

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada pelaksanaan perjanjian kredit, kreditur sering kali menempati posisi yang kurang menguntungkan apabila debitur melakukan wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana telah diperjanjikan. Pada dasarnya, Setiap penyaluran kredit pada umumnya disertai dengan adanya bentuk jaminan. Hal ini sejalan sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjelaskan bahwa seluruh harta kekayaan debitur, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak, yang telah dimiliki maupun yang akan didapat pada masa kedepannya, menjadi jaminan atas seluruh utang yang dimilikinya.¹

Dalam memberikan perlindungan bagi kreditur, pada pemberian kredit umumnya disertai dengan adanya jaminan. Hak atas tanah dan/atau bangunan merupakan salah satu jenis jaminan kebendaan yang dapat digunakan sebagai agunan, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.² Pada saat debitur mengalami kesulitan pembayaran atau wanprestasi, Sebagai pihak kreditur, bank berwenang untuk melakukan pelaksanaan eksekusi terhadap objek jaminan melalui mekanisme lelang. Dalam eksekusi lelang terdapat beberapa cara pada mengajukan penawaran, umumnya dilaksanakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

¹ Aldo Meirvan Yudhatama, (2023), *“Analisis Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Terhadap Agunan Pembiayaan Nasabah Non Performing Financing (NPF) Di Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Solo,”* Jurnal Bevinding, Vol 01, No.5, hal.50.

² Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

dikarenakan untuk menjamin legalitas, transparansi, serta kepastian hukum. KPKNL memverifikasi dokumen objek lelang, menerbitkan risalah lelang sebagai akta otentik, serta memberikan rasa aman bagi pembeli dan penjual melalui prosedur resmi. Dengan adanya kekuatan eksekutorial yang melekat pada Akta Hak Tanggungan.³

Tahapan Prosedur Lelang dapat dilakukan dengan cara: Peringatan dan Wanprestasi; Bank melakukan peringatan tertulis (SP1, SP2, SP3) kepada nasabah menunggak cicilan, umumnya setelah 3 bulan atau lebih, Nasabah dianggap wanprestasi (cidera janji) ketika tidak memenuhi kewajiban pembayaran meskipun sudah diberi peringatan, Persiapan Lelang oleh Bank (Penjual); Bank menyiapkan dokumen jaminan (Sertipikat Hak Tanggungan/Fidusia, Sertipikat Tanah, dsb), Bank menetapkan Nilai Limit (harga minimal) barang jaminan, Bank mengajukan permohonan lelang secara tertulis ke KPKNL, Pelaksanaan Lelang melalui KPKNL; Lelang dilaksanakan melalui KPKNL, bisa secara langsung maupun online melalui lelang.go.id, Penjual (Bank) tidak wajib menghadirkan nasabah (debitur) dalam proses lelang, terutama jika lelang didasarkan pada Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) yang memberikan hak oleh kreditur dalam menjual sendiri objek jaminan, Lelang tetap sah meskipun nasabah tidak hadir, selama prosedur pengumuman lelang (paling sedikit 2 kali melalui surat kabar) sudah dilakukan, Pasca Lelang; Risalah Lelang: KPKNL mengeluarkan Risalah Lelang yang memiliki kekuatan hukum tetap, Pengosongan: Jika nasabah masih menempati objek jaminan, pembeli lelang dapat meminta pengosongan melalui Pengadilan Negeri berdasarkan Pasal 14 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996. Jadi Lelang

³ Aziz Bahri, (2019), "*Kajian Yuridis Pelaksanaan Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Elektronik (Online) (Studi Di Kpknl Mataram)*," Jurnal Ilmiah Universitas Mataram, hal.4.

eksekusi Pasal 6 UUHT sesuai prosedur tidak dapat dibatalkan, kecuali ada penetapan dari pengadilan.

