

**ANALISIS YURIDIS LELANG EKSEKUSI JAMINAN KREDIT
PERBANKAN**

(Studi Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Lbh)

Skripsi

Oleh:

FAISAL ALSY

2112011310



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDRA LAMPUNG**

2025

ABSTRAK

**ANALISIS YURIDIS LELANG EKSEKUSI JAMINAN KREDIT
PERBANKAN**

(Studi Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Lbh)

Oleh:

FAISAL ALSY

Jaminan kredit berfungsi sebagai garansi bahwa debitur dapat melunasi utangnya. Jika terjadi permasalahan kredit, jaminan juga berfungsi sebagai pengganti utang debitur. Pada Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Lbh, dalam perjanjian kreditnya terdapat jaminan berupa Asuransi Jiwa dan Hak Tanggungan. Saat kredit berlangsung debitur meninggal dunia yang mengakibatkan di eksekusinya Hak Tanggungan, karena debitur tidak dapat melunasi utangnya. Terhadap eksekusi ahli waris debitur merasa keberatan dengan alasan masih terdapat Asuransi Jiwa dalam perjanjian kredit. Permasalahan dalam penelitian ini adalah tentang kedudukan dari jaminan-jaminan kredit perbankan, dimana kreditur melakukan eksekusi terhadap salah 1 (satu) jaminan yaitu Hak Tanggungan. Hak Tanggungan tersebut selanjutnya dilelang, kemudian terhadap proses lelang tersebut dipermasalahkan prosesnya.

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan tipe penelitian secara deskriptif. Pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Pengumpulan data dilakukan dengan studi kepustakaan dan studi dokumen. Kemudian data diolah melalui pemeriksaan data, klasifikasi data, dan sistematika data, serta dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa jaminan Asuransi Jiwa kedudukannya lebih utama dalam pelunasan kredit daripada jaminan Hak Tanggungan. Hal itu hanya berlaku apabila semua syarat dari kedua jaminan terpenuhi. Untuk kredit pada Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Lbh, hanya Hak Tanggungan yang dapat menjadi pengganti utang debitur. Fakta bahwa telah dihilangkannya Asuransi Jiwa pada addendum kedua perjanjian kredit menjadikan Hak Tanggungan sebagai satu-satunya jaminan. Berdasarkan hal tersebut, maka kreditur berhak melakukan eksekusi terhadap Hak Tanggungan. Pada pelaksanaan lelang Hak Tanggungan ditemukan ketidaksesuaian dengan peraturan perundang-undangan, yaitu tidak terpenuhinya persyaratan dokumen khusus berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 123/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Bahwa wajib adanya pemberitahuan kepada debitur dan adanya pengumuman melalui surat kabar, sehingga terhadap proses pelaksanaan lelangnya Lbh timbul ketidaksesuaian dengan peraturan perundang-undangan.

Kata Kunci: *Hak Tanggungan, Jaminan, Lelang.*

ABSTRACT
JURIDICIAL ANALYSIS OF BANKING CREDIT GUARANTEE
EXECUTION AUCTIONS

(Case Study Number 5/Pdt.G/2021/PN Lbh)

By

FAISAL ALSY

Credit collateral functions as collateral so that debtors can pay off their debts. If bad credit occurs, collateral also functions as a replacement for the debtor's debt. In Decree Number 5/Pdt.G/2021/PN Lbh, in the credit agreement there is collateral in the form of Life Insurance and Mortgage Rights. While the credit is in progress, the debtor dies which results in the execution of the mortgage right, because the debtor cannot pay off the debt. Regarding this execution, the debtor's heirs felt approved on the grounds that there was still Life Insurance in the credit agreement. The problem in this research is regarding the position of bank credit guarantees, where the creditor executes 1 (one) guarantee, namely Mortgage Rights. The mortgage rights are then auctioned, and then the auction process is questioned.

This type of research is normative legal research with descriptive research type. The problem approaches used are the statutory regulations approach and the case approach. Data collection was carried out by literature study and document study. Then the data is processed through data examination, data classification, and data systematics, and analyzed qualitatively.

The results of this study indicate that Life Insurance guarantees are more important in repayment of credit than mortgage guarantees. This only applies if all the conditions of both guarantees are met. For credit in Decision Number 5/Pdt.G/2021/PN Lbh, only Mortgage Rights can be a substitute for the debtor's debt. With the elimination of Life Insurance in the second addendum to the credit agreement, the Mortgage is the only collateral. Based on this, creditors have the right to execute Mortgage Rights. In the implementation of the Mortgage Rights auction, discrepancies were found with statutory regulations, namely the failure to fulfill special document requirements based on Minister of Finance Regulation Number 123/PMK.06/2020 concerning Auction Implementation Instructions. That there must be notification to the debtor and an announcement in the newspaper, so that in the process of holding the auction there will be discrepancies with statutory regulations.

Keywords: *Deceased Customer, Guarantee, Auction.*

**ANALISIS YURIDIS LELANG EKSEKUSI JAMINAN KREDIT
PERBANKAN**

(Studi Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Lbh)

Oleh:

FAISAL ALSY

Skripsi

Sebagai Salah Satu Syarat Mencapai Gelar

SARJANA HUKUM

Pada

Bagian Hukum Perdata

Fakultas Hukum Universitas Lampung



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDRA LAMPUNG**

2025

Judul Skripsi : Analisis Yuridis Lelang Eksekusi Jaminan Kredit Perbankan

Nama Mahasiswa : Faisal Alsy

Nomor Pokok Mahasiswa : 2112011310

Bagian : Hukum Perdata

Fakultas : Hukum



1. Komisi Pembimbing

Yulia Kusuma Wardani, S.H., LL.M.

NIP 196907121995122001

Yennie Agustin MR, S.H., M.H.

NIP 197102251997022001

2. Ketua Bagian Hukum Perdata

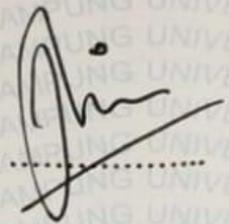
Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H.

NIP 197404132005011001

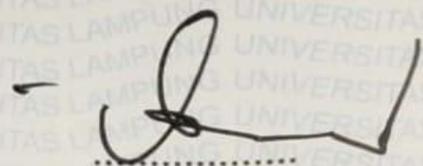
MENGESAHKAN

1. **Tim Penguji**

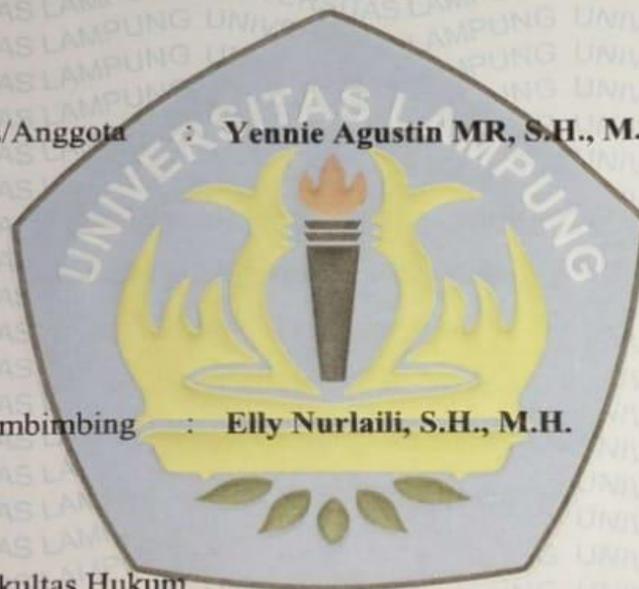
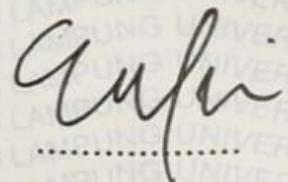
Ketua : Yulia Kusuma Wardani, S.H., LL.M.



Sekretaris/Anggota : Yennie Agustin MR, S.H., M.H.



**Penguji
Bukan Pembimbing : Elly Nurlaili, S.H., M.H.**



Dekan Fakultas Hukum



Dr. M. Fakhri, S.H., M.S.
NIP 196412181988031002

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 14 Februari 2025

PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Faisal Alsy

NPM : 2112011310

Bagian : Hukum Perdata

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul: **“Analisis Yuridis Lelang Eksekusi Jaminan Kredit Perbankan (Studi Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Lbh)”** adalah benar-benar hasil karya saya sendiri dan bukan hasil plagiat sebagaimana telah diatur dalam Pasal 43 Ayat (2) dan Pasal 44 Ayat (1) huruf g Peraturan Rektor Universitas Lampung Nomor 02 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Rektor Universitas Lampung Nomor 12 Tahun 2022 tentang Peraturan Akademik.

Bandarlampung, 26 Mei 2025



Faisal Alsy

2112011310

RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama lengkap Faisal Alsy lahir di Sirna Galih, 13 Januari 2003 merupakan anak ketiga dari lima bersaudara, dari pasangan Bapak Muhpian dan Ibu Rohliyati.

Penulis menyelesaikan pendidikan di Sekolah Dasar (SD) Negeri Sinar Galih pada tahun 2015, Sekolah Menengah Pertama (SMP) Negeri 6 Kotabumi pada tahun 2018 dan Sekolah Menengah Atas (SMA) Negeri Kotabumi dengan peminatan Ilmu Pengetahuan Alam (IPA) pada tahun 2021. Penulis tercatat sebagai mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung melalui jalur Penerimaan Seleksi Bersama Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SBMPTN) pada tahun 2021 mengambil jurusan hukum keperdataan.

Selama menjadi mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Lampung, penulis aktif mengikuti organisasi kemahasiswaan UKM-F LWDC dan UKM-F PSBH, mengikuti *National Moot Court Competition*, *National Law Debate Competition*, *Essay and Legal Opinion Competition*, Kompetisi Cipta Puisi dan Cerpen Nasional. Penulis juga sebagai *awardee* Beasiswa Bank Indonesia 2023 dan 2024.

Pada tahun 2024 penulis mengabdikan diri dengan mengikuti kegiatan Kuliah Kerja Nyata di Desa Negara Batin Kecamatan Negara Batin, Kabupaten Way Kanan selama kurang lebih 40 (empat puluh) hari. Kemudian Penulis menyelesaikan skripsi sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lampung.

MOTO

“Kesuksesan tergantung pada persiapan sebelumnya. Tanpa persiapan pasti akan gagal”

“Tidak masalah apabila anda berjalan lambat, asalkan anda tidak pernah berhenti berusaha”

(Confucius)

“Kegagalan adalah sebuah perspektif, pilihannya kamu terus kedepan atau berhenti dengan diam ditempat”

(Anonymous)

PERSEMBAHAN

BISMILLAHIRRAHMANNIRRAHIM

Atas Ridho Allah Swt. dan dengan penuh rasa syukur
Kupersembahkan Skripsi ini kepada:

Kedua Orang Tua,
Bapak Muhpian dan Ibu Rohliyati

Atas perjuangan dan kerja keras, dua insan yang tidak akan terpisahkan disetiap perjalanan anak-anaknya. Terimakasih Penulis ucapkan, walaupun tau ucapan terimakasih itu tidak akan pernah sepadan dengan segala yang papah mamah berikan.

SANWACANA

Puji syukur penulis ucapkan kehadiran Allah Swt. karena atas rahmat dan hidayah Nya skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi dengan judul “**Analisis Yuridis Lelang Eksekusi Jaminan Kredit Perbankan (Studi Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Lbh)**” adalah salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana Hukum di Universitas Lampung. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih atas segenap dukungan yang telah diberikan kepada penulis selama menyelesaikan skripsi ini:

1. Bapak Dr. M. Fakhri, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
2. Bapak Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Lampung;
3. Bapak M. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Lampung;
4. Ibu Yulia Kusuma Wardani, S.H., LL.M., selaku Dosen Pembimbing I terimakasih karena telah meluangkan waktu dan berkenan mencurahkan ilmunya untuk membimbing, memberikan motivasi dan semangat, sehingga penulis dengan yakin mengambil topik skripsi ini dan dapat menyelesaikannya dengan baik.
5. Ibu Yennie Agustin MR, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II terima kasih karena telah meluangkan waktunya untuk membimbing, memberikan saran, motivasi, dan pengarahan sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik;
6. Ibu Elly Nurlaili, S.H., M.H., selaku Dosen Pembahas I yang telah memberikan saran dan kritik yang membangun demi sempurnanya skripsi ini;
7. Ibu Siti Nurhasanah S.H., M.H., selaku Dosen Pembahas II yang telah memberikan saran dan kritik yang membangun demi sempurnanya skripsi ini;
8. Bapak Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah membantu atas arahan yang telah diberikan selama penulis

menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung;

9. Dosen dan Karyawan yang bertugas di Fakultas Hukum Universitas Lampung, khususnya Dosen Bagian Hukum Keperdataan yang selama ini telah memberikan ilmu dan pengalaman yang sangat bermanfaat bagi Penulis;
10. Teruntuk kakak dan adikku. Terimakasih untuk Ahi, Ahun, Rahma, dan Dea. Semangat penulis sampai saat ini adalah semangat yang sama dengan tujuan kita berlima, setiap memori dan inspirasi dari satu sama lain selalu hadir dalam perjalanan diantara kita. Terimakasih do'a dan dukungannya, yang terbaik untuk kita semua.
11. Teruntuk Ririn Arlista, terimakasih atas setahun lebih waktu yang diluangkan untuk mengiringi perjalan yang cukup melelahkan. Berkat kamu diawal masa perkuliahan menjadi lebih mudah dijalani, ucapan terimakasih ini tentu tak cukup sebab peranmu setelah keluarga adalah yang paling istimewa dan maaf untuk semuanya.
12. Teruntuk Formatur Mediasi, Bang Fajar, Kak Lois, Kak Salsa, Bang Yo, Bang Yere dan Bang Owen. Terimakasih atas kesempatannya, karena bisa jadi bagian keluarga mediasi ini, terimakasih atas ilmunya dan segala tentang perjalanan dikampus yang selalu menjadi panutan. Terimakasih juga untuk Tutor dan Kabim IMCC, Bang Naufal, Kak Mona, Bang Rafly, Kak Mei dan Kak Atun. Serta terimakasih untuk Kasuh terbaik Kak Mega, berkat kalian semua banyak hal hebat yang bisa dijalani sampai saat ini.
13. Delegasi Petruk Defra, Cia, Asiyah Dan Kadet. Terimakasih untuk kebersamaannya, susah seneng kita karantina sampai akhirnya jadi juara. Pengalaman besar yang tidak mungkin akan terlupakan, serta pembelajaran baik yang terus akan diterapkan. Semangat Petruk semoga kita semua berhasil. Untuk Delegasi Mappi terimakasih juga, berkat semangat kalian dan perjuangan kalian bisa jadi motivasi tersendiri untuk tetap ada dirumah itu dahulu. Terimakasih Kezya, Tere, Naswa, Gibran dan terutama Aziz karena selalu ada kapan pun dan dimana pun. Semoga kalian tetap kompak dan jangan kasih untuk piala bergilir itu pindah rumah.
14. Terimakasih untuk LWDC, rumah baru yang berisi orang-orang terbaik. Semoga terus pada tujuannya sampai kapan pun. Untuk seluruh pengurus

terimakasih atas kebersamaannya dan juga perjuangannya. Untuk Delegasi MK yang gagal lomba terimakasih juga, walaupun dalam waktu yang singkat banyak kenanan dan pelajaran yang berguna disepanjang perjalanan kuliah ini. Terakhir terima kasih untuk GenBI dan Bank Indonesia atas kesempatan berproses dan belajarnya.

