<sup>38</sup>A. Qirom Syamsuddin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta, 2015, h.26.

## **2. Syarat Dinyatakan Wanprestasi**

Perjanjian dalam keadaan normal dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya tanpa gangguan ataupun halangan. Tetapi pada waktu yang tertentu, yang tidak dapat diduga oleh para pihak, muncul halangan, sehingga pelaksanaan perjanjian tidak dapat dilaksanakan dengan baik.

Pasal 1238 KUHPerdara menyebutkan bahwa:

“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan itu sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Berdasarkan pengertian pasal diatas dapat diartikan bahwa debitur baru bisa dinyatakan melakukan wanprestasi apabila melakukan dua hal yaitu pertama debitur dinyatakan lalai oleh kreditur yang mana kreditur memberi suatu surat (somasi) kepada debitur. Kreditur yang dalam suratnya memperingati agar debitur melaksanakan kewajibanya yang terdapat didalam perjanjian. Dalam hal demikian jika debitur tidak menghiraukan atau mengabaikan peringatan tersebut, maka kreditur dapat menyatakan bahwa debitur telah melakukan wanprestasi melalui suatu surat kepada debitur. Mengenai ketetapan waktu, yang mana jika debitur melaksanakan prestasi tetapi lewat dari waktu yang sudah diperjanjikan maka debitur dinyatakan telah wanprestasi.

Seorang debitur baru bisa dinyatakan melakukan wanprestasi jika suatu pernyataan bahwa debitur telah lalai. Dengan demikian pernyataan lalai bukan hanya menentukan apakah si debitur telah melakukan

wanprestasi atau tidak, tetapi juga menjamin hak dari pada kreditur. Dalam hal ini kapan waktu seseorang membutuhkan pernyataan lalai adalah ketika orang tersebut yang memiliki sebuah perjanjian meminta hak nya dari yang dirugikan berupa ganti rugi atau untuk pemutusan sebuah perjanjian karena sebab pihak yang lainnya melakukan ingkar janji.

Seorang kreditur yang menuntut untuk dilaksanakannya pemenuhan perjanjian, maka kreditur tidak perlu memberikan pernyataan lalai, karena dari isi pelaksanaan pemenuhan apa yang diperjanjikannya sudah memenuhi isi perikatan itu sendiri. Jika seorang kreditur hanya menuntut suatu pemenuhan atas isi perjanjian, bukan meminta suatu pembatalan perjanjian atau suatu ganti rugi, maka kreditur tidak dapat memintanya melalui pengadilan.

### **3. Akibat Hukum Wanprestasi**

Pasal 1338 KUHPerdara dinyatakan bahwa : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara di atas dapat ditarik suatu gambaran bahwa, pada prinsipnya suatu perjanjian tidak dapat dibatalkan oleh sepihak, karena dengan adanya pembatalan tersebut, tentunya akan menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya.

Pembatalan perjanjian hanya dapat dilakukan apabila diketahui adanya kekhilafan ataupun paksaan dari salah satu pihak ketika membuat

perjanjian. Kekhilafan dan paksaan merupakan alasan yang dapat membatalkan perjanjian. Penipuan yang dilakukan oleh satu pihak terhadap pihak yang lainnya dalam membuat perjanjian, dapat dijadikan sebagai alasan untuk dapat dibatalkannya suatu perjanjian secara sepihak oleh salah satu pihak. Karena menurut Pasal 1320 KUHPerdara suatu perjanjian yang tidak didasarkan kepada syarat subjektif perjanjian, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

Meminta pembatalan perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektifnya dapat dilakukan dengan cara :

- a. Melakukan penuntutan secara aktif di muka Hakim atau Pengadilan
- b. Dengan cara pembatalan yaitu menunggu pihak yang mengajukan pembatalan di muka Hakim. Sehingga dengan ada gugatan yang diajukan oleh pihak lawan karena ia tidak memenuhi prestasi perjanjian, maka ia dapat mengajukan pembelaan bahwa perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat subjektif yang memungkinkan untuk dibatalkannya perjanjian tersebut.<sup>39</sup>

Penuntutan secara aktif sebagaimana yang disebutkan oleh undang-undang, maka undang-undang mengatur pembatasan waktu penuntutan yaitu 5 (lima) tahun di dalam perjanjian yang diadakan. Sebaliknya terhadap pembatalan perjanjian sebagai pembelaan tidak ditetapkan batas waktunya. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Pasal 1454 KUHPerdara.