Namun demikian, pelaksanaan hak tersebut tetap harus memperhatikan prinsip kehati-hatian, asas proporsionalitas, serta asas itikad baik dalam hukum perjanjian. Pada praktik perbankan penyelesaian kredit bermasalah tidak hanya dilakukan melalui eksekusi jaminan. Umumnya dalam perbankan pada tahap awal melakukan upaya penyelamatan kredit dengan restrukturisasi kredit. Maka, Restrukturisasi kredit merupakan upaya yang dapat dilakukan oleh bank untuk membantu debitur dalam memenuhi kewajibannya secara berkesinambungan melalui penjadwalan kembali pembayaran, perubahan persyaratan kredit (rekondisi), maupun penataan kembali struktur kredit.⁴ Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Ini adalah acuan umum yang mengatur prosedur dan kriteria restrukturisasi kredit di luar situasi krisis, termasuk evaluasi kemampuan bayar debitur dan prospek usahanya.⁵

Pada Kebijakan restrukturisasi ini sejalan dengan prinsip perlindungan terhadap debitur yang mengalami kesulitan keuangan sementara, serta mendukung stabilitas. Dalam konteks ini, debitur merasa haknya untuk memperoleh perlakuan yang adil dan kesempatan memperbaiki kewajibannya tidak terpenuhi. Hal tersebut dapat dipandang sebagai bentuk pelanggaran asas itikad baik dan prinsip perlindungan konsumen jasa keuangan.

⁴ Estelee Elora Akbar, (2023), *“Restrukturisasi Pembiayaan Bank Syariah Indonesia,”*, JUMANGE: Jurnal Ilmiah Manajemen Dan Kewirausahaan Universitas Dinamika Bangsa Jambi Vol.2 No.1, hal.3.

⁵ Firza Ayu Dwitari Dan Mada Apriandi Zuhir, (2021), *“Restrukturisasi Kredit Perbankan Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Dalam Penyelesaian Kewajiban Debitur Terdampak Pandemi Covid-19,”* Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum: Lex Lata, No. E-Issn: 2657-0343, hal.1.

Tetapi pada pelaksanaannya, tidak semua kredit bermasalah diselesaikan melalui proses restrukturisasi terlebih dahulu. Pada penelitian sebelumnya pada judul “Perlindungan hukum terhadap kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan dalam sengketa kepemilikan atas objek yang dijadikan jaminan” menunjukkan bahwa Restrukturisasi Kredit tidak selalu wajib dilakukan sebelum lelang, sehingga bank dapat langsung melakukan lelang jika tidak terdapat kesepakatan Restrukturisasi dalam perjanjian kredit. Namun kondisi tersebut dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan potensi sengketa antara bank dan debitur.⁶ Maka dari itu, perlu adanya hukum sebagai peran yang signifikan dalam menjamin efektivitas pelaksanaan penegakan hukum.⁷ Dalam hal ini, Restrukturisasi tidak menghapus kewajiban utang debitur, melainkan memberikan kemudahan dalam pelaksanaan pembayaran angsuran utang.⁸

Dalam masalah tersebut, pihak bank pada umumnya mengikuti mekanisme dan alur hukum acara perdata sebagaimana berlaku di pengadilan. Bank memenuhi setiap permintaan dokumen yang dibutuhkan, seperti perjanjian kredit, Hak Tanggungan, Hak milik, serta bukti-bukti wanprestasi debitur. Biasanya, bank memiliki unit legal atau divisi hukum internal yang bertugas mendampingi cabang dalam proses persidangan. Hal ini menunjukkan bahwa secara kelembagaan, bank telah menyiapkan mekanisme pertahanan hukum ketika menghadapi sengketa dengan debitur.

⁶ M. Kholilur Rohman Novianti, (2018), *“Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Sebagai Pemegang Hak Tanggungan Atas Sengketa Kepemilikan Objek Jaminan Hak Tanggungan”*, SKRIPSI, Jember, hal.1.

⁷ Bukhari Yasin, Irma Mangar, (2026), *“Evaluasi Penegakan Hukum Terhadap Penyalahgunaan Keuangan Daerah”*, Jurnal Hukum Sasana, Vol.12, Issue 1 , Hal.35.