Bandarlampung, 26 Mei 2025

Penulis,

Faisal Alsy

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	ii
ABSTRACT	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	v
HALAMAN PENGESAHAN	vi
PERNYATAAN	vii
RIWAYAT HIDUP	viii
MOTO	ix
PERSEMBAHAN	x
SANWACANA	xi
DAFTAR ISI	xiv
I. PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	9
1.3. Ruang Lingkup Penelitian	9
1.4. Tujuan Penelitian	10
1.5. Kegunaan Penelitian	10
II. TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Tinjauan tentang Bank	12
2.1.1. Definisi Bank	12
2.1.2. Fungsi Bank	13
2.1.3. Jenis-Jenis Lembaga Bank	15
2.2. Tinjauan tentang Perjanjian Kredit	15
2.2.1. Definisi Perjanjian pada Umumnya	15
2.2.2. Definisi Perjanjian Kredit	18
2.2.3. Fungsi Perjanjian Kredit	19
2.2.4. Asas-Asas Perjanjian Kredit	20
2.3. Tinjauan tentang Jaminan	22
2.3.1. Definisi Jaminan	22
2.3.2. Jenis-Jenis Jaminan	23
2.4. Tinjauan tentang Jaminan pada Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/ PN Lbh.....	28
2.4.1. Jaminan berupa Hak Tanggungan	28
2.4.2. Jaminan berupa Asuransi Jiwa	30
2.5. Tinjauan tentang Lelang	32
2.5.1. Definisi Lelang	32
2.5.2. Dasar Hukum Lelang	34
2.5.3. Asas-Asas Lelang	35
2.5.4. Pihak-Pihak dalam Lelang	37
2.6. Tinjauan tentang Kedudukan.....	38
2.7. Kerangka Pikir	39

III. METODE PENELITIAN	
3.1. Jenis Penelitian	40
3.2. Tipe Penelitian	40
3.3. Pendekatan Masalah	41
3.4. Jenis dan Sumber Data	41
3.5. Metode Pengumpulan Data	42
3.6. Metode Pengolahan Data	42
3.7. Analisis Data	43
IV. HASIL DAN PEMBAHASAN	
4.1. Kedudukan Jaminan dalam Pelunasan Pinjaman Kredit pada Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Lbh	44
4.1.1. Duduk Perkara pada Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Lbh	46
4.1.2. Perjanjian Kredit dengan Jaminan berupa Hak Tanggungan	50
4.1.3. Perjanjian Kredit dengan Jaminan berupa Asuransi Jiwa	52
4.1.4. Kedudukan antara Jaminan berupa Hak Tanggungan dan Asuransi Jiwa	54
4.2. Proses Lelang Hak Tanggungan dari Eksekusi Perjanjian Kredit Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan pada Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Lbh	59
4.2.1. Proses Lelang Hak Tanggungan Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan	60
4.2.2. Proses Lelang Hak Tanggungan pada Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Lbh Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan	64
V. PENUTUP	
5.1. Kesimpulan	75
5.2. Saran	76

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Lbh

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Perkembangan industri perbankan di Indonesia menjadi salah satu yang berkembang pesat di antara lembaga keuangan lain. Lembaga keuangan sendiri menjadi komoditas yang sangat berpengaruh dalam perekonomian Indonesia. Menurut Muljono lembaga keuangan adalah setiap perusahaan yang bergerak dibidang keuangan dengan menghimpun dana, menyalurkan dana, dan atau keduanya.¹ Lembaga keuangan dapat didefinisikan sebagai perusahaan yang menjalankan aktivitas utamanya dalam lingkup keuangan. Institusi ini meliputi beragam kegiatan dalam industri jasa keuangan, termasuk namun tidak terbatas pada perbankan. Pengertian tersebut selaras dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1 angka 4 UU Nomor 4 Tahun 2023 mengenai Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (berikutnya disebut UU 4/2023).

Pada perkembangannya instansi keuangan modern yang hadir paling awal ialah bank. Bank berfungsi sebagai instansi *intermediary* (perantara) antara pihak yang *surplus* dana pada pihak yang *defisit* dana.² Hal tersebut menjadikan bank sebagai lembaga keuangan yang lebih dekat dengan masyarakat. Selain itu, bank juga berfungsi sebagai lembaga penyimpanan dana. Sejalan dengan ketentuan Pasal 1 Angka 2 UU Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (kemudian disebut UU 10/1998) yang dimaksud dengan bank yaitu badan usaha yang mengumpulkan dana dari masyarakat dengan berbentuk simpanan dan mendistribusikannya kepada masyarakat dengan

¹ Soulthan Saladin Batubara, Delyana Rahmawany Pulungan dan Musta Yenty, “*Analisis Determinan Minat Mahasiswa Dalam Menggunakan Lembaga Keuangan Syariah*”, (Medan: Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2020), hlm. 28.

² Burhanuddin Yusuf, *Manajemen Sumber Daya Manusia Di Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2015), hlm. 4.

berbentuk kredit ataupun bentuk yang lain guna menaikkan tingkat taraf hidup rakyat banyak.

Salah satu fungsi utama bank adalah sebagai institusi intermediasi keuangan yang menyalurkan dana kepada pihak yang membutuhkan. Dalam konteks operasional perbankan, aktivitas penyaluran dana ini lazim disebut sebagai kredit. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, kredit diartikan sebagai penyediaan sejumlah uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, yang diberikan atas dasar kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain, dengan kewajiban bagi peminjam untuk mengembalikan dalam jangka waktu tertentu serta disertai pembayaran bunga. Dengan demikian, dalam praktiknya, pemberian kredit oleh bank bukan merupakan bantuan secara cuma-cuma, melainkan suatu transaksi yang mengandung unsur imbal hasil. Pada definisi kredit yang diuraikan sebelumnya terdapat istilah pemberian bunga dalam pinjaman, tetapi dalam sebuah langkah pengajuan kredit pihak bank tentunya membutuhkan sebuah kepastian hukum dimana nasabah dapat melunasi kreditnya atau disebut sebagai jaminan. Jaminan merupakan tambahan yang diserahkan oleh nasabah kepada bank sebagai garansi/janji bahwa nasabah dapat melunasi kredit. Pada konsep perbankan dikenal dengan istilah agunan, yang kemudian diserahkan nasabah debitur kepada bank guna menyediakan fasilitas kredit atau pembiayaan, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1 Angka 3 UU 10/1998.

Bank dalam pemberian kredit harus menerapkan prinsip kehati-hatian berdasarkan Pasal 8 Ayat (1) UU 10/1998. Bank akan melakukan penilaian terhadap nasabah melalui 5 (lima) aspek (*analisis the five C's*) yaitu: watak (*character*), modal (*capital*), kemampuan (*capacity*), kondisi ekonomi (*condition of economic*) dan jaminan (*collateral*). Bank harus memiliki keyakinan jika debitur dapat melunasi kreditnya. Bahwa jaminan menjadi salah satu aspek yang dinilai dalam menerapkan prinsip kehati-hatian, membuat bank penting untuk memperhatikan sebuah jaminan dalam menyalurkan dana kepada nasabah. Hal yang menjadi sebab mengapa jaminan tidak dapat dianggap sebagai sekedar janji untuk melaksanakan atau memenuhi kewajiban, karena jaminan dapat juga digunakan

sebagai pelunasan apabila kredit tidak dapat dilunasi. Fungsi dari jaminan dalam kredit adalah sebagai jaminan dan lebih diutamakan daripada sekedar keyakinan atas kemampuan debitur untuk melunasi hutangnya. Karena keyakinan tanpa berdasarkan nilai kebendaan dirasa sebagai sesuatu yang abstrak dengan sebuah penilaian subjektif dan bukan berdasarkan penilaian objektif.³ Hal tersebut dilakukan agar nasabah memiliki sebuah kesungguhan untuk dapat memenuhi kewajiban melunasi hutang sesuai dengan apa yang sudah diperjanjikan.⁴

Bank pada dasarnya dalam menerapkan aspek *collateral* mewajibkan nasabahnya untuk menyerahkan sebuah jaminan. Menurut ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), seluruh harta kekayaan milik debitur—baik yang berupa benda bergerak maupun tidak bergerak, serta yang telah ada maupun yang akan diperoleh di masa mendatang—menjadi jaminan umum untuk memenuhi segala kewajiban perdata yang bersifat perseorangan. Dalam kerangka hukum perdata, jaminan diklasifikasikan ke dalam dua kategori utama, yakni jaminan kebendaan dan jaminan individu. Nasabah umumnya menyerahkan jaminan yang bersifat kebendaan, salah satu contohnya yaitu tanah dengan menjaminkan Sertifikat Hak Milik (selanjutnya disebut SHM) yang dimiliki oleh nasabah tersebut. Namun, selain jaminan berupa kebendaan terdapat jaminan perorangan. Jaminan perorangan akan menjaminkan pihak ketiga terhadap pinjaman kredit. Objek jaminan perorangan dapat berupa individu perseorangan ataupun badan hukum, salah satu contoh objek jaminan perorangan berupa badan hukum adalah perusahaan Asuransi Jiwa. Pada Asuransi Jiwa yang menjadi objeknya dapat berupa kondisi fisik dan kesehatan nasabah. Asuransi Jiwa menanggung risiko yang mungkin akan terjadi terhadap nasabah selama berjalannya kredit. Pada hal perjanjian kredit jaminan berfungsi sebagai garansi bahwa pihak nasabah dapat melunasi kreditnya.

³ Etty Mulyati dan Fajrina Aprilianti Dwiputri, "*Prinsip Kehati-Hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan*", (Bandung: Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Padjadjaran, 2018), hlm. 3.

⁴ M Bahsan, *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 4.

Jika terjadi permasalahan selama kredit berlangsung, maka jaminan akan menjadi pengganti terhadap pelunasan kredit nasabah. Namun, jaminan tersebut tidak secara otomatis menjadi hak pihak bank, adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi agar jaminan dapat menjadi pengganti dari pelunasan kredit nasabah. Pada jaminan berupa Asuransi Jiwa, maka perusahaan Asuransi Jiwa akan mengambil alih kewajiban nasabah jika nasabah meninggal dunia. Meninggal dunianya nasabah dalam Asuransi Jiwa juga harus berada dalam masa pertanggunggaan. Berbeda apabila objek jaminannya berkaitan dengan kebendaan, misalnya jaminan berupa tanah. Menjaminkan sebuah tanah pada perjanjian kredit bank yang dijaminakan adalah bukti kepemilikan dari tanah tersebut yaitu SHM. Bahwa objek jaminan berupa SHM diatur dalam aturan khusus di luar dari KUH Perdata, yaitu pada UU No. 4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UU 4/1996).

Jaminan berupa tanah yang merupakan Hak Tanggungan, dimana gunanya sama yaitu untuk membayar kredit nasabah kepada pihak bank apabila terjadi suatu permasalahan dalam pelunasan kredit. Namun, terdapat perbedaan syarat, di mana Hak Tanggungan akan beralih kepada bank jika nasabah mengalami cidera janji. Setelah peralihan tersebut, pemegang Hak Tanggungan pertama berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan secara sepihak melalui pelelangan umum dan menggunakan hasil penjualan tersebut untuk melunasi kredit yang belum terbayar.⁵ Prosedur ini sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yang mengatur bahwa dalam rangka penyelesaian kredit, bank berhak untuk melakukan pelelangan terhadap Hak Tanggungan, suatu proses yang dikenal dengan istilah *parate executie*. Dalam melakukan lelang Hak Tanggungan pihak bank tidak dapat menjual sendiri, maka diperlukan sebuah lembaga lelang yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (selanjutnya disebut KPKNL). Mekanisme lelang sendiri pihak ketiga yang menjadi lembaga lelang

⁵ Bayu Setiawan Hendri Putra dan Arief Suryono, “Kedudukan Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Kebendaan Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah”, (Surakarta: Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2020), hlm. 2.

haruslah bergerak dan berjalan sesuai peraturan perundangan-undangan. Dimana dalam peraturan perundangan-undangan mengenai lelang telah diatur mulai dari pengajuan permohonan lelang sampai dengan pasca lelang tersebut.

