

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Perkembangan zaman yang terus meningkat memicu adanya peningkatan taraf kehidupan setiap masyarakat dalam menumbuhkan perekonomiannya.<sup>1</sup> Terdapat upaya yang dapat dilakukan untuk menumbuhkan perekonomian seperti menciptakan suatu karya produk baru yang di jual guna mendapatkan keuntungan, baik untuk pengusaha maupun perorangan dengan melakukan peminjaman modal dana kepada suatu lembaga keuangan.<sup>2</sup> Lembaga keuangan sesuai dalam Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 Tentang Pokok-Pokok Perbankan adalah semua badan yang melalui kegiatan-kegiatan dibidang keuangan, menarik uang dari masyarakat dan menyalurkan kembali ke masyarakat. Dalam lembaga keuangan bank, masyarakat dapat melakukan peminjaman atau perkreditan yaitu melalui Bank Umum atau Bank Perkreditan Rakyat.<sup>3</sup>

Dalam Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 1 Angka 2 Bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat berupa kredit atau bentuk lainnya untuk meningkatkan taraf hidup

---

<sup>1</sup> Evelin Wijaya, Fendy Fendy, and Aisyah Aisyah, "Yuridis Pemberian Kredit Bank Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada PT. Bank Mestika Dharma, Medan," *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)* 3, no. 2 (2020): 412–418.

<sup>2</sup> B Handitya, "Pendidikan Hukum Dalam Aktualisasi Pengembangan Industri Kreatif Berbasis Kearifan Lokal Bagi Mahasiswa Fakultas Hukum Ngudi Waloyo," *Borobudur Journal on Legal Services* 2, no. 1 (2021): 20–26, <http://journal.unimma.ac.id/index.php/bjls/article/view/7412%0Ahttps://journal.unimma.ac.id/index.php/bjls/article/download/7412/3525>.

<sup>3</sup> Undang-Undang No 14 Tahun 1967 Tentang Pokok-Pokok Perbankan

masyarakat. Jika dilihat dalam Pasal 1 Angka 3 Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Sesuai Pasal 1 Angka 4 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Bank Perkreditan Rakyat merupakan bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.<sup>4</sup> Dengan dilaksanakan perkreditan ini terdapat juga pelaksanaan perjanjian kredit antara debitur dan kreditur. Menurut Pasal 1313 KUH Perdata perjanjian merupakan suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dalam suatu perjanjian dikatakan sah apabila ada kata sepakat oleh kedua belah pihak seperti yang tercantum dalam Pasal 1320 Angka 1 KUH Perdata yaitu: sepakat mereka yang mengikat dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.<sup>5</sup> Perikatan ini terjadi karena terdapat dua pihak yaitu kreditur dan debitur yang telah melakukan perjanjian guna memenuhi kewajibannya yang kreditur berikan kepada debitur.<sup>6</sup>

Setiap perkreditan yang telah diberikan oleh kreditur tentunya menggunakan agunan ataupun jaminan oleh debitur. Jaminan merupakan bentuk perlindungan bahwa debitur menawarkan bentuk jaminan untuk

---

<sup>4</sup> Undang-Undang No 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

<sup>5</sup> Lela Sri Nurlaela, "Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Antara Bank BPR Dengan Nasabah (Studi Di Perumda BPR Majalengka).," *Journal Presumption of Law* 2, no. 1 (2020): 116–136.

<sup>6</sup> Syamsuddin, Rahman.2019. *Pengantar Hukum Indonesia*. Jakarta: Kencana, hlm 127

menjamin pelunasannya untuk keamanan dan kepastian hukum, tentunya jika jangka waktu yang diperjanjikan debitur tidak memenuhi atau tidak mampu membayar sehingga terjadi wanprestasi.<sup>7</sup> Wanprestasi adalah dimana pihak debitur tidak dapat memenuhi prestasinya atau kewajibannya. Hal yang menjadi kemungkinan terjadi wanprestasi adalah debitur tidak dapat melakukan prestasinya, debitur terlambat dalam melakukan prestasinya, dan debitur berprestasi namun tidak secara maksimal.<sup>8</sup> Dalam kegiatan perkreditan tidak jarang terjadi wanprestasi oleh debitur yang berimplikasi pada pengeksesian objek jaminan yang telah dijamin oleh debitur kepada kreditur dalam upaya pemenuhan dan pengembalian hak kreditur. Kreditur melakukan eksekusi harus melalui sebuah lembaga umum yaitu lembaga lelang yang merupakan lembaga hukum yang dibutuhkan oleh masyarakat luas. Lembaga lelang memiliki salah satu fungsi untuk melaksanakan eksekusi lelang ketika terjadi permasalahan antara debitur dan kreditur dalam lingkup jaminan.<sup>9</sup>

Kredit bermasalah dapat di artikan sebagai ketidaksanggupan debitur untuk melunasi pinjamannya kepada bank berupa angsuran pokok dari pinjaman beserta bunganya, serta biaya lain dimana mengalami kegagalan karena penyimpangan sehingga tidak sesuai dengan perjanjian yang telah di sepakati. Kredit bermasalah timbul tidak dengan seketika melainkan secara bertahap dimana terjadi penurunan berbagai aspek yang dimiliki debitur yang

---

<sup>7</sup> Ayup Ningsih, “Kajian Yuridis Efektifitas Penyelesaian Kredit Macet Melalui Lelang Hak Tanggungan,” *Arena Hukum* 14, no. 3 (2021): 546–566.