⁸ Adinda Ikhlilatul Aura Salsabila, (2024), *“Restrukturisasi Perbankan Dan Sistem Serta Kebijakan Perbankan Di Indonesia,”* , Gudang Jurnal Multidisiplin Ilmu, Volume 2, Nomor.6, Hal. 2.

Namun demikian, secara faktual gugatan yang diajukan debitur sering kali dipandang sebagai strategi untuk menunda pelaksanaan lelang, terutama apabila nilai kredit yang disengketakan cukup besar. Dengan adanya gugatan yang belum memperoleh putusan berkekuatan hukum tetap, proses lelang menjadi tertunda. Situasi ini menimbulkan ketegangan antara hak eksekutorial kreditur yang dijamin undang-undang dengan hak debitur untuk memperoleh perlindungan hukum melalui mekanisme peradilan.

Di sisi lain, tidak setiap tahun terjadi sengketa serupa, karena hal tersebut sangat bergantung pada tingkat kredit bermasalah (*non-performing loan*) di masing-masing cabang bank.⁹ Apabila tingkat kredit macet meningkat, maka eksekusi melalui lelang agunan menjadi langkah terakhir yang tidak terhindarkan guna menjaga stabilitas dan kesehatan lembaga perbankan sekaligus memberikan perlindungan terhadap dana masyarakat yang dikelola oleh bank.

Berdasarkan uraian tersebut, terdapat persoalan hukum yang menarik untuk dikaji, yaitu: apakah tidak ditawarkannya restrukturisasi oleh bank dapat dijadikan dasar gugatan untuk menunda atau membatalkan lelang Hak Tanggungan; apakah restrukturisasi merupakan kewajiban hukum yang bersifat mutlak atau sekadar kebijakan diskresioner bank; serta bagaimana pertimbangan hakim dalam menilai unsur wanprestasi, Iktikad baik serta terciptanya keseimbangan antara hak dan kewajiban masing-masing pihak. Maka, penelitian mengenai pelaksanaan lelang Hak Tanggungan tanpa penawaran restrukturisasi kredit menjadi penting dalam ketetapan hukum, baik bagi pihak perbankan ataupun bagi debitur dalam sistem hukum Indonesia.

⁹ Yoga Pramana Muchda, Melli Herfina, (2025) “*Restrukturisasi Bukan Penghapusan Utang, Tetapi Memberikan Keringanan Pembayaran Cicilan Hutang*,” Jurnal Akademi Akuntansi Indonesia Padang, Vol.5, No.1, hal.2.

Berdasarkan uraian tersebut, peneliti tertarik untuk menyusun skripsi dengan judul “ **Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Tanpa Penawaran Restrukturisasi Kredit (Studi Kasus Pada PT Bank Jatim Cabang Bojonegoro)**”

B. Rumusan Masalah

1. Apakah PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur (Bank Jatim) Cabang Bojonegoro secara hukum wajib menawarkan restrukturisasi kredit kepada debitur sebelum melaksanakan lelang atas objek jaminan Hak Tanggungan?
2. Bagaimana prosedur pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan di PT Bank Jatim Cabang Bojonegoro jika tidak ada penawaran restrukturisasi kredit, dan apa implikasinya bagi debitur?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengkaji serta mengidentifikasi kewajiban hukum PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur (Bank Jatim) Cabang Bojonegoro terkait penawaran restrukturisasi kredit kepada debitur sebelum pelaksanaan lelang Hak Tanggungan.
2. Menganalisis prosedur pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan di PT Bank Jatim Bojonegoro dalam konteks tidak adanya penawaran restrukturisasi kredit kepada debitur.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Dapat memberikan manfaat akademis pada mendukung perkembangan ilmu hukum, terutama pada bidang hukum perbankan serta jaminan kebendaan terkait pelaksanaan lelang Hak Tanggungan. Selain itu, kajian ini bertujuan untuk memperkaya diskursus akademik mengenai hubungan dinamis antara kebijakan restrukturisasi kredit serta hak eksekutorial kreditur pada perspektif hukum perdata dan perbankan, sekaligus menjadi referensi berharga bagi penelitian selanjutnya terkait sengketa lelang jaminan serta isu perlindungan hukum bagi debitur dan kreditur.