Lelang merupakan suatu bentuk penjualan umum terhadap suatu properti. Lelang bertujuan mencari pembeli dengan tawaran harga tertinggi. Penawaran harga dapat berlangsung secara tertulis ataupun lisan.⁶ Dalam proses lelang, KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) berfungsi sebagai perantara yang menghubungkan pihak penjual dan pembeli. Sebagai lembaga yang mengelola kekayaan negara, KPKNL memiliki berbagai tanggung jawab, antara lain dalam hal penilaian kekayaan negara, pengelolaan piutang negara, serta penyelenggaraan lelang itu sendiri. Tugas KPKNL tidak hanya sebatas mengorganisir lelang, tetapi juga memastikan bahwa proses lelang berjalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.⁷ Lelang eksekusi adalah jenis lelang yang dilakukan untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen lain yang setara, atau untuk memenuhi ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Lelang eksekusi umumnya berkaitan dengan penyelesaian sengketa hukum, di mana objek yang dilelang adalah barang atau properti yang disita sebagai bagian dari pelaksanaan putusan pengadilan.

Pada sebuah pinjaman kredit, setelah terdapat jaminan bahwa nasabah mampu untuk melunasi kreditnya, dengan hal tersebut didasarkan atas keyakinan pihak bank yang telah melakukan analisa terhadap pengajuan pinjaman nasabah. Selanjutnya pihak bank dapat menyetujui pinjaman kredit nasabah. Peminjaman dana tersebut didasari oleh sebuah perjanjian kredit. Berdasarkan perjanjian pada umumnya, perjanjian kredit harus memenuhi syarat-syarat sah nya perjanjian sesuai ketentuan pada Pasal 1320 KUH Perdata yaitu adanya kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan kausa yang halal.

⁶ I Made Soewandi, *Balai Lelang: Kewenangan Balai Lelang Dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet*, (Yogyakarta: Yayasan Gloria, 2005), hlm. 65.

⁷ Pelaksanaan Lelang Oleh KPKNL diakses pada <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-ternate/baca-artikel/15971/Pelaksanaan-Lelang-Oleh-KPKNL.html> tanggal 17 Desember 2024.

Pada sebuah perjanjian kredit walaupun sudah terdapat sebuah jaminan yang bisa menjadi nilai tukar terhadap hutang nasabah. Pada praktik di lapangan adakalanya dalam perjanjian kredit akan timbul permasalahan, seperti nasabah mengalami kredit macet atau permasalahan akibat jaminan kredit yang lebih dari satu. Dalam permasalahan akibat jaminan yang lebih dari satu, masalah yang timbul adalah akibat kedudukan dari jaminan-jaminan tersebut antara lain:

a. Perjanjian Kredit dengan Jaminan Asuransi Jiwa

Pada jaminan berupa Asuransi Jiwa, masalah yang akan timbul adalah pada saat proses klaim Asuransi Jiwa tersebut, baik syarat yang tidak sesuai maupun apabila terdapat dugaan kecurangan bank dalam proses proses pendaftaran.

b. Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan

Pada jaminan berupa Hak Tanggungan, masalah yang akan timbul adalah pada saat proses eksekusi Hak Tanggungan. Dimana objek Hak Tanggungan yang menjadi pengganti pelunasan hutang nasabah akan dilelang, tetapi pihak bank tidak dapat melakukan pelelangan. Hal itu dapat terjadi akibat dari kesalahan prosedur lelang yang tidak sesuai peraturan perundang-undangan, atau terdapat perlawanan debitur terhadap proses lelang. Bahwa dalam proses lelang sendiri terdapat tahapan untuk mencapai pelaksanaannya. Proses tersebut dibagi menjadi 2 (dua) yaitu pra penetapan hari lelang dan pasca penetapan hari lelang. Dalam kedua proses tersebut terdapat syarat-syarat dan proses yang harus dilalui, dimana dalam hal persiapan ini yang dapat berpengaruh terhadap sah atau tidaknya proses lelang Hak Tanggungan tersebut.

c. Perjanjian Kredit dengan Jaminan Asuransi Jiwa dan Hak Tanggungan

Pada perjanjian kredit yang terdapat lebih dari 1 (satu) jaminan seperti adanya jaminan berupa Asuransi Jiwa dan Hak Tanggungan, maka masalah yang akan timbul adalah kedudukan dari jaminan-jaminan tersebut yang menjadi pengganti terhadap pelunasan hutang nasabah. Dimana dalam hal nasabah yang meninggal dunia dimasa pertanggung Asuransi Jiwa, namun pihak bank melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan yang digunakan sebagai pengganti pelunasan hutang

nasabahnya. Hal itu yang menjadi permasalahan akibat terdapat lebih dari 1 (satu) jaminan yang sama-sama berfungsi sebagai pengganti atas hutang nasabah.

Seperti dalam contoh kasus pada putusan Pengadilan Negeri Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Lbh yaitu terdapat praktik perjanjian kredit antara nasabah atas nama Abdul Majid (alm) disebut debitur dengan PT Bank Rakyat Indonesia (BRI) Persero Tbk Kantor Cabang Ternate disebut kreditur. Debitur tersebut melakukan pinjaman kredit sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan pinjaman tersebut disetujui pihak kreditur dengan jaminan berupa; (1) SHM Nomor 01000/Desa Labuha atas nama Abdul Majid, (2) Asuransi Jiwa dengan tertanggung debitur dan, (3) Asuransi Kebakaran terhadap Hak Tanggungan. Perjanjian kredit tersebut berlangsung selama 36 (tiga puluh enam) bulan sejak 20 Februari 2015 sampai dengan 20 Februari 2018.

Di masa perjanjian kredit berjalan kemudian debitur mengajukan penambahan pinjaman pada tahun 2017 sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan disetujui pihak kreditur sehingga terjadi sebuah addendum perjanjian dengan kesepakatan penambahan pinjaman dengan jaminan yang sama: (1) SHM Nomor 01000/Desa Labuha atas nama Abdul Majid, (2) Asuransi Jiwa dengan tertanggung debitur dan, (3) Asuransi Kebakaran terhadap Hak Tanggungan. Perjanjian kredit tersebut berlangsung selama 12 (dua belas) bulan berdasarkan addendum perjanjian yaitu sejak 26 April 2017 sampai dengan 26 April 2018.

Setelah berjalannya kredit dengan adanya addendum perjanjian pertama, pada tahun 2018 terjadi kembali addendum perjanjian kedua antara debitur dengan kreditur. Dalam addendum kedua ini debitur mengajukan perpanjangan jangka waktu atas fasilitas kredit selama 12 (dua belas) bulan sejak 26 April 2018 sampai dengan 26 April 2019. Perpanjangan jangka waktu atas fasilitas kredit diterima oleh kreditur sehingga terjadi addendum perjanjian kedua, namun dalam addendum kedua ini hanya terdapat 2 (dua) jaminan yaitu; (1) SHM Nomor 01000/Desa Labuha atas nama Abdul Majid dan (2) Asuransi Kebakaran terhadap Hak Tanggungan.

Setelah terjadinya 2 (dua) kali addendum perjanjian kredit debitur meninggal dunia pada tanggal 25 Desember 2018. Berdasarkan hal tersebut maka tanggung jawab pelunasan beralih kepada ahli waris yang merupakan istri debitur atas nama Wa Marwa. Bahwa debitur setelah itu melalui ahli warisnya tidak dapat melakukan pelunasan kepada pihak kreditur sampai dengan waktu jatuh tempo kredit, sehingga objek jaminan yang berupa Hak Tanggungan di eksekusi oleh kreditur untuk selanjutnya dilelang. Selanjutnya pihak kreditur mengajukan permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan surat nomor: B.160/KC-Xli/AOKi01/2021 tertanggal 22 Januari 2021 KPKNL Ternate. Setelah itu pihak KPKNL Ternate melakukan lelang terhadap objek tanggungan pada tanggal 18 Maret 2021 namun belum terjual atau belum ada peminat sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 45/79/2021. Pada saat proses tersebut berlangsung ahli waris atas nama Wa Marwa melakukan gugatan atas lelang objek Hak Tanggungan tersebut. Dalih gugatan tersebut yaitu perjanjian kredit tidak sah akibat terdapat jaminan Asuransi Jiwa namun dihilangkan sepihak oleh kreditur sehingga tidak mengcover hutang debitur dan proses lelang tidak sah akibat tidak adanya persetujuan debitur.

Pada proses lelang Hak Tanggungan setelah melakukan eksekusi, kreditur wajib memberitahukan kepada debitur bahwa objek sengketa akan dilelang. Setelah itu kreditur melakukan pengajuan permohonan lelang ke KPKNL, sebab lembaga lelang hanya dapat melakukan proses lelang berdasarkan pada permohonan. Pada proses permohonan pihak kreditur akan menyelesaikan administrasi berupa pemenuhan syara-syarat umum lelang eksekusi Hak Tanggungan. Setelah syarat-syarat umum terpenuhi lembaga KPKNL dapat melakukan penetapan hari lelang. Setelah penetapan hari lelang, debitur wajib memenuhi syarat-syarat khusus yang diserahkan sebelum proses pelaksanaan lelang. Pada kasus ini pihak debitur yang diwakilkan oleh ahli waris menyebutkan proses lelang yang dilakukan tidak sah akibat tidak adanya persetujuan dari pihaknya. Menjadi sebuah pertanyaan apakah proses lelang yang dilakukan telah memenuhi persyaratan umum dan persyaratan khusus sebagaimana yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Bahwa persetujuan dari pihak debitur terhadap proses lelang eksekusi Hak Tanggungan,

apakah menjadi bagian dalam persyaratan-persyaratan yang wajib terpenuhi dalam pelaksanaan lelang.

Berdasarkan uraian diatas, patut untuk diketahui mengenai keabsahan dari perjanjian kredit yang dilakukan pihak Abdul Majid (alm) sebagai debitur dengan pihak Bank BRI Kantor Cabang Ternate selaku kreditur untuk mengetahui kedudukan dari jaminan yang terdapat dalam perjanjian kredit tersebut. Bahwa meninggalnya debitur membuat tanggung jawab beralih ke ahli waris yang kemudian terjadi penarikan objek Hak Tanggungan dari nasabah. Hal tersebut yang menjadi alasan eksekusi Hak Tanggungan yang kemudian dilelang oleh pihak bank melalui KPKNL Ternate. Pada proses pelaksanaan lelang yang juga menjadi dalil penggugat yaitu tidak sah-nya proses lelang, maka penting untuk melakukan penelitian dengan tujuan mengetahui kesesuaian dari proses lelang eksekusi objek Hak Tanggungan tersebut berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Menurut latar belakang pemikiran ini, maka akan dilaksanakan penelitian dengan berdasarkan teori, asas dan ketentuan yang berlaku. Selanjutnya akan dilakukan penelitian normatif yang berjudul: Analisis Yuridis Lelang Eksekusi Jaminan Kredit Perbankan (Studi Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Lbh).

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis dapat mengemukakan rumusan masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana kedudukan jaminan dalam pelunasan pinjaman kredit pada Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Lbh?
- b. Bagaimana proses lelang Hak Tanggungan dari eksekusi perjanjian kredit berdasarkan peraturan perundang-undangan pada Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Lbh?

1.3. Ruang Lingkup Penelitian

Penelitian ini terdiri atas ruang lingkup bidang ilmu dan kajian dalam hukum keperdataan, khususnya hukum di ranah perbankan dengan melihat aspek yuridis

dalam lelang eksekusi jaminan kredit perbankan (Studi Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Lbh). Selanjutnya melakukan analisa terhadap kedudukan jaminan kredit dan menganalisa prosedur lelang berdasarkan pengaturan Hak Tanggungan yang menjadi pertimbangan hakim dalam memutus perkara.

1.4. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi rumusan masalah yang telah dijelaskan sebelumnya sebagai berikut:

- a. Mengetahui kedudukan jaminan dalam pelunasan pinjaman kredit pada Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Lbh.
- b. Mengetahui proses lelang hak tanggungan dari eksekusi perjanjian kredit berdasarkan peraturan perundang-undangan pada Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Lbh.

1.5. Kegunaan Penelitian

Kegunaan dalam penelitian ini akan mencakup kegunaan teoritis dan kegunaan praktis, yaitu:

- a. Kegunaan Teoritis
Penelitian ini secara teoritis diharapkan berguna untuk menambah pengetahuan tentang hukum pada lingkup perbankan. Khususnya dalam hal jaminan pada suatu perjanjian kredit dan proses dari sebuah lelang Hak Tanggungan. Penelitian ini dapat menjadi bentuk partisipasi penulis dalam pengembangan di bidang ilmu hukum perdata, terkhusus tentang hukum dalam ruang lingkup perbankan.
- b. Kegunaan Praktis
Penelitian ini secara praktis harapannya dapat memberikan tambahan pengetahuan bagi penulis, pembaca, serta berkontribusi dalam perkembangan ilmu hukum. Terkhusus dalam hal jaminan pada suatu perjanjian kredit dan proses dari sebuah lelang Hak Tanggungan. Penelitian ini dapat juga menjadi rujukan lain dalam hal penelitian yang sama, baik dalam melihat kedudukan dari sebuah jaminan pada perjanjian kredit maupun mengenai proses dari lelang Hak Tanggungan berdasarkan

peraturan perundang-undangan. Dapat menjadi sebagai rujukan dalam penelitian lain yang berkaitan dengan bidang ilmu hukum khususnya tentang perbankan. Dimana hasil dari penelitian ini harapannya dapat menjadi referensi yang mudah diterima, dimengerti, dan dipahami oleh semua kalangan baik yang menguasai kajian ilmu hukum ataupun yang belum menguasai sepenuhnya.