Penuntutan pembatalan akan diterima baik oleh hakim jika ternyata sudah ada penerimaan baik dari pihak yang dirugikan, karena seorang yang sudah menerima baik suatu kekurangan atau suatu perbuatan yang

---

<sup>39</sup>M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2016, h.68.

merugikan baginya, dapat dianggap telah melepaskan haknya untuk meminta pembatalan.

Pembatalan terhadap perjanjian yang dilakukan secara sepihak tanpa disertai alasan yang sah menurut hukum, maka pihak yang oleh pihak lain dibatalkannya perjanjiannya dapat menuntut kerugian kepada pihak yang membatalkan perjanjian tersebut secara sepihak, karena dengan adanya pembatalan yang dilakukan sepihak oleh salah satu pihak akan menimbulkan kerugian bagi pihak lain.

Syarat batal adalah suatu syarat yang apabila terjadi, akan menimbulkan akibat yaitu penghentian perjanjian dan membawa segala sesuatu kembali seperti keadaan semula, seolah-olah tidak pernah terjadi suatu perjanjian di antara kedua belah pihak. Berarti dengan adanya pembatalan perjanjian akan menghapuskan segala kewajiban ataupun hak yang timbul dari perjanjian yang telah mereka buat sebelumnya.

Akibat timbulnya kerugian dari salah satu pihak tersebut, maka undang-undang memberikan sesuatu hak baginya untuk menuntut diantara beberapa hal yaitu :

- a. Pemenuhan prestasi
- b. Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi
- c. Ganti rugi
- d. Pembatalan perjanjian.
- e. Pembatalan disertai ganti rugi.

Bentuk ganti rugi tersebut di atas pada pelaksanaannya dapat diperinci dalam tiga bentuk yaitu biaya, rugi dan bunga.

Menurut R. Setiawan disebutkan bahwa :

Menurut Pasal 1246 KUH. Perdata ganti rugi terdiri dari dua faktor yaitu :

- a. Kerugian yang nyata-nyata diderita
- b. Keuntungan yang seharusnya diperoleh

Kedua faktor tersebut dicakup dalam pengertian, biaya, kerugian dan bunga. Biaya adalah pengeluaran-pengeluaran nyata, misalnya biaya Notaris, biaya perjalanan dan seterusnya. Kerugian adalah berkurangnya kekayaan kreditur sebagai akibat dari pada ingkar janji dan bunga adalah keuntungan yang seharusnya diperoleh kreditur jika tidak terjadi ingkar janji.<sup>40</sup>

### C. Tinjauan Tentang Penjualan/Lelang Agunan

#### 1. Pengertian Penjualan/Lelang Agunan

Hartono Hadisaputro berpendapat bahwa "jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa kreditur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan."<sup>41</sup> Jaminan menurut Gatot Supramono adalah "suatu perikatan antara kreditur dengan debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan utang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang si debitur".<sup>42</sup>

Jaminan ini sangat penting artinya, terutama yang berhubungan dengan kredit yang dilepas kepada nasabahnya. Dalam ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan (UU Perbankan) dinyatakan bahwa "dalam memberikan kredit atau

---

<sup>40</sup>R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Jakarta, 2018, h.2.

<sup>41</sup>Sutarno. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2019. h. 9.

<sup>42</sup>Gatot Supramono, *Op.Cit*, h 75.

pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.”<sup>43</sup>

Jaminan diberikan oleh debitur kepada kreditur ketika melakukan perjanjian kredit yang berfungsi sebagai barang jaminan untuk melunasi hutangnya apabila debitur tidak dapat melakukan pembayaran atas kredit yang diberikan dengan mekanisme lelang atau penjualan di muka umum.

Lelang termasuk salah satu bentuk jual beli, akan tetapi ada perbedaan secara umum. Jual beli ada hak memilih, boleh tukar menukar di muka umum dan sebaliknya, sedangkan lelang tidak ada hak memilih, tidak boleh tukar menukar di depan umum, dan pelaksanaannya dilakukan khusus di muka umum.<sup>44</sup>

Menurut Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Permenkeu No.122/2023) disebutkan lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang

Berdasarkan pengertian di atas, maka lelang adalah suatu bentuk penjualan barang di depan umum kepada penawar tertinggi. Namun akhirnya penjual akan menentukan, yang berhak membeli adalah yang mengajukan harga tertinggi. Lalu terjadi akad dan pembeli tersebut mengambil barang dari penjual.

---

<sup>43</sup>Sutarno. *Op.Cit*, h. 21

<sup>44</sup>Aiyub Ahmad, *Fikih Lelang Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif*, Kiswah, Jakarta, 2018, h.3.