2. Manfaat Praktis

Dapat memberikan manfaat secara praktis bagi berbagai pihak, khususnya bagi sektor perbankan, terutama PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur, sebagai bahan evaluasi kebijakan penanganan kredit bermasalah; bagi debitur, Sebagai upaya untuk memperluas wawasan mengenai hak dan kewajiban dalam restrukturisasi serta lelang Hak Tanggungan; bagi aparat penegak hukum dan praktisi hukum, sebagai bahan pertimbangan dalam menangani sengketa lelang; dan bagi masyarakat umum, untuk memperluas pemahaman mengenai mekanisme hukum lelang jaminan dan posisi para pihak dalam perjanjian kredit.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian ini menggunakan Normatif-Empiris. Pendekatan normatif-empiris adalah metode penelitian hukum campuran yang menggabungkan analisis norma hukum tertulis (pustaka/dokumen) dengan studi lapangan (fakta/perilaku sosial). Pendekatan ini mengkaji kesenjangan antara aturan hukum yang ideal dengan implementasi nyatanya di Masyarakat untuk hasil yang lebih komprehensif.¹⁰

2. Lokasi Penelitian

PT Bank JATIM Cabang Bojonegoro, sebagai objek studi kasus terkait kebijakan dan pelaksanaan lelang Hak Tanggungan.

3. Metode Pendekatan

1. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*):

Menggunakan berbagai peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan dengan perjanjian kredit, hak tanggungan, perbankan, dan restrukturisasi kredit. Ini termasuk KUHPerdata, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Perbankan, serta Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) yang mengatur restrukturisasi kredit dan lelang jaminan. Pendekatan ini krusial untuk menemukan ada tidaknya kewajiban hukum bagi bank untuk menawarkan restrukturisasi sebelum lelang.

¹⁰ Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, (2018), *Metode Penelitian Hukum: Normatif Dan Empiris*, Prenada Media, Jakarta.

2. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*):

Mendalami konsep hukum fundamental yaitu asas itikad baik, asas kebebasan berkontrak, perlindungan hukum debitur, wanprestasi, restrukturisasi kredit, dan eksekusi jaminan (lelang). Ini akan memberikan kerangka teoritis untuk analisis.

3. Pendekatan Kasus (*Case Approach*):

Fokus pada studi kasus PT Bank Jatim Cabang Bojonegoro. Pendekatan ini akan melibatkan analisis detail terhadap kasus yang dihadapi oleh PT Bank Jatim cabang Bojonegoro selaku kreditur.

4. Pendekatan Sosiologis (*Sociological Approach*):

Meskipun fokusnya hukum, pendekatan ini relevan untuk melihat bagaimana praktik perbankan (khususnya Bank Jatim) dalam menawarkan restrukturisasi kredit. Meskipun tidak dominan seperti di penelitian sosiologi murni, ini membantu mengontekstualisasikan implementasi hukum di lapangan.

4. Sumber Data

Bahan Hukum (untuk aspek normatif):

a. Data Primer;

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya terkait perjanjian dan itikad baik;

2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
 3. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
 4. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (OJK);
 5. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) yang relevan, misalnya terkait restrukturisasi kredit bermasalah atau perlindungan konsumen jasa keuangan;
 6. Surat Edaran OJK atau Bank Indonesia yang mengatur kebijakan restrukturisasi;
 7. Perjanjian Kredit dan Sertipikat Hak Tanggungan (sebagai dokumen studi kasus, jika bisa diakses dengan etika penelitian yang tepat);
 8. Kebijakan Internal Bank Jatim tentang penanganan kredit macet dan Lelang Hak Tanggungan.
- b. Data Sekunder:
1. Buku-buku tentang hukum perdata, hukum perbankan, hukum jaminan, dan hukum perlindungan konsumen;
 2. Jurnal ilmiah dan artikel hukum yang membahas restrukturisasi kredit, lelang hak tanggungan, dan asas itikad baik;