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan tentang Bank

2.1.1. Definisi Bank

Secara etimologis, kata "bank" berasal dari bahasa Italia, yaitu "banca," yang berarti tempat duduk. Istilah ini digunakan karena pada abad pertengahan, individu yang memberikan pinjaman menjalankan kegiatannya di atas bangku atau tempat duduk.⁸ Menurut ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, bank diartikan sebagai sebuah entitas usaha yang memiliki peran fundamental dalam mengumpulkan dana dari masyarakat melalui simpanan, yang selanjutnya disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman atau mekanisme finansial lainnya. Tujuan dari kegiatan ini adalah untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat banyak, melalui penyediaan akses pembiayaan yang dapat mendukung berbagai sektor ekonomi, baik untuk keperluan pribadi, usaha, maupun kegiatan produktif lainnya. Tetapi istilah bank dan perbankan memiliki pengertian yang berbeda, dimana pengertian perbankan sesuai ketentuan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 menjelaskan bahwa segala hal yang berkaitan dengan bank mencakup aspek kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses yang diterapkan dalam menjalankan kegiatan usaha tersebut. Dengan kata lain, pasal ini mengatur berbagai elemen yang menyentuh operasional dan struktur dari lembaga perbankan, termasuk bagaimana bank menjalankan fungsinya secara sistematis dan terorganisir. Secara sederhana perbankan ruang lingkupnya lebih luas yaitu tidak hanya menyangkut tentang bank saja tapi juga tentang kelembagaan,

⁸ Intan Pramudita Trisela dan Ulfi Pristiana, "*Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan Bank Syariah Dengan Bank Konvensional Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2018*", (Surabaya: Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, 2020), hlm. 4.

kegiatan usaha, serta proses melaksanakan usahanya, sedangkan ruang lingkup dari bank hanya pada aspek kelembagaannya.

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa bank merupakan entitas bisnis yang beroperasi di sektor keuangan dengan dua aktivitas utama, yaitu mengumpulkan dana dari masyarakat dan mendistribusikan dana tersebut. Bank tidak hanya berperan sebagai lembaga yang menghimpun dana dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya dalam bentuk pinjaman, tetapi juga bertindak sebagai mediator dalam sistem keuangan. Melalui fungsi ini, bank dapat menghubungkan pihak yang memiliki surplus dana dengan pihak yang memerlukan dana. Sebagaimana dijelaskan oleh Kasmir, fungsi bank adalah mengumpulkan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya sebagai kredit. Pandangan serupa juga diungkapkan oleh Denda Wijaya, yang menekankan bahwa bank berfungsi sebagai perantara keuangan, yaitu menghubungkan pihak yang memiliki dana lebih dengan pihak yang membutuhkan dana, dengan ketentuan waktu pelunasan yang telah ditetapkan.⁹

2.1.2. Fungsi Bank

Bank memiliki fungsi sebagai *financial intermediary*, dimana secara umum fungsi tersebut sama dengan pengertian dari bank itu sendiri. Secara lebih spesifik bank dapat berfungsi sebagai *agent of trust*, *agent of development*, dan *agent of service*.¹⁰

a. Agent of trust

Dasar utama dari kegiatan perbankan adalah kepercayaan (trust), baik dalam proses penghimpunan dana maupun penyaluran dana. Masyarakat bersedia menyimpan dananya di bank jika ada rasa kepercayaan yang mendalam terhadap bank tersebut. Kepercayaan ini mencakup keyakinan bahwa dana yang disetorkan tidak akan disalahgunakan oleh bank, bahwa bank akan mengelola uang tersebut secara profesional dan efisien, serta bahwa bank

⁹ *Ibid*, hlm. 4.

¹⁰ Purnomolastu, *Mengungkap Praktek Perbankan Dibalik Kerahasiaan Bank*, (Surabaya: PT Revka Petra Media, 2016) hlm. 13-15.

tidak akan mengalami kebangkrutan. Selain itu, nasabah juga percaya bahwa pada waktu yang telah disepakati, simpanan mereka dapat ditarik kembali dengan mudah.

b. Agent of development

Interaksi antara sektor moneter dan sektor riil merupakan aspek yang tidak dapat dipisahkan dalam perekonomian, mengingat kedua sektor ini saling memengaruhi dan mendukung. Sektor riil, yang melibatkan proses produksi, distribusi, serta konsumsi barang dan jasa, tidak akan dapat beroperasi secara efisien tanpa peran sektor moneter yang berfungsi dengan baik. Dalam konteks ini, peran lembaga perbankan, yang bertugas mengumpulkan dan menyalurkan dana, menjadi sangat krusial untuk mendukung kelancaran berbagai aktivitas ekonomi pada sektor riil. Di samping itu, peredaran uang dalam perekonomian sebagian besar terwujud melalui lembaga keuangan, yang berfungsi sebagai penghubung antara kedua sektor tersebut, memastikan kelancaran arus transaksi dan stabilitas ekonomi secara keseluruhan. Dengan adanya interaksi yang baik antara kedua sektor tersebut, proses pembangunan dan peningkatan kesejahteraan dapat terlaksana dengan lebih efektif. Oleh karena itu, fungsi bank sebagai *agent of development* sangat vital dalam mewujudkan pembangunan ekonomi dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

c. Agent of service

Selain menjalankan fungsi utamanya dalam penghimpunan dan penyaluran dana, bank juga menyediakan berbagai layanan perbankan lainnya yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Jasa-jasa yang ditawarkan tersebut memiliki keterkaitan erat dengan aktivitas perekonomian secara umum, karena mempermudah dan mempercepat proses transaksi dalam kehidupan sehari-hari. Di antara layanan yang umum disediakan oleh bank adalah jasa pengiriman uang, penyimpanan barang-barang berharga, pemberian jaminan bank, serta layanan penyelesaian tagihan. Melalui berbagai fasilitas ini, bank turut berperan dalam menciptakan efisiensi, keamanan, dan kelancaran dalam berbagai kegiatan ekonomi masyarakat, sehingga mendukung terciptanya stabilitas dan pertumbuhan ekonomi secara

menyeluruh.

2.1.3. Jenis-Jenis Lembaga Bank

Menurut jenis lembaga usaha keuangan bank terdiri atas 2 (dua) jenis yaitu Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat (BPR). Pengertian dari kedua jenis bank tersebut adalah sebagai berikut:

a. Bank Umum

Pasal 1 Angka 3 UU Nomor 10 Tahun 1998 mendefinisikan bank umum sebagai bank yang menjalankan kegiatan usaha baik secara konvensional maupun menurut prinsip syariah. Dalam operasionalnya, bank umum memberikan berbagai layanan yang berkaitan dengan lalu lintas pembayaran, yang mencakup berbagai transaksi keuangan dan perbankan bagi masyarakat secara luas.

b. Bank Perkreditan Rakyat (BPR)

Bank Perkreditan Rakyat (BPR) merupakan lembaga perbankan yang melaksanakan operasionalnya melalui dua jalur, yaitu konvensional dan syariah. Akan tetapi, berbeda dengan bank umum, BPR tidak terlibat dalam aktivitas sistem pembayaran. Ketentuan ini diatur dalam Pasal 1 ayat 4 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998. Sebagai bank yang fokus pada pemberian kredit kepada masyarakat, BPR tidak terlibat dalam kegiatan transaksi pembayaran sehari-hari, melainkan lebih terfokus pada pembiayaan usaha kecil dan menengah.

2.2. Tinjauan tentang Perjanjian Kredit

2.2.1. Definisi Perjanjian pada Umumnya

Menurut Prof. Dr. R. Wirjono Prodjodikoro, perjanjian dapat dipahami sebagai suatu ikatan hukum yang menyangkut objek kekayaan antara dua pihak. Dalam hal ini, salah satu pihak memberikan suatu pernyataan janji atau dianggap telah mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu tindakan atau menahan diri dari tindakan tertentu. Sementara itu, pihak lainnya memperoleh hak untuk menuntut pelaksanaan janji yang telah disepakati tersebut. Dalam kerangka ini, perjanjian menciptakan kewajiban yang konkret bagi pihak yang berjanji, dan memberikan

landasan hukum bagi pihak lain untuk menuntut pelaksanaannya apabila janji itu tidak dipenuhi.¹¹ . Sementara itu, Prof. Subekti memberikan definisi perjanjian sebagai suatu peristiwa hukum di mana satu pihak berjanji kepada pihak lain, atau kedua pihak saling berjanji, untuk melaksanakan suatu hal tertentu. Dalam pandangannya, perjanjian merupakan sumber timbulnya hubungan hukum yang mengikat kedua belah pihak. Perjanjian tersebut menciptakan hak dan kewajiban timbal balik, di mana masing-masing pihak wajib memenuhi apa yang telah disepakati bersama, dan apabila terjadi pelanggaran, dapat dimintakan pertanggungjawaban melalui mekanisme hukum yang berlaku.¹²

Pada dasarnya, istilah perjanjian (*Overeenkomst*) merujuk pada suatu tindakan hukum yang dilaksanakan oleh subjek hukum untuk mengikatkan dirinya pada suatu janji yang telah disepakati bersama. Pemahaman ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata yang menyatakan bahwasanya suatu perjanjian ialah tindakan yang dilaksanakan oleh satu orang atau lebih yang mengikatkan dirinya pada satu individu lainnya atau lebih. Dalam perjanjian tersebut, terdapat berbagai unsur yang menjadi dasar terbentuknya perjanjian yang sah. Unsur-unsur yang ada dalam sebuah perjanjian meliputi:¹³

- a. Ada para pihak;
- b. Ada persetujuan antara pihak-pihak tersebut;
- c. Ada tujuan yang akan dicapai;
- d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan;
- e. Ada bentuk tertentu, baik lisan maupun tulisan;
- f. Ada syarat-syarat tertentu.

Selanjutnya pada sebuah perjanjian agar dapat menjadi undang-undang bagi para pihak, tentunya perjanjian tersebut haruslah sah secara hukum. Bahwa suatu perjanjian yang sudah ditentukan para pihak akan melahirkan perikatan diantara mereka. Oleh sebab itu, perjanjian tersebut harus sesuai dengan syarat-syarat sah

¹¹ Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian* (Bandung: Mandar Maju, 2000), hlm. 9.

¹² R. Subekti, *Aneka Perjanjian* (Bandung: PT. Alumni, 2001) hlm. 3.

¹³ P.N.H Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2019), hlm. 286.

dari perjanjian sesuai dengan yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yakni:

1. Sepakat mereka yang telah mengikatkan diri

Bahwa adanya persesuaian pernyataan kehendak oleh para pihak. Kesepakatan diamati dari pernyataannya, karena itu tidak dapat diamati atau diketahui pihak lain diluar kesepakatan. Jika disederhanakan artinya para pihak yang akan melakukan sebuah perjanjian memiliki tujuan dan sama-sama sepakat terhadap tujuan perjanjian itu.

2. Cakap untuk membuat sebuah perjanjian

Kecakapan dalam melakukan tindakan hukum adalah syarat penting agar suatu perbuatan hukum sah dan menimbulkan akibat hukum. Tindakan hukum hanya dapat dilakukan oleh orang yang secara hukum dianggap cakap dan berwenang. Jika dilakukan oleh pihak yang tidak cakap, perbuatan hukum tersebut dapat dianggap batal atau batal demi hukum. sebagaimana yang telah diatur oleh ketentuan undang-undang. Kecakapan tersendiri diatur dalam Pasal 1329 KUH Perdata, yaitu *"Setiap orang adalah cakap, untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap"*. Berdasarkan Pasal 330 KUH Perdata seseorang dinyatakan cakap apabila telah berusia 21 (dua puluh satu) atau telah menikah. Selanjutnya yang membuat seseorang tak cakap menurut Pasal 1330 KUH Perdata yaitu, orang-orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan dan istri. Mengenai kecakapan istri selanjutnya pada perkembangannya ternyata mengalami perubahan yaitu melalui Pasal 31 UU Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Dalam ketentuan tersebut, istri dapat melaksanakan tindakan hukum.

3. Suatu hal tertentu

Menurut Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang dimaksud dengan "suatu hal tertentu" adalah objek dari perjanjian, yaitu prestasi. Prestasi ini merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak dalam perjanjian, yang dapat berupa memberikan sesuatu, melakukan suatu tindakan, atau menahan diri untuk tidak melakukan suatu tindakan tertentu.

4. Kausa yang halal

Dalam pasal 1320 KUH Perdata tidak memberikan penjelasan mengenai Kausa yang halal. Namun hanya sebatas pengertian Kausa yang terlarang yang diatur dalam Pasal 1337 KUH Perdata. Suatu sebab dikatakan terlarang jika berbanding terbalik dengan UU, kesusilaan, dan atau ketertiban umum.¹⁴

2.2.2. Definisi Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit dalam hukum perdata Indonesia merupakan salah satu bentuk perjanjian yang diatur dalam Buku III KUH Perdata, khususnya dalam Pasal 1754 hingga Pasal 1769 yang mengatur tentang perjanjian pinjam-meminjam. Secara prinsip, kredit dapat dipandang sebagai bentuk dari perjanjian pinjam-meminjam. Namun, dalam praktik perbankan, bentuk dan pelaksanaan perjanjian kredit tidak sepenuhnya sama dengan perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana dimaksud dalam KUH Perdata. Perbedaan antara keduanya bersifat gradual dan dalam beberapa aspek bahkan bersifat mendasar, baik dari segi struktur, syarat, maupun mekanisme pelaksanaannya. Dalam hal kredit perbankan diharuskan adanya sebuah perjanjian kredit sebagaimana yang diatur dalam KUH Perdata dan Pasal 1 Angka 11 dan 12 UU 10/1998, dimana mewajibkan adanya sebuah kesepakatan antar pihak.

Menurut Daruz Badruzaman, kredit memiliki dua makna utama. Pertama, kredit dipahami sebagai dasar dari setiap perikatan (*verbintenis*), di mana seseorang memiliki hak untuk menuntut sesuatu dari pihak lain. Kedua, kredit juga berarti suatu bentuk jaminan, yakni suatu keadaan di mana seseorang menyerahkan barang atau miliknya kepada pihak lain berdasarkan kesepakatan, dengan tujuan untuk menjamin bahwa barang tersebut akan dikembalikan kepadanya di kemudian hari. Kedua pengertian ini menekankan adanya hubungan hukum yang dilandasi kepercayaan antara para pihak.¹⁵ Dalam praktiknya, bentuk dan isi perjanjian kredit antar bank tidaklah seragam, karena masing-masing bank menyesuaikan format perjanjiannya dengan kebutuhannya sendiri. Oleh karena

¹⁴ Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hlm. 34.