Menurut Rochmat Soemitro, yang dimaksud dengan penjualan di muka umum ialah: pelelangan dan penjualan barang yang dilakukan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat atau dengan persetujuan harga yang makin menurun atau dengan pendaftaran harga, dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberitahukan tentang pelelangan itu, diberikan kesempatan kepadanya untuk membeli dengan jalan : menawar harga, menyetujui harga atau dengan jalan pendaftaran.<sup>45</sup>

## **2. Asas-Asas Penjualan Agunan/Lelang**

Peraturan Perundang-undangan di bidang lelang dapat ditemukan adanya asas lelang yaitu:

### **a. Asas Keterbukaan**

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

### **b. Asas Keadilan**

Mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proposional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya

---

<sup>45</sup>Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Eresco, Bandung, 2017, h.153.

keberpihakan Pejabat Lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi penjual tidak boleh menentukan nilai limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi penjual tidak boleh menentukan nilai limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.

c. Asas Kepastian Hukum

Asas ini menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang yang merupakan akte otentik. Risalah Lelang digunakan penjual/pemilik barang, pembeli dan Pejabat Lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya.

d. Asas Efisiensi

Asas ini akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan dengan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga.

e. Asas Akuntabilitas

Menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang

berkepentingan. Pertanggungjawaban Pejabat Lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.<sup>46</sup>

Menurut Salim HS, terdapat 5 (lima) asas penting dalam pelaksanaan lelang agunan/jaminan yaitu :

- a. Asas *publicitet* yaitu asas bahwa semua hak baik hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek harus didaftarkan. Pendaftaran tersebut agar pihak ke-tiga dapat mengetahui bahwa benda jaminan tersebut sedang dilakukan pembebanan jaminan. Pendaftaran hak tanggungan dikantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten atau Kota. Pendaftaran fidusia pada Kantor Departemen Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia, sedangkan pendaftaran hipotek kapal laut dilakukan didepan Pejabat Pendaftar dan Pencatat Balik Nama, yaitu Syahbandar.
- b. Asas *specialitet* yaitu bahwa hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek hanya dapat dibebankan atas percil atau asas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang-tertentu.
- c. Asas tidak dapat dibagi-bagi yakni asas dapat dibaginya utang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotek, dan gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian;
- d. Asas *inbezittstelling* yaitu barang jaminan (gadai) harus berada pada penerima gadai.
- e. Asas horizontal yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan. Hak ini dapat dilihat dalam penggunaan hak pakai, baik tanah negara maupun tanah hak milik. Bangunannya milik dari yang bersangkutan atau pemberi tanggungan, tetapi tanahnya milik orang lain, berdasarkan hak pakai.<sup>47</sup>

### 3. Sistem Penjualan Agunan/Lelang

Sistem lelang dilihat dari segi cara penawarannya, dalam pelelangan dikenal dengan dua sistem, yaitu sistem pelelangan dengan cara lisan dan sistem pelelangan dengan cara penawaran tertulis.<sup>48</sup>

---

<sup>46</sup>Ngadijarno, *Badan Lelang; Teori dan Praktek*, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan, Jakarta, 2018, h.40.

<sup>47</sup>Salim, HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, h.15-18.

<sup>48</sup>Aiyub Ahmad, *Op.Cit.*, h.77.

Sistem pelelangan dengan penawaran lisan ini dapat dibedakan lagi, yaitu dengan penawaran lisan harga berjenjang naik dan pelelangan dengan penawaran lisan harga berjenjang turun. Dalam sistem pelelangan dengan penawaran lisan harga berjenjang naik, juru lelang menyebutkan harga penawaran dengan suara yang terang dan nyaring di depan para peminat/pembeli. Penawaran ini dimulai dengan harga yang rendah. Kemudian setelah diadakan tawar-menawar, ditemukan seorang peminat yang mengajukan penawarannya dengan harga yang tertinggi. Dalam sistem pelelangan dengan penawaran lisan harga berjenjang turun, juru lelang menyebutkan harga penawar pertama dengan harga yang tinggi atas suatu barang yang dilelang. Apabila dalam penawaran tinggi tersebut belum ada peminat/pembeli, harga penawarannya diturunkan dan demikian seterusnya sehingga ditemukan peminatnya. Praktik pelelangan penawaran lisan dengan harga berjenjang turun ini jarang dilakukan.

Sistem pelelangan dengan penawaran tertulis ini biasanya diajukan di dalam sampul tertutup. Pelelangan yang diajukan dengan penawaran tertulis ini, pertama-tama juru lelang membagikan surat penawaran yang telah disediakan (oleh penjual atau dikuasakan kepada kantor lelang) kepada para peminat.