3. Pandangan atau komentar ahli hukum.

c. Data Tersier:

1. Kamus hukum;
2. Ensiklopedia hukum.

Data Empiris (untuk aspek studi kasus):

a. Data Primer:

1. Wawancara: Dengan pejabat atau pekerja di PT Bank Jatim Cabang Bojonegoro sebagai kreditur.
2. Dokumentasi: Dokumen-dokumen terkait kasus (misalnya, surat menyurat antara debitur dan bank, surat pemberitahuan lelang).

b. Data Sekunder:

1. Berita atau artikel di media massa yang meliput kasus PT Bank Jatim Cabang Bojonegoro.
2. Laporan atau publikasi dari OJK atau lembaga terkait mengenai restrukturisasi kredit dan sengketa perbankan (sebagai data pendukung).

5. Proses Pengumpulan Data

Berikut bahan hukum yang digunakan yakni:

a. Studi Kepustakaan (*Library Research*):

Mengumpulkan dan mengkaji Peraturan perundang-undangan, kepustakaan hukum, dan jurnal ilmiah.

b. Studi Dokumen:

Mengkaji dokumen yang berkaitan dengan perjanjian kredit, Sertipikat Hak Tanggungan, serta dokumen pelaksanaan lelang.

c. Wawancara:

Wawancara dilakukan secara terbatas kepada pihak terkait, seperti pejabat bank atau pihak yang memahami prosedur lelang, guna memperkuat analisis normatif.

6. Analisis Data

Analisis terhadap bahan hukum pada penelitian ini dilakukan menggunakan metode kualitatif, yakni:

1. Menginventarisasi serta mengklasifikasikan bahan hukum yang relevan.
2. Menginterpretasikan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait kewajiban restrukturisasi kredit serta pelaksanaan lelang Hak Tanggungan.
3. Menghubungkan norma hukum dengan fakta kasus yang diteliti.
4. Dapat menarik kesimpulan yang dilakukan secara deduktif dengan mengkaji aturan hukum yang bersifat umum pada kasus konkret di PT Bank Jatim Cabang Bojonegoro.

5. Hasil analisis selanjutnya dimanfaatkan sebagai dasar untuk menjawab rumusan masalah mengenai:
6. Ada atau tidaknya kewajiban hukum bank untuk menawarkan restrukturisasi sebelum lelang.

F. Sistematika Penulisan

Sistematika penyusunan pada skripsi ini disusun dengan terstruktur pada 4 bab guna mempermudah pemahaman terhadap materi yang dibahas, yaitu:

- BAB I : Bab ini memuat uraian awal mengenai pokok permasalahan yang menjadi objek penelitian. Bagian ini memuat uraian mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian yang diterapkan, serta sistematika penulisan skripsi
- BAB II : Bab ini menjelaskan landasan teoritis serta dasar hukum yang relevan dengan penelitian. Pembahasan meliputi konsep dasar mengenai Perbankan, Pejanjian Kredit, dan Restrukturisasi Kredit, dan Lelang Hak Tanggungan. Selain itu, pada bab ini disajikan kerangka berpikir yang menjadi dasar dalam proses analisis penelitian.
- BAB III : Bab ini menjelaskan hasil penelitian dari data lapangan beserta analisisnya. Pembahasan meliputi gambaran umum lokasi penelitian, pelaksanaan lelang hak tanggungan tanpa adanya penawaran restrukturisasi kredit, faktor-faktor yang melatarbelakangi tidak dilakukannya restrukturisasi, serta

analisis yuridis terhadap pelaksanaan tersebut beserta akibat hukumnya.

BAB IV : Bab ini menguraikan simpulan yang ditarik berdasarkan penelitian dan hasil pembahasan, serta saran yang dapat diajukan sebagai rekomendasi atas masalah yang diteliti.