¹⁵ Herman Darmawi, *Manajemen Resiko* (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), hlm. 19.

itu, tidak terdapat suatu bentuk baku atau standar perjanjian kredit yang berlaku secara umum. Meskipun demikian, terdapat beberapa ketentuan atau klausul yang pada umumnya tetap dicantumkan dalam setiap perjanjian kredit, seperti identitas para pihak, jumlah kredit, jangka waktu, bunga, jaminan, serta hak dan kewajiban masing-masing pihak. Seperti penggunaan istilah-istilah perbankan, jumlah dan batas waktu peminjaman, pembayaran kembali (*repayment*), penetapan bunga pinjaman dan denda, sanksi, dan yang terakhir klausula-klausula hukum yang berlaku dalam sebuah perjanjian.

Budi Untung menjelaskan bahwa dalam konteks yuridis formal terdapat 2 (dua) bentuk perjanjian kredit yang dipergunakan oleh pihak bank dalam memberikan kredit terhadap debiturnya, yaitu:¹⁶

- a. Perjanjian/perikatan kredit di bawah tangan oleh para pihak. Akta di bawah tangan merupakan sebuah perjanjian pemberian kredit oleh pihak bank terhadap nasabah yang proses pembuatannya hanya di antara pihak bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur, tanpa ada ikut campur pihak ketiga dalam hal pembuatan perjanjian.
- b. Perjanjian/perikatan kredit secara akta otentik oleh dan dihadapan notaris. Akta otentik merupakan sebuah perjanjian yang pihak ketiga atau notaris berperan sebagai pihak ketiga sebagai pihak yang melegalisir perjanjian, sehingga perjanjian kredit dapat dikategorikan sebagai akta otentik.

2.2.3. Fungsi Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit wajib dituangkan dalam bentuk tertulis karena memiliki peran sebagai perjanjian pokok, yakni perjanjian yang menjadi dasar bagi keberlakuan perjanjian-perjanjian lain yang bersifat aksesori. Artinya, batalnya perjanjian kredit dapat berakibat pada batalnya perjanjian-perjanjian turunan yang terkait dengannya. Oleh karena itu, baik pihak bank sebagai kreditur maupun nasabah sebagai debitur perlu memberikan perhatian khusus terhadap isi, pengelolaan, serta pelaksanaan perjanjian kredit guna memastikan kepastian hukum dan kelancaran hubungan keperdataan di antara keduanya.

¹⁶ Budi Untung, *Kredit Perbankan Di Indonesia, Edisi Kedua* (Yogyakarta: Andi 2012), hlm. 31.

Menurut Gatot Wardoyo bahwa perjanjian kredit memiliki fungsi-fungsi sebagai berikut:¹⁷

- a. Perjanjian kredit memiliki fungsi sebagai perjanjian pokok.
- b. Perjanjian kredit memiliki fungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara kreditur dan debitur.
- c. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

2.2.4. Asas-Asas Perjanjian Kredit

Pada praktik perjanjian kredit, dikenal beberapa asas yang mendasari berlakunya sebuah perjanjian/perikatan pada umumnya antara lain:

- a. Asas Kesetaraan

Asas ini dimaknai dengan kata seimbang (*evemvichi*) yang merujuk pada pengertian suatu keadaan pembagian beban benda di kedua sisi dalam keadaan yang seimbang.¹⁸ Bahwa sebuah perjanjian berawal dari janji-janji para pihak yang kemudian memperoleh sebuah kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian tertulis. Dimana dengan harapan dari perjanjian yang dibuat adalah berakhir dengan pemenuhan prestasi masing-masing pihak. Di Indonesia, ruang lingkup hukum kontrak bertujuan untuk mencapai kepatutan sosial dan menciptakan keseimbangan yang harmonis antara kepentingan para pihak. Tujuan utama dari kontrak adalah memastikan bahwa kesepakatan yang tercapai tidak hanya sah secara hukum, tetapi juga mencerminkan keadilan sosial serta mendukung eksistensi materiil yang seimbang. Dengan demikian, kontrak diharapkan dapat mengatur hubungan hukum secara adil, menjaga kepentingan semua pihak, dan mendorong terciptanya kondisi yang mendukung kesejahteraan bersama. Sebuah perjanjian yang bertentangan dengan ketertiban umum pada dasarnya dinyatakan batal demi hukum (*nietig*) dan sama halnya dalam prinsip jika perjanjian bertentangan dengan undang-undang.

¹⁷ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia Edisi Revisi*, (Jakarta: Prenada Media, 2009), hlm. 71-72.

¹⁸ Herlien Budiono, *Azas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2006), hlm. 304.

Asas keseimbangan dalam perjanjian didasarkan pada upaya mencapai keadaan yang seimbang sebagai hasil dari pengalihan kekayaan yang sah. Ketidakseimbangan dalam perjanjian, khususnya dalam perjanjian kredit, dapat mempengaruhi kekuatan yuridis perjanjian tersebut. Ketidakseimbangan atau ketidakadilan ini bisa muncul akibat perilaku salah satu pihak atau dari substansi perjanjian itu sendiri, serta pelaksanaannya. Apabila asas keseimbangan tidak terpenuhi, maka perjanjian bisa dianggap cacat dan dapat mempengaruhi keberlakuan serta keabsahan perjanjian dalam sistem hukum.¹⁹

b. Asas kebebasan berkontrak

Hukum perjanjian di Indonesia mengadopsi prinsip sistem terbuka, yang memberi keleluasaan substansial kepada individu atau entitas hukum untuk merancang perjanjian sesuai dengan niat dan kehendak mereka. Kebebasan ini terikat oleh syarat bahwa perjanjian yang disusun tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum maupun nilai-nilai kesusilaan yang ada dalam masyarakat. Oleh karena itu, meskipun pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian memiliki hak untuk menentukan isi dan formatnya, hal tersebut harus tetap selaras dengan norma-norma hukum yang berlaku serta tidak menyalahi kepentingan bersama atau moralitas sosial. Dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata, yaitu: "*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*" Sebuah perjanjian walaupun menganut prinsip kebebasan tidaklah boleh bertentangan dengan peraturan undang-undang yang berlaku. Namun, tetap para pihak memiliki kebebasannya dalam membuat aturan yang dituangkan dalam pasal-pasal nya sendiri.

c. Asas Kepastian Hukum

Prinsip kepastian hukum, yang dalam tradisi hukum dikenal dengan istilah *pacta sunt servanda*, memiliki keterkaitan yang erat dengan implikasi hukum yang timbul dari pelaksanaan suatu perjanjian. Prinsip ini diatur dalam Pasal

¹⁹ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Asas Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004) hlm. 2.

1338 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menegaskan bahwa setiap perjanjian yang telah disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan, baik dalam bentuk perjanjian di bawah tangan maupun yang dituangkan dalam akta otentik, bersifat mengikat dan memiliki kekuatan hukum yang setara dengan undang-undang bagi pihak-pihak yang terlibat di dalamnya. Pihak di luar perjanjian tidak dapat melakukan intervensi terhadap perjanjian yang telah sah tersebut. Jaminan hukum berperan sebagai penangkal terhadap tindakan otoriter, memungkinkan masing-masing pihak untuk memperoleh hak dan kewajiban yang telah diharapkan, sesuai dengan ketentuan yang telah disetujui dalam kontrak atau kesepakatan yang berlaku.²⁰

d. Asas kepribadian

Asas kepribadian berkaitan dengan subjek hukum yang terikat dalam suatu perjanjian. Sesuai dengan Pasal 1340 Ayat (1) KUH Perdata, perjanjian hanya berlaku di antara para pihak yang terikat dan membuatnya. Namun, terdapat pengecualian terhadap ketentuan ini, seperti diatur dalam Pasal 1337 KUH Perdata, yang menyatakan bahwasanya perjanjian juga dapat dibuat untuk kepentingan pihak ketiga. Artinya, meskipun suatu perjanjian dibuat untuk diri sendiri atau untuk pihak lain, jika diperuntukkan bagi kepentingan orang ketiga, maka pihak ketiga tersebut dapat memperoleh manfaat atau hak dari perjanjian tersebut.

2.3. Tinjauan tentang Jaminan

2.3.1. Definisi Jaminan

Kata "jamin" berasal dari kata "tanggung", yang dapat diartikan sebagai tanggungan. Tanggung jawab ini diatur dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa seluruh aset milik debitur, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang telah ada maupun yang akan ada di masa depan, dapat dijadikan jaminan untuk memenuhi kewajiban. Keberadaan jaminan dalam suatu perjanjian sangat krusial bagi pihak kreditur, karena

²⁰ Hasaziduhu Moho, "*Penegakan Hukum Di Indonesia Menurut Aspek Kepastian Hukum, Keadilan Dan Kemanfaatan*", (Medan: Universitas Dharmawangsa, 2019) hlm. 7.

memberikan keyakinan bahwa debitur akan menunaikan kewajibannya, yakni pelunasan utang. Perjanjian jaminan sendiri adalah perjanjian aksesori yang muncul sebagai konsekuensi dari perjanjian pokok yang telah ada²¹ Jaminan yang timbul akibat adanya ketentuan undang-undang tidak mengharuskan adanya kesepakatan khusus antara pihak kreditur dan debitur. Menurut ketentuan Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPERdata), seluruh kekayaan milik debitur—baik berupa benda bergerak maupun tidak bergerak, serta baik yang sudah ada maupun yang akan datang—secara otomatis dijadikan jaminan untuk memenuhi seluruh kewajiban utang debitur. Dengan demikian, undang-undang memberikan jaminan atas kewajiban debitur tanpa perlu adanya kesepakatan khusus antara kedua belah pihak.

2.3.2. Jenis-Jenis Jaminan

Jaminan dapat digolongkan menjadi dua kategori utama, yaitu jaminan yang muncul berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku dan jaminan yang lahir akibat adanya kesepakatan atau perjanjian antara pihak-pihak yang bersangkutan.²² Jaminan yang muncul berdasarkan ketentuan undang-undang merupakan jaminan yang sudah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga tidak memerlukan adanya kesepakatan khusus antara debitur dan kreditur. Salah satu bentuk jaminan yang timbul dari undang-undang dapat ditemukan dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang menyatakan bahwa seluruh harta benda milik debitur—baik yang bergerak, tidak bergerak, yang ada pada saat ini maupun yang akan ada di masa depan—akan menjadi tanggungan untuk memenuhi setiap kewajiban perorangan. Ketentuan ini memberikan hak kepada kreditur untuk memperoleh jaminan berupa harta benda milik debitur tanpa perlu adanya perjanjian khusus. Namun, kreditur dalam hal ini hanya memiliki kedudukan sebagai kreditur konkuren terhadap seluruh kekayaan debitur. Sebaliknya, jaminan yang timbul dari perjanjian adalah jaminan yang tercipta melalui kesepakatan khusus antara debitur dan kreditur. Jaminan yang

²¹ Thomas Suyatno, *Dasar-Dasar Perkreditan Edisi Keempat* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2007), hlm. 69.

²² Sri Soedewi, *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan* (Yogyakarta: Liberty Offset, 2003), hlm. 43.

bersumber dari perjanjian ini terbagi menjadi dua kategori, yaitu jaminan kebendaan yang terkait dengan benda atau harta milik debitur yang digunakan sebagai jaminan, dan jaminan perorangan yang melibatkan pihak ketiga sebagai penjamin kewajiban debitur.²³

A. Jaminan yang bersifat kebendaan

Jaminan kebendaan adalah jaminan yang memberikan hak mutlak atas benda tertentu kepada debitur, yang dapat dipertahankan oleh setiap orang. Jaminan ini memiliki karakteristik sebagai berikut:

1. Mempunyai hubungan langsung atas bendanya,
2. Dapat dipertahankan kepada siapapun,
3. Selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*),
4. Yang lebih tua mempunyai kedudukan yang lebih tinggi,
5. Dapat diperalihkan kepada orang lain.

Jaminan kebendaan mensyaratkan objek berupa benda yang dapat dialihkan dan memiliki nilai ekonomis. Pemberiannya dilakukan dengan memisahkan sebagian kekayaan, baik milik debitur maupun pihak ketiga, untuk menjamin pelunasan utang. Jaminan ini memberi kreditur hak prioritas atas benda tertentu.

Jaminan kebendaan mencakup objek-objek dalam bentuk barang bergerak, barang tetap (tidak bergerak), serta kekayaan tidak berwujud seperti piutang. Menyerahkan suatu benda sebagai jaminan pada dasarnya berarti mengalihkan sebagian penguasaan atas benda tersebut. Secara prinsip, pengalihan ini menasar pada aspek penguasaan terhadap hak untuk mengalihkan kepemilikan atas benda yang dijamin, baik melalui penjualan, penukaran, maupun hibah. Terkait dengan barang bergerak, upaya paling efektif untuk menghindari terjadinya peralihan hak milik oleh debitur adalah dengan menarik barang tersebut dari lingkup penguasaan fisik debitur. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1152 Ayat (2) Kitab Undang-Undang

²³ J Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2007), hlm.13.

Hukum Perdata, yang secara eksplisit menyatakan bahwa benda yang dijamin dalam bentuk gadai harus dikeluarkan dari penguasaan fisik debitur.²⁴ Dalam hal barang tetap (tidak bergerak), aspek penguasaan fisik atas objek tersebut tidak memiliki relevansi langsung terhadap perpindahan hak kepemilikan. Yang menjadi penentu dalam alih hak atas benda tidak bergerak adalah tindakan administratif berupa balik nama dalam register pertanahan. Oleh karena itu, upaya pencegahan yang harus dilakukan bukanlah menarik barang dari penguasaan fisik, melainkan menghambat atau mengendalikan proses administratif yang dapat menyebabkan peralihan hak milik tersebut.