Surat penawaran tersebut di dalamnya berisi para peminat/pembeli menulis nama, alamat, pekerjaan, bertindak untuk diri sendiri atau sebagai kuasa; dan syarat-syarat penawaran, nama barang yang ditawarkan serta banyaknya barang yang ditawarkan. Sesudah para peminat atau pembeli mengisi surat penawaran tersebut, semua surat penawaran itu dikumpulkan dan dimasukkan ke tempat yang telah disediakan oleh juru

lelang di tempat pelelangan. Setelah juru lelang membea risalah lelang, membuka satu persatu surat penawaran yang telah diisi oleh para peminat/pembeli dan selanjutnya menunjukkan salah seorang dari para peminat yang mengajukan harga penawaran tertinggi/terendah sebagai peminat/pembeli. Jika terjadi persamaan harga di dalam penawaran harga tertinggi/terendah itu, dilakukan pengundian untuk menunjukkan pembelinya yang sah, atau dengan cara lain yang ditentukan oleh juru lelang, yaitu dengan cara perundingan.

#### **D. Tinjauan Hukum Islam Tentang Penjualan Agunan/Jaminan**

Lelang menurut pengertian transaksi mua'amalat kontemporer dikenal sebagai bentuk penjualan barang di depan umum kepada penawar tertinggi. Dalam Islam juga memberikan kebebasan keleluasaan dan keluasan ruang gerak bagi kegiatan usaha umat Islam dalam rangka mencari karunia Allah berupa rizki yang halal melalui berbagai bentuk transaksi saling menguntungkan yang berlaku di masyarakat tanpa melanggar ataupun merampas hak-hak orang lain secara tidak sah.

Syariat Islam dengan berbagai pertimbangan yang sangat dijunjung tinggi tidak melarang dalam melakukan usaha untuk mencari kekayaan sebanyak-banyaknya dan dengan cara seperti apa selama cara yang dilakukan masih berada dalam garis syariat yang dihalalkan. Sedangkan adanya aturan dalam ajaran Islam tentunya tidak semata-mata hanya aturan belaka yang hanya menjadi dasar, tetapi merupakan suatu aturan

yang berfungsi menjaga dari adanya manipulasi atau kecurangan-kecurangan dalam menjalankan bisnis dengan cara lelang.

Agama Islam yang memiliki ajaran universal dan bersifat mengikat serta mengatur segala kemasalahatan pemeluknya, tentunya dalam hal lelang ini pelaksanaannya juga didasarkan pada pedoman dalam Islam seperti dalam ayat Qs. al-Baqarah ayat 275 Allah SWT berfirman yang artinya : “Dan Allah SWT telah menghalalkan praktik jual-beli dan mengharamkan riba”.

Ayat tersebut di atas memberi pengertian sekaligus memberi penekanan bahwa Allah SWT mengharamkan riba baik hukum praktiknya maupun pelaksanaannya. Syariah Islam pada prinsipnya membolehkan jual beli barang/ jasa yang halal dengan cara lelang yang dalam fiqih disebut sebagai akad *Bai' Muzayadah*. Praktik lelang (*muzayadah*) dalam bentuknya yang sederhana pernah dilakukan oleh Nabi SAW, sebagaimana hadis Salah satu hadis yang membolehkan lelang sebagai berikut :

Artinya : “Dari Anas bin Malik ra bahwa ada seorang lelaki Anshar yang datang menemui Nabi saw dan dia meminta sesuatu kepada Nabi saw. Nabi saw bertanya kepadanya, “Apakah di rumahmu tidak ada sesuatu?” Lelaki itu menjawab, “Ada. sepotong kain, yang satu dikenakan dan yang lain untuk alas duduk, serta cangkir untuk meminum air.” Nabi saw berkata, “Kalau begitu, bawalah kedua barang itu kepadaku.” Lelaki itu datang membawanya. Nabi saw bertanya, “Siapa yang mau membeli barang ini?” Salah seorang sahabat beliau menjawab, “Saya mau membelinya dengan harga satu dirham.” Nabi saw bertanya lagi, “Ada yang mau membelinya dengan harga lebih mahal?” Nabi saw menawarkannya hingga dua atau tiga kali. Tiba-tiba salah seorang sahabat beliau berkata, “Aku mau membelinya dengan harga dua dirham.” Maka Nabi saw memberikan dua barang itu kepadanya dan beliau mengambil uang dua dirham itu dan memberikannya kepada lelaki Anshar tersebut. (HR. Tirmizi).<sup>49</sup>

---

<sup>49</sup> Khofiyah Nida dan Ashif Az Zafi, “Perspektif Islam Terhadap Jual Beli Dengan Sistem Lelang”, *Jurnal Hukum*, Volume 12 Nomor 2, Juli 2020, h.223.