<sup>8</sup> Lisdiyono, Edi. 2019. *Kapita Selekta Hukum Perdata*. Malang: Setara Press, hlm 1-2

<sup>9</sup> *Op.cit*, Ayup Ningsih

berakhir dengan ketidakmampuan debitur membayar kreditnya, sehingga permasalahan ini bisa sampai ke lembaga lelang atas hak tanggungan dalam jaminan debitur.<sup>10</sup> Setiap penyaluran kredit tentu mengandung resiko karena adanya keterbatasan kemampuan manusia dalam memprediksi masa yang akan datang, sehingga bank harus mempunyai perencanaan yang terukur agar dapat meminimalisir potensi kredit bermasalah. Pihak bank juga perlu menilai kelayakan usaha dari debitur dan juga diperlukan adanya pengelolaan dan pengawasan, sehingga kesinambungan usaha perbankan tetap terjaga.<sup>11</sup> Kredit bermasalah yang hingga pada tahap lelang akan melalui beberapa prosedur dan tahapan yang di ajukan oleh kreditur sesuai ketentuan Undang-Undang yang berlaku, sehingga proses lelang dapat berjalan dengan aturan yang berlaku.

Hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang kekuatan mengikatnya sama dengan Putusan Pengadilan. Jika didapatkan kredit yang dicairkan tersebut bermasalah hingga akhirnya macet, maka kreditur dapat mengeksekusikan jaminan yang telah di bebani dalam hak tanggungan. Dengan demikian, kreditur dapat melakukan eksekusi jaminan hak tanggungan berdasarkan ketentuan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda benda yang berkaitan dengan tanah. Dalam Pasal 6 UUHT, jika debitur wanprestasi, pemegang hak tanggungan pertama memiliki hak untuk menjual objek hak tanggungan atas

---

<sup>10</sup> Elisabeth Nurhaini Butarbutar, “*Eksekusi Hak Jaminan Dalam Penyelesaian Kredit Macet Pada Pt Bank Perkreditan Rakyat (Bpr) Solider Pancur Batu Kabupaten Deli Serdang,*” *Fiat Iustitia : Jurnal Hukum* 2, no. 1 (2021): 40–52.

<sup>11</sup> *Ibid.*

kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan juga mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan.<sup>12</sup>

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan oleh peneliti, bahwa terdapat proses dalam penyelesaian kredit bermasalah yang dilakukan melalui lelang hak tanggungan. Sehingga peneliti tertarik untuk melakukan penelitian mengenai tinjauan yuridis penyelesaian kredit bermasalah melalui lelang hak tanggungan.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka dapat ditarik permasalahan yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana proses penyelesaian kredit bermasalah melalui lelang hak tanggungan?
2. Bagaimana kendala dan upaya dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan melalui KPKNL (Semarang)?

## **C. Tujuan**

1. Tujuan Umum
  - a. Untuk mengetahui proses penyelesaian kredit bermasalah melalui lelang hak tanggungan.
  - b. Untuk mengetahui kendala dan upaya dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan melalui KPKNL (Semarang).

---

<sup>12</sup> Hikmah Maros and Sarah Juniar, “jaminan kredit dengan pembebanan hak tanggungan atas objek tanah pada pt. bank jatim” 7, no. 1 (2016): 1–23.

## 2. Tujuan Khusus

- a. Mengetahui gambaran penyelesaian kredit bermasalah melalui lelang hak tanggungan.
- b. Mengetahui kendala dan upaya dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan melalui KPKNL (Semarang).
- c. Menganalisis gambaran penyelesaian kredit bermasalah melalui lelang hak tanggungan.
- d. Menganalisis kendala dan upaya dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan melalui KPKNL (Semarang).

## **D. Manfaat**

### 1. Manfaat Teoretis

Peneliti dapat mengembangkan ilmu pengetahuan dan wawasan mengenai tinjauan yuridis penyelesaian kredit bermasalah melalui lelang hak tanggungan. Sehingga setelah melakukan penelitian, peneliti dapat mengaplikasikan ilmu pengetahuan kepada masyarakat umum.

### 2. Manfaat Praktis

- a. Sebagai prasyarat untuk menempuh gelar sarjana hukum Universitas Ngudi Waluyo.
- b. Hasil penelitian dapat memberikan informasi kepada Bank Perkreditan Rakyat lainnya mengenai tinjauan yuridis penyelesaian kredit bermasalah melalui lelang Hak Tanggungan.

- c. Hasil penelitian ini dapat bermanfaat bagi masyarakat umum sebagai bahan bacaan mengenai tinjauan yuridis penyelesaian kredit bermasalah melalui lelang Hak Tanggungan.