Pada praktik perbankan di Indonesia yang sering dipakai adalah jaminan kebendaan yang termasuk sebagai berikut:²⁵

1. Gadai

Menurut ketentuan dalam Pasal 1150 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, gadai diartikan sebagai hak jaminan yang diberikan kepada kreditur atas suatu benda bergerak yang diserahkan oleh debitur, atau pihak lain yang bertindak atas nama debitur. Dengan adanya hak ini, kreditur memperoleh prioritas dalam mendapatkan pelunasan piutang melalui eksekusi terhadap benda bergerak yang dijamin, mendahului hak-hak kreditor lainnya. Namun, terdapat pengecualian, yakni bahwa biaya yang timbul dari pelaksanaan lelang serta biaya pemeliharaan benda yang bersangkutan harus didahulukan dari pelunasan utang pokok.

2. Fidusia

Seiring dengan dinamika kebutuhan masyarakat yang semakin kompleks, muncul kebutuhan-kebutuhan baru dalam bidang jaminan kebendaan yang belum terakomodasi dalam peraturan perundang-undangan sebelumnya. Salah satu kebutuhan tersebut adalah mekanisme jaminan fidusia, yang memungkinkan benda yang dijamin tetap berada dalam penguasaan debitur guna mendukung kelangsungan dan pengembangan kegiatan

²⁴ Sri Soedewi, *Op. Cit.* hlm. 47.

²⁵ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UU 4/1996* (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Badan Penerbit UNDIP, 2009). hlm. 12.

usahanya. Dalam rangka memenuhi kebutuhan tersebut, lahirlah Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 mengenai Jaminan Fidusia. Menurut Pasal 1 undang-undang ini, fidusia dipahami sebagai suatu tindakan pengalihan hak kepemilikan atas benda tertentu yang dilakukan atas dasar prinsip kepercayaan, dengan ketentuan bahwa meskipun hak kepemilikan atas benda tersebut berpindah ke pihak penerima fidusia, penguasaan fisik benda tersebut tetap berada di tangan pihak pemberi fidusia, asalkan persyaratan dan ketentuan yang diatur dalam perjanjian fidusia dipatuhi.

3. Penanggungan

Istilah lain dari penanggungan adalah jaminan perseorangan, yang merujuk pada bentuk jaminan di mana seorang pihak ketiga (disebut penanggung atau borg) bersedia memikul kewajiban pelunasan utang apabila debitur utama gagal memenuhi kewajibannya. Dengan demikian, pihak ketiga ini bertindak sebagai penjamin personal terhadap pemenuhan prestasi debitur. Hubungan hukum ini dituangkan dalam perjanjian penanggungan atau borgtocht, yang pengaturannya tercantum secara normatif dalam Pasal 1820 hingga Pasal 1850 KUHP.²⁶ Dalam Pasal 1821 KUH Perdata disebutkan bahwa: *“Tiada perjanjian penanggungan kalau tidak ada perjanjian pokok yang sah.”* Ketentuan tersebut secara jelas menegaskan bahwa eksistensi perjanjian penanggungan tidak berdiri sendiri, melainkan bergantung pada keberadaan dan keberlakuan perjanjian pokok yang menjadi dasar utang. Dengan merujuk pada rumusan pasal terkait, dapat disimpulkan bahwa perjanjian penanggungan memiliki sifat *accessoir*, yakni bersifat tambahan atau mengikuti perjanjian utama. Artinya, jika perjanjian pokoknya hapus atau tidak sah, maka perjanjian penanggungan pun kehilangan landasan keberlakuannya.

B. Jaminan yang bersifat perorangan

Jaminan yang bersifat perorangan adalah jaminan yang diberikan oleh individu atau badan hukum sebagai penjamin atas suatu kewajiban atau utang yang dimiliki oleh pihak lain. Jaminan perorangan seringkali digunakan

²⁶ *Ibid*, hlm. 94.

dalam transaksi keuangan seperti pinjaman bank, kredit, atau sewa. Terdapat beberapa jenis jaminan perorangan yang umumnya digunakan, di antaranya:

1. Jaminan kepemilikan properti

Individu atau badan hukum memberikan jaminan atas properti yang dimilikinya, seperti rumah atau tanah, sebagai bentuk jaminan atas utang yang dimiliki pihak lain.

2. Jaminan deposito

Individu atau badan hukum menempatkan sejumlah dana di bank sebagai jaminan atas utang yang dimiliki pihak lain.

3. Jaminan penjaminan

Individu badan hukum mengajukan dirinya sebagai penjamin atas kewajiban atau utang yang dimiliki pihak lain.

Jaminan perorangan dapat memberikan keamanan tambahan bagi pemberi utang atau kredit, karena jika pihak yang berutang tidak dapat membayar utangnya, maka individu atau badan hukum yang memberikan jaminan dapat dipertanggungjawabkan atas kewajiban tersebut. Namun, sebaliknya, jaminan perorangan juga memberikan resiko bagi pihak yang memberikannya, karena iadapat menjadi terjerat dalam utang atau kewajiban yang sebenarnya tidak ia lakukan atau bukan tanggungjawabnya.

Sebelum memberikan jaminan perorangan, individu atau badan hukum sebaiknya melakukan tinjauan yang matang terhadap kewajiban atau utang yang akan dijamin, termasuk melihat profil kredit dan rekam jejak keuangan pihak yang akan dijamin. Hal ini dapat membantu meminimalkan resiko yang dihadapi dan memastikan bahwa jaminan perorangan yang diberikan benar-benar sesuai dengan kemampuan dan tanggungjawab yang dimiliki.

2.4. Tinjauan tentang Jaminan pada Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Lbh

2.4.1. Jaminan berupa Hak Tanggungan

A. Definisi Hak Tanggungan

Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memberikan definisi hak tanggungan sebagai suatu hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Hak tanggungan meliputi sebidang tanah beserta segala sesuatu yang secara hukum melekat sebagai bagian tak terpisahkan dari tanah tersebut, yang secara khusus dialokasikan sebagai agunan atas pelunasan suatu utang tertentu. Terkait dengan hal ini, hak tanggungan memberikan perlindungan hukum yang bersifat prioritatif kepada kreditur, sehingga apabila debitur tidak mampu memenuhi kewajiban pembayaran, kreditur yang memegang hak ini memiliki hak utama dalam hal eksekusi agunan. Kedudukan preferen ini menempatkan kreditur pemegang hak tanggungan di atas kreditur lain dalam urutan pemenuhan piutang. Dari uraian tersebut, dapat diidentifikasi tiga komponen utama yang patut menjadi perhatian, yaitu:

1. Hak, yang merujuk pada hak jaminan;
2. Yang dibebankan, mengacu pada tanah tersebut;
3. Atas tanah, sebagaimana yang dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria:
 - a) Berikut atau tidak berikut dengan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
 - b) Untuk pelunasan utang tertentu.
 - c) Memberikan kedudukan yang diutamakan (*preferen*) kepada kreditor terhadap kreditor lain.

B. Objek Hak Tanggungan

Hak tanggungan memiliki objek yang bervariasi, sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 4 UU 4/1996. Berdasarkan pasal tersebut, hak atas tanah yang dapat dikenakan hak tanggungan meliputi:

- 1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:
 - a. Hak milik atas tanah;
 - b. Hak Guna Usaha;
 - c. Hak Guna Bangunan.
- 2) Selain hak-hak atas tanah yang telah disebutkan sebelumnya, hak pakai atas tanah negara yang telah didaftarkan dan dapat dipindahtangankan juga dapat dikenakan hak tanggungan. Hal ini memberikan fleksibilitas lebih dalam pemanfaatan tanah negara sebagai jaminan atas utang. Namun, untuk lebih memperjelas ketentuan ini, aturan lebih lanjut mengenai pembebanan hak tanggungan pada hak pakai atas tanah milik negara diatur lebih rinci melalui Peraturan Pemerintah.
- 3) Pembebanan hak tanggungan pada hak pakai atas tanah hak milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
- 4) Hak tanggungan dapat pula dikenakan terhadap hak atas tanah beserta seluruh unsur yang melekat padanya, seperti bangunan, vegetasi, dan hasil cipta lain yang secara integral menyatu dengan tanah tersebut. Penetapan hak tanggungan atas elemen-elemen ini wajib dicantumkan secara eksplisit dalam akta pemberian hak tanggungan yang relevan. Hal ini penting untuk memastikan bahwa objek-objek yang terkait dengan tanah, seperti bangunan atau tanaman, juga menjadi bagian dari jaminan yang memberikan perlindungan kepada kreditur atas utang yang dijamin.

Terkait dengan hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan karya-karya yang disebutkan pada ayat sebelumnya, yang bukan merupakan milik dari pemegang hak atas tanah, maka penerapan hak tanggungan terhadap objek-objek tersebut hanya dapat dilakukan dengan adanya persetujuan yang jelas dan tegas dari pemiliknya. Persetujuan tersebut harus dinyatakan secara eksplisit dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan dan ditandatangani oleh pemilik sah atau perwakilan yang sah secara hukum. Lebih lanjut, akta pemberian hak tanggungan tersebut wajib disusun dalam bentuk akta otentik agar dapat memperoleh kekuatan

hukum yang sah dan mengikat. Oleh karena itu, meskipun objek-objek tersebut berada di atas tanah yang menjadi subjek hak tanggungan, pemilik objek tersebut tetap memegang hak untuk memberikan persetujuan atau menolak pemberian hak tanggungan atas kepemilikan mereka.

2.4.2. Jaminan berupa Asuransi Jiwa

A. Definisi Asuransi Jiwa

Asuransi atau *Verzekering* dalam bahasa Belanda merupakan pertanggungan antara 2 (dua) pihak. Pasal 1 ayat 1 UU No. 40 Tahun 2014 tentang Perasuransian merumuskan asuransi sebagai sebuah bentuk kontraktual yang melibatkan dua subjek hukum, yakni perusahaan asuransi dan pemegang polis. Sementara itu, Pasal 246 KUHD mendefinisikan asuransi—atau pertanggungan—sebagai suatu kesepakatan di mana pihak penanggung berkomitmen secara hukum untuk menanggung risiko yang dialami oleh pihak tertanggung. Dalam kerangka hubungan hukum ini, premi dibayarkan oleh pemegang polis kepada perusahaan asuransi sebagai bentuk kompensasi atas kewajiban perusahaan untuk memberikan penggantian kerugian, kerusakan, atau kehilangan potensi keuntungan yang timbul dari peristiwa-peristiwa tak terduga. Bahwa singkatnya asuransi adalah perjanjian antar pihak yang disebut tertanggung dan penanggung. Si tertanggung merupakan pihak yang berkewajiban membayar premi kepada penanggung, kemudian penanggung berkewajiban memberikan manfaat atas resiko yang di perjanjikan dalam bentuk klaim asuransi. Maka asuransi juga dapat disebut sebagai perjanjian pengalihan resiko.

Asuransi, sebagai instrumen hukum yang berfungsi dalam pengalihan risiko dari tertanggung kepada penanggung, mencakup beragam bentuk, salah satunya adalah Asuransi Jiwa. Berdasarkan pandangan H.M.N. Poerwosutjipto, Asuransi Jiwa merupakan perjanjian yang bersifat resiprokal antara pihak pengambil asuransi dan pihak penanggung. Dalam hubungan hukum ini, pengambil asuransi memiliki kewajiban untuk

membayar premi secara berkala selama jangka waktu pertanggungan. Sebagai konsekuensi dari perjanjian tersebut, penanggung berkewajiban menyerahkan sejumlah uang tertentu kepada pihak yang ditunjuk sebagai penikmat, apabila terjadi keadaan yang telah ditentukan sebelumnya, seperti wafatnya pihak tertanggung atau berakhirnya masa pertanggungan sesuai kesepakatan.²⁷

Pada pokoknya bahwa dalam Asuransi Jiwa yang dipertanggung adalah sebuah kemungkinan terjadi sebuah peristiwa yang mengancam nyawa atau kesehatan seorang di masa mendatang yang belum terjadi atau dapat disebut resiko. Mengenai resiko Herman Darmawi telah menulis beberapa definisi resiko diantaranya *risk is the chance of loss* (resiko adalah kerugian), *risk is the possibility of lodd* (resiko adalah kemungkinan) dan *risk is uncertainty* (resiko adalah ketidakpastian).²⁸

B. *Banker's Clause*/Klausula Bank

Klausula Bank (*Banker's Clause*) merupakan sebuah klausula non baku dalam polis asuransi yang menyatakan bahwa pihak bank sebagai pemberi kredit merupakan pihak yang menerima pengalihan manfaat atas peristiwa yang akan terjadi dengan tertanggung. Pihak tertanggung nantinya akan menjaminkan asuransi jiwa menjadi jaminan bank, umumnya yang tercantum dalam polis asuransi. Tindakan ini diambil oleh pihak bank sebagai langkah preventif terhadap potensi terjadinya kredit macet meskipun debitur telah menyediakan jaminan agunan sebagai syarat kredit. Meskipun demikian, bank tetap menunjuk perusahaan asuransi untuk memitigasi risiko terkait fasilitas kredit yang diberikan, sekaligus berfungsi sebagai kreditur tambahan yang bertanggung jawab atas pelunasan kewajiban kredit oleh debitur.

²⁷ H.M.N. Poerwosutjipto, *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia: 2.Bentuk-Bentuk Perusahaan* (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 60.

²⁸ Herman Darmawi, *Op. Cit.* hlm. 19.

2.5. Tinjauan tentang Lelang

2.5.1. Definisi Lelang

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), lelang diartikan sebagai suatu mekanisme penjualan yang dilaksanakan secara terbuka di hadapan khalayak dan berada di bawah otoritas pejabat lelang. Sementara itu, dalam *Vendu Reglement (VR)*—yang termuat dalam *Staatsblad 1908 Nomor 189* dan kemudian diamandemen melalui *Staatsblad 1930 Nomor 85*—lelang disebut sebagai "penjualan umum." Secara substantif, lelang mencerminkan suatu prosedur penjualan kepada publik dengan pendekatan penawaran harga yang bersifat kompetitif, baik melalui kenaikan, penurunan harga, maupun melalui pengajuan harga tertutup. Undang-undang tersebut mengatur bahwa orang-orang yang diundang atau diberitahukan sebelumnya mengenai pelelangan diberi kesempatan untuk menawar harga, menerima harga yang ditawarkan, atau mengajukan harga dalam sampul tertutup (*Vendu-regl. Ib, 94.5.*).

Para sarjana dari berbagai periode, baik klasik maupun kontemporer, telah merumuskan beragam pengertian mengenai konsep lelang, yang mencerminkan keragaman perspektif terminologis. Salah satu pandangan yang menonjol disampaikan oleh Polderman sebagaimana dikutip oleh Rohmat Soemitro. Ia mengartikan "Penjualan Umum" sebagai suatu instrumen strategis dalam membentuk kesepakatan yang memberikan keuntungan optimal bagi pihak penjual, dengan memanfaatkan mekanisme kompetitif melalui penghimpunan minat dari sejumlah calon pembeli. Lebih lanjut, Polderman menegaskan adanya tiga elemen esensial yang wajib terpenuhi agar proses lelang dapat dinyatakan sah serta memiliki validitas hukum dan fungsional:²⁹

1. Penjualan harus selengkap mungkin;
2. Ada kehendak mengikatkan diri;
3. Pihak lainnya (pembeli) yang akan mengadakan atau melakukan perjanjian tidak dapat ditunjuk sebelumnya.

²⁹ Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Intruksi Lelang* (Bandung: Eressco, 1987) hlm. 154.

Beragam definisi mengenai lelang telah dikemukakan oleh para ahli dari berbagai disiplin ilmu. Sebagai bahan perbandingan dan telaah lebih lanjut, berikut disajikan sejumlah definisi lelang yang dikemukakan oleh para pakar di bidangnya:³⁰

1. M. Yahya Harahap

Penjualan yang dilakukan di depan publik, atau biasa dikenal sebagai lelang, adalah suatu prosedur transaksi di mana barang dijual di hadapan sejumlah besar individu, dengan sistem negosiasi harga yang berkembang secara progresif hingga mencapai nilai yang disetujui bersama. Proses ini bisa melibatkan persetujuan harga atau melalui sistem pendaftaran tawaran harga, yang memungkinkan peserta untuk mengajukan harga mereka. Dalam lelang, orang-orang yang diundang atau telah diberitahu tentang pelaksanaan lelang diberi kesempatan untuk ikut serta, menawar harga yang ditawarkan, atau mengajukan tawaran mereka melalui pendaftaran harga. Seluruh proses tersebut dilakukan secara terbuka, di bawah pengawasan pejabat lelang, dengan tujuan untuk memperoleh harga yang optimal bagi penjual.

2. Richard L. Hirsberg

Lelang (auction) dapat dipahami sebagai suatu bentuk penjualan umum di mana properti atau barang dijual kepada penawar dengan tawaran tertinggi. Dalam proses ini, peran pejabat lelang sangat penting sebagai perantara utama yang bertindak mewakili penjual. Pejabat lelang bertugas mengatur dan mengawasi jalannya lelang agar sesuai dengan prosedur yang berlaku, serta memastikan bahwa proses penawaran berlangsung secara adil dan transparan, yakni:

- a. Prosedur transaksi jual beli barang yang dilangsungkan secara terbuka dan dapat diakses oleh khalayak umum.
- b. Proses pengajuan nilai penawaran yang dapat disampaikan secara lisan maupun tertulis, dengan maksud memperoleh penawaran harga tertinggi.
- c. Tahapan awal pelaksanaan lelang diawali dengan publikasi melalui media massa sebagai bentuk pemberitahuan waktu dan lokasi kegiatan lelang.

³⁰ I Made Soewandi, *Balai Lelang: Kewenangan Balai Lelang Dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet*, (Yogyakarta: Yayasan Gloria, 2005), hlm. 65.

- d. Proses pelaksanaan lelang diselenggarakan di bawah pengawasan pejabat lelang atau lembaga lelang yang memiliki otoritas resmi.
- e. Sebelum proses lelang dimulai, diumumkan terlebih dahulu informasi mengenai barang yang ditawarkan kepada calon peserta lelang yang berminat.
- f. Pejabat lelang menyusun risalah lelang sebagai dokumen resmi yang memiliki kekuatan hukum penuh setelah penetapan pemenang lelang.
- g. Harga lelang adalah harga penawaran yang tertinggi dan telah sah sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang.

2.5.2. Dasar Hukum Lelang

Ketentuan terkait pelaksanaan lelang di Indonesia telah mengalami perjalanan historis yang panjang, dimulai sejak masa kolonial Belanda hingga era regulasi modern saat ini. Salah satu dasar hukum yang menjadi acuan utama dalam mengatur prosedur lelang adalah *Vendu Reglement* (VR), yang pertama kali diterbitkan dalam Staatsblad 1908 Nomor 189 dan kemudian diperbarui melalui Staatsblad 1930 Nomor 85. Instrumen hukum ini telah menjadi landasan normatif dalam penyelenggaraan lelang sejak diberlakukan pada masa pemerintahan Hindia Belanda pada tahun 1908. Walaupun *Vendu Reglement* setara dengan peraturan pemerintah, perannya dalam praktik lelang sangat krusial, bahkan sering dipandang sebagai "Undang-Undang Lelang" yang tertinggi. Hal serupa dapat ditemukan dalam HIR (*Het Herziene Indonesisch Reglement*), yang sampai saat ini tetap diakui sebagai "Undang-Undang" yang mengatur Hukum Acara di pengadilan Indonesia. *Vendu Reglement* diberlakukan pada era kolonial dengan tujuan untuk mengoptimalkan pendapatan pajak dari sektor lelang dan untuk melindungi kepentingan pejabat Belanda yang bermigrasi dari Hindia Belanda serta berniat menjual harta mereka. Pada periode tersebut, perhatian utama difokuskan pada lelang eksekusi dan barang-barang hasil pemindahan atau penyitaan. Hingga sekarang, meskipun telah ada beberapa perubahan dan peraturan baru yang mengatur pelaksanaan lelang, *Vendu Reglement* tetap memiliki pengaruh besar dalam pembentukan dasar hukum lelang di Indonesia,

dan aspek-aspek yang tercantum dalam peraturan tersebut masih menjadi acuan penting dalam praktik lelang modern.³¹

Pada masa kini, pemerintah Indonesia telah menetapkan berbagai kebijakan terkait pelaksanaan lelang yang memberikan dampak positif bagi masyarakat. Kebijakan-kebijakan tersebut dirumuskan untuk memperbarui serta menyempurnakan peraturan lama seperti *Vendu Reglement*, agar lebih sesuai dengan tuntutan zaman dan kompleksitas kebutuhan masyarakat yang semakin berkembang. Salah satu peraturan yang sejajar dengan Peraturan Pemerintah adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213 Tahun 2020 mengenai Petunjuk Pelaksanaan Lelang, atau yang lebih dikenal dengan PMK No. 213/PMK.06/2020. Dalam praktik lelang yang berlangsung di Indonesia saat ini, banyak yang merujuk pada peraturan tersebut karena sudah disesuaikan dengan kondisi sosial dan ekonomi masyarakat masa kini. Hubungan antara *Vendu Reglement* yang diterapkan pada era kolonial Belanda dan Peraturan Menteri Keuangan yang lebih mengikat secara hukum sangatlah erat, dengan keduanya saling melengkapi dan mendukung pelaksanaan lelang yang lebih teratur dan transparan.

2.5.3. Asas-Asas Lelang

Pelaksanaan lelang berdasar pada prinsip-prinsip hukum yang tertera pada UU di bidang lelang, antara lain:³²

1. Asas Keterbukaan

Prinsip transparansi bertujuan untuk menjamin bahwa seluruh anggota masyarakat memperoleh informasi yang memadai mengenai rencana lelang dan diberi kesempatan yang adil untuk berpartisipasi, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam praktiknya, asas ini sangat penting untuk menciptakan keadilan dan transparansi dalam proses lelang. Oleh karena itu, setiap lelang harus diawali dengan pengumuman yang jelas, yang mencakup informasi

³¹ Sejarah Lelang yang diakses pada <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/2013/artikel/sejarah-lelang> tanggal 25 Maret 2024.

³² H. Zulkarnaen, *Penyitaan dan Eksekusi* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2017), Hlm. 375

mengenai objek yang dilelang, waktu dan tempat pelaksanaan, serta prosedur yang harus diikuti oleh peserta lelang.

2. Asas Keadilan

Asas keadilan dalam lelang mengharuskan bahwa seluruh proses pelaksanaannya harus memperhatikan prinsip keadilan yang proporsional bagi semua pihak yang terlibat, baik itu penjual, pembeli, maupun pihak lainnya. Prinsip ini memastikan bahwa tidak ada pihak yang dirugikan atau diperlakukan tidak adil selama proses lelang berlangsung. Keadilan ini bukan hanya berlaku untuk peserta lelang, tetapi juga untuk penjual dan pihak yang mengawasi, seperti pejabat lelang.

3. Asas Kepastian Hukum

Prinsip kepastian hukum dalam proses lelang bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum yang tegas dan sah bagi seluruh pihak yang terlibat, baik itu penjual, pembeli, maupun pejabat lelang. Prinsip ini memastikan bahwa setiap tindakan yang dilakukan sepanjang prosedur lelang memiliki dasar hukum yang kokoh dan tidak dapat dibatalkan secara sepihak tanpa alasan yang sah.

4. Asas Efisiensi

Asas efisiensi dalam pelaksanaan lelang berperan untuk menjamin kelancaran proses yang berlangsung dengan cepat, terstruktur, dan biaya yang optimal. Dengan penerapan asas ini, diharapkan seluruh tahapan lelang—mulai dari pengumuman hingga penutupan—dapat diselesaikan dalam waktu yang efisien dan tidak membebani baik peserta maupun penyelenggara secara berlebihan.

5. Asas Akuntabilitas

Asas akuntabilitas dalam pelaksanaan lelang mengharuskan bahwa pejabat lelang bertanggung jawab atas semua tindakan yang mereka ambil dalam proses lelang. Asas ini bertujuan untuk menjaga transparansi dan memastikan bahwa setiap tahapan lelang dijalankan dengan benar dan dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang terlibat.

2.5.4. Pihak-Pihak dalam Lelang

Dalam prosesnya, pelaksanaan lelang melibatkan beberapa pihak, yaitu sebagai berikut:³³

1. Penjual

Penjual dalam lelang adalah pihak yang memiliki barang atau properti yang akan dijual dalam lelang. Biasanya, penjual adalah orang atau badan hukum yang terlibat dalam suatu perjanjian dengan debitur dan berutang, tetapi karena tidak memenuhi kewajibannya (*wanprestasi*), barang tersebut dijual melalui lelang untuk memenuhi utang tersebut. Penjual bisa berupa individu atau badan hukum yang berhak atas barang tersebut.

2. Peserta Lelang

Peserta lelang adalah individu atau badan hukum yang memenuhi syarat untuk ikut serta dalam proses lelang. Peserta lelang dapat berupa pembeli potensial yang tertarik pada barang yang dilelang. Jika seorang peserta lelang memberikan penawaran tertinggi dan disetujui oleh pejabat lelang, maka ia akan dianggap sebagai pemenang lelang dan berhak untuk membeli barang yang dilelang sesuai dengan harga yang ditawarkan.

3. Kreditur

Kreditur adalah pihak yang memberikan pinjaman dalam bentuk uang atau modal kepada debitur, dan berhak untuk menuntut pembayaran utang sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian.

4. Pejabat Lelang

Pejabat lelang adalah pihak yang ditunjuk dan diangkat oleh Menteri Keuangan untuk mengawasi dan mengatur jalannya lelang. Pejabat lelang bertanggung jawab untuk memastikan bahwa lelang dilakukan dengan cara

³³ Djamanat Samosir, *Hukum Jaminan* (Medan: Fakultas Hukum Universitas HKBP Nomensen, 2014) hlm. 188.

yang sah, adil, dan transparan, serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2.6. Tinjauan tentang Kedudukan

Kedudukan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) berarti suatu keadaan, status, atau tingkatan seseorang, benda, negara dan sebagainya. Kedudukan dalam hukum dikaitkan dengan pengutamaan kepentingan atau skala prioritas. Pembahasan tentang kedudukan menandakan terdapat lebih dari 1 (satu) objek, dimana hal tersebut bertujuan untuk melakukan perbandingan diantaranya. Pada jaminan dalam suatu perjanjian kredit, Dimana terkadang terdapat lebih dari 1 (satu) jaminan yang berfungsi sebagai nilai tukar terhadap utang. Kedudukan yang juga dapat diartikan tingkatan, bertujuan untuk melihat diantara jaminan-jaminan yang ada manakah yang memiliki tingkatan yang lebih utama.

2.7. Kerangka Pikir



III. METODE PENELITIAN

Sebuah penelitian pada dasarnya memerlukan sebuah metode penelitian yang sistematis, sehingga memberikan informasi yang dapat dipercaya dan sesuai dengan ilmu pengetahuan yang sebenar-benarnya serta mudah dipahami oleh pembaca umum. Penelitian hukum dasarnya adalah sebuah kegiatan akademis yang harus berdasarkan dengan metode-metode, sistematika dan analisis yang berasal dari pemikiran tertentu, dengan tujuan mempelajari satu atau beberapa gejala hukum yang ada dengan cara meneliti gejala-gejala tersebut. Penelitian hukum dalam hal meneliti gejala-gejala tersebut diharuskan mendalami fakta hukumnya yang diharapkan dapat menemukan sebuah pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang muncul di dalam gejala-gejala tersebut.³⁴

3.1. Jenis Penelitian

Penelitian ini, jika dilihat dari segi karakteristiknya, dapat diklasifikasikan sebagai penelitian hukum normatif. Hal ini dikarenakan inti dari penelitian ini adalah untuk menganalisis dan mengevaluasi penerapan norma hukum, seperti kodifikasi serta peraturan perundang-undangan, terhadap berbagai peristiwa hukum yang muncul pada kehidupan sosial masyarakat.³⁵ Penelitian ini akan membahas lelang eksekusi perbankan terhadap jaminan kredit.

3.2. Tipe Penelitian

Berdasarkan pada permasalahan-permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini, maka tipe penelitian menggunakan tipe deskriptif, yaitu penelitian dengan tujuan untuk dapat menggambarkan secara jelas, sistematis, dan terinci.³⁶ Tujuan

³⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Dan Metode Penelitian Hukum* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2004). hlm. 26.

³⁵ Marzuki and Peter Mahmud, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011). hlm. 260.

³⁶ Abdulkadir Muhammad, Op. Cit, hlm. 50.

penelitian ini untuk menggambarkan mengenai lelang eksekusi perbankan terhadap jaminan kredit.

3.3. Pendekatan Masalah

Dalam kerangka penelitian ini, penulis memilih untuk menerapkan pendekatan normatif terapan. Pendekatan ini menitikberatkan pada kajian substansi hukum melalui telaah terhadap teori-teori, konsep-konsep, serta peraturan perundang-undangan yang relevan (*statute approach*), yang memiliki hubungan langsung dengan isu yang dianalisis pada studi kasus ini (*case study*).³⁷ Penelitian ini mengkaji Putusan Perkara Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Lbh yang berkenaan dengan lelang terhadap jaminan kredit nasabah bank.

3.4. Jenis dan Sumber Data

Berdasarkan gejala-gejala yang menimbulkan permasalahan serta pendekatan yang diterapkan pada studi ini, data yang dipergunakan bersifat sekunder. Pengumpulan data sekunder ini akan mengandalkan bahan pustaka yang diperoleh melalui berbagai sumber bacaan yang relevan dan erat kaitannya dengan isu yang dikaji. Adapun jenis data sekunder yang akan dipergunakan pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Bahan Hukum Primer.
 - 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 - 2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
 - 3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
 - 4) Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Lbh.
- b. Bahan Hukum Sekunder
Bahan hukum sekunder merupakan pendapat tata tertib, doktrin, dan teori-teori yang diperoleh dari literatur tata tertib, hasil penelitian, karya ilmiah, atau situs web yang relevan dengan penelitian. Bahan hukum sekunder

³⁷ Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit*, hlm. 150.

digunakan untuk memberikan penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer.

c. **Bahan Hukum Tersier**

Bahan hukum tersier merujuk pada sumber yang bertujuan untuk memberikan penjelasan atau klarifikasi mengenai bahan hukum primer dan sekunder yang digunakan. Dalam penelitian ini, bahan hukum tersier yang digunakan berasal dari sumber yang tersedia di internet.

3.5. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, data dikumpulkan melalui dua pendekatan utama sebagai berikut:

- a. Studi Pustaka (*library research*), yang digunakan untuk memperoleh data sekunder dengan cara menelaah dan mengutip berbagai sumber tertulis yang relevan, seperti peraturan perundang-undangan, buku-buku, serta literatur yang berkaitan langsung dengan topik lelang eksekusi perbankan terhadap jaminan kredit.
- b. Studi Dokumen, yang dilakukan dengan menganalisis dokumen-dokumen hukum yang tidak dipublikasikan secara umum namun dapat diakses oleh pihak-pihak tertentu, seperti akademisi, peneliti, dan praktisi hukum, untuk mendalami isu-isu hukum yang ada. Pendekatan ini termasuk kajian terhadap Putusan Perkara Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Lbh.

3.6. Metode Pengolahan Data

Pengolahan data merupakan tahapan dalam menyusun data yang telah didapatkan dan dikumpulkan sehingga data-data tersebut siap untuk dianalisis. Penulis pada penelitian ini akan melakukan pengolahan data dengan tahapan sebagai berikut:

a) **Seleksi Data**

Tahapan dimana penulis melakukan verifikasi terhadap data yang didapatkan sesuai dengan permasalahan yang dibahas.

b) **Klasifikasi Data**

Kegiatan pengurutan data menurut kelompok-kelompok yang telah dipersiapkan dengan tujuan data yang akan digunakan adalah benar-benar diperlukan dan akurat untuk dapat dilakukan analisis terhadapnya.

c) **Penyusunan Data**

Penyusunan data dimaksudkan penulis untuk menempatkan serta menyusun data- data yang saling berhubungan sehingga mempermudah penulis untuk melakukan interpretasi data.

3.7. Analisis Data

Dalam penelitian ini, analisis data dilakukan melalui pendekatan kualitatif deskriptif, di mana data disajikan dalam bentuk narasi yang jelas dan mudah dipahami. Tujuannya adalah untuk memberikan interpretasi yang mendalam serta menarik kesimpulan yang relevan terhadap permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

V. PENUTUP

5.1. Kesimpulan

Hasil penelitian dan pembahasan, penulis menyimpulkan hal-hal yang berkaitan dengan lelang eksekusi jaminan kredit perbankan dalam Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Lbh sebagai berikut:

- a. Pada Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Lbh telah terjadi perjanjian kredit, dimana terdapat jaminan berupa Hak Tanggungan dan jaminan berupa Asuransi jiwa sebagai nilai tukar terhadap hutang debitur. Pada jaminan berupa Hak Tanggungan pelunasan melalui jaminan tersebut adalah jika debitur melakukan cidera janji, sedangkan jaminan Asuransi Jiwa akan mengcover utang debitur apabila debitur meninggal dunia dimasa pertanggunggaan. Karena pada addendum perjanjian kedua jaminan Asuransi jiwa dihilangkan, maka jaminan berupa Hak Tanggungan menjadi nilai tukar utama atas hutang debitur, sehingga proses eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan kreditur telah sesuai dengan prosedurnya dan peraturan perundang-undangan. Tetapi, terkait kedudukan antara jaminan berupa Asuransi Jiwa dan jaminan berupa Hak Tanggungan jika dalam 1 (satu) perjanjian kredit dapat disimpulkan untuk menentukan mana yang lebih utama harus melihat dari rangkaian peristiwa hukumnya, apabila kedua syarat dari jaminan tersebut terpenuhi secara bersama-sama dalam waktu yang sama juga maka kedudukan jaminan berupa asuransi jiwa lebih diutamakan.
- b. Terkait proses lelang eksekusi Hak Tanggungan pada Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Lbh, ditemukan fakta bahwa terdapat dokumen khusus yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dokumen tersebut adalah tentang pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur dan pengumuman lelang secara umum melalui surat

kabar. Bahwa majelis hakim tidak mempertimbangan proses pelaksanaan lelang sesuai ketentuan yang berlaku, seharusnya majelis hakim memberikan putusan berupa pembatalan pelaksanaan lelang tersebut. Sebab dengan tidak sesuainya pengumuman yang dilakukan seharusnya penjual melakukan permintaan pembatalan lelang, namun hal tersebut tidak dilakukan oleh penjual sehingga tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

5.2. Saran

Pada hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan, terdapat saran yang dapat diberikan. Penulis menyarankan terutama dalam hal penyelesaian sengketa hukum perdata majelis hakim dirasa dapat melakukan pendalaman untuk mencari fakta-fakta hukum dalam persidangan. Dalam perkara ini terdapat fakta bahwa telah dihapuskannya jaminan berupa Asuransi Jiwa, sedangkan jaminan berupa Asuransi Kebakaran tetap ada. Diketahui bahwa tanggung jawab pembayaran premi adalah dilakukan oleh debitur, namun dengan tidak diketahui kenapa debitur tidak melakukan perpanjangan terhadap jaminan berupa Asuransi jiwa patut untuk dicurigai. Apakah terdapat paksaan dalam penghapusan jaminan dalam addendum perjanjian kedua. Oleh sebab itu, penulis menyarankan agar tidak terjadinya suatu kebingungan hukum dalam penyelesaian perkara perdata majelis hakim dapat melakukan pendalaman perkara untuk menemukan fakta-fakta hukum di persidangan.

Pada proses pelaksanaan lelang, penulis menyarankan dalam proses pengajuan dan juga penetapan pelaksanaan lelang secara dokumen yang harus dipersiapkan oleh penjual diminimalisir. Mekanisme syarat khusus berupa pemberitahuan dan pengumuman lelang secara tanggung jawab dialihkan pada lembaga lelang. Hal tersebut guna meminimalisir terjadinya kesalahan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan sama seperti dalam perkara ini. Dalam penerapan hal tersebut juga akan dapat memudahkan para penjual serta akan mempermudah lembaga lelang dalam pemantauan objek lelang melalui pengumuman. Sebab dengan diakomodir pengumuman dan juga pemberitahuan lelang oleh lembaga lelang akan diketahui apakah terhadap objek tersebut terdapat masalah atau tidak.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Yusuf, Burhanuddin. (2015) *Manajemen Sumber Daya Manusia Di Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Bahsan, M. (2007) *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Purnomolastu. (2016) *Mengungkap Praktek Perbankan Dibalik Kerahasian Bank*. Surabaya: PT Revka Petra Media.
- Darmawi, Herman. (2010) *Manajemen Resiko*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Untung, Budi. (2012) *Kredit Perbankan Di Indonesia, Edisi Kedua*. Yogyakarta: Andi.
- Hermansyah. (2009) *Hukum Perbankan Nasional Indonesia Edisi Revisi*. Jakarta: Prenada Media.
- Budiono, Herlien. (2006) *Azas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Prodjodikoro, Wirjono. (2000) *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Bandung: Mandar Maju.
- Subekti. (2001) *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT. Alumni.
- Simanjuntak. (2019) *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Salim H.S. (2003) *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.

- Poerwosutjipto. (2008) *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia:2.Bentuk-Bentuk Perusahaan*. Jakarta: Djambatan.
- Suyatno, Thomas. (2007) *Dasar-Dasar Perkreditan Edisi Keempat*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Soedewi, Sri. (2003) *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*. Yogyakarta: Liberty Offset.
- J Satrio. (2007) *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Soemitro, Rochmat. *Peraturan dan Intruksi Lelang*. Bandung: Eressco, 1987.
- Soewandi, I Made. (2005) *Balai Lelang: Kewenangan Balai Lelang Dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet*. Yogyakarta: Yayasan Gloria.
- Zulkarnaen. (2017) *Penyitaan dan Eksekusi*. Bandung: CV Pustaka Setia.
- Samosir, Djamanat. (2014) *Hukum Jaminan*. Medan: Fakultas Hukum Universitas HKBP Nomensen.
- Muhammad, Abdulkadir. (2004) *Hukum Dan Metode Penelitian Hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Marzuki, Peter Mahmud. (2011) *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Khairandy, Ridwan. (2004) *Itikad Baik Dalam Asas Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Purwahid Patrik dan Kashadi. (200) *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT*. Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Badan Penerbit UNDIP.

B. Jurnal

- Soulthan Saladin Batubara, Delyana Rahmawany Pulungan dan Musta Yenty. (2020) *“Analisis Determinan Minat Mahasiswa Dalam Menggunakan Lembaga Keuangan Syariah”*. Jurnal Riset Akuntansi dan Bisnis Vol. 20 No.1
- Etty Mulyati dan Fajrina Aprilianti Dwiputri. (2018) *“Prinsip Kehati-Hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan”*. Acta Jurnal, Jurnal Hukum Kenotariatan dan Ke-PPAT-an Vol. 1 No. 2
- Bayu Setiawan Hendri Putra dan Arief Suryono. (2020) *“Kedudukan Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Kebendaan Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah”*. Jurnal Privat Law Vol. VIII No. 1
- Intan Pramudita Trisela dan Ulfi Pristiana. (2020) *“Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan Bank Syariah Dengan Bank Konvensional Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2018”*. Jurnal Ekonomi Manajemen Vol. 5 No. 2
- Moho, Hasaziduhu. (2019) *“Penegakan Hukum Di Indonesia Menurut Aspek Kepastian Hukum, Keadilan Dan Kemanfaatan”*. Jurnal Warta Edisi: 59
- Prayogo, R. Tony. *“Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang (The Implementation Of Legal Certainty Principle In Supreme Court Regulation Number 1 Of 2011 On Material Review Rights And In Constitutional Court Regulation Number 06/Pmk/2005 On Guidelines For The Hearing In Judicial Review”*, Jakarta: Dirjen PerUU KemenKumHAM, 2016.

Wijaya, Anton dan Irene Svinarky (2021) "*Tinjauan Yuridis Kausula Asuransi Jiwa Kredit Terhadap Perjanjian Kredit Di Bank*". Jurnal Scientia Vol. 4 No. 1.

Dianawati, Catur Budi dan Amin Purnawan (2017) "*Kajian Hukum Jaminan Hak Tanggungan Yang Dilelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi Ke Ketua Pengadilan Negeri*". Jurnal Akta Vol. 4 No. 2.

Pratiwi, Hilda dan Budiharto, Paramita Prananingtyas (2016). "*Tanggung Jawab Perusahaan Asuransi Dalam Pelaksanaan Pemberian Kredit Perbankan Dengan Adanya Syarat Banker's Clause*" Diponegoro Law Journal Vol. 5. No. 3.

Ningsih, Ayup Suran (2021). "*Kajian Yuridis Efektifitas Penyelesaian Kredit Macet Melalui Lelang Hak Tanggungan*". Arena Hukum Vol. 14. No. 3.

Sulastrri, Lusia. (2015) "*Konstruksi Perlindungan Hukum Debitur Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah Dengan Pelaksanaan Lelang Jaminan Hak Tanggungan*". Jurnal Pembaharuan Hukum Vol. 2 No. 1.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kitab Undang-Undang Hukum Dagang.

HIR (*Het Herziene Indonesisch Reglement/Reglemen*).

Vendu Reglement tahun 1908 peraturan lelang pada masa hindia belanda.

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang Pokok-Pokok Perbankan.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan.

Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

Undang-undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2014 tentang Peransuransian.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1992 tentang Usaha Perasuransian.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 29/POJK 05/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

D. Internet

Sejarah Lelang yang diakses pada <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/2013/artikel/sejarah-lelang> tanggal 25 Maret 2024

Pelaksanaan Lelang Oleh KPKNL diakses pada <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-ternate/baca-artikel/15971/Pelaksanaan-Lelang-Oleh-KPKNL.html> tanggal 17 Desember 2024.