

---

# PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITUR JAMINAN HAK TANGGUNGANNYA TELAH DILELANG TANPA MELALUI RESTRUKTURISASI KREDIT

---

**Prof. Dr. Tarmizi, SH, M.Hum**

Universitas Amir Hamzah

[tarmizidoktor@gmail.com](mailto:tarmizidoktor@gmail.com)

## **Abstrak**

Restrukturisasi tidak wajib dilakukan didalam kredit bermasalah di perbankan akan tetapi dapat dilakukan, karena tidak wajib maka dapat dilaksanakan lelang, bank dapat melakukan resturkturisasi, jika ada kesepakatan di dalam perjanjian kredit antara bank dan debitur maka harus melalui restrukturisasi, dan jika tidak ada kesepakatan maka bank dapat langsung melakukan lelang terhadap objek jaminan. Apabila restrukturisasi gagal, yaitu debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya, maka dapat melakukan perjanjian ulang antara debitur dan bank dengan menyesuaikan kemampuan usaha debitur. Oleh karena itu, bilamana objek jaminan dilelang tanpa melalui restrukturisasi kredit maka akibat dari adanya konflik norma Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 224 HIR, yaitu timbulnya ketidakpastian hukum mengenai pengaturan pelaksanaan Eksekusi Barang Jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan, dengan adanya gugatan telah mengakibatkan peserta lelang mengundurkan diri dari pelaksanaan lelang Hak tanggungan.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Debitur, Lelang, Restrukturisasi Kredit

## **I. Pendahuluan**

Pembangunan ekonomi suatu negara membutuhkan dana yang besar. Kebutuhan dana yang besar itu hanya dapat terpenuhi dengan memberdayakan secara maksimal sumber-sumber dana yang tersedia. Sumber dana yang terpenting dan utama yaitu lembaga perbankan maupun lembaga keuangan lain. Bank dalam menjalankan kegiatan usahanya di bidang penyaluran kredit, dihadapkan pada permasalahan risiko yaitu risiko pengembalian kredit sehubungan dengan adanya jangka waktu antara pencairan kredit dengan pembayaran kembali. Ini berarti bahwa semakin panjang waktu kredit semakin tinggi pula risiko kredit tersebut. Guna

mengurangi risiko tersebut jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor yang harus diperhatikan oleh bank.

Seiring dengan perkembangan bisnis bank, kasus-kasus pun bermunculan, seperti kredit macet yang timbul, akibat ketidakhati-hatian pihak bank dalam menyalurkan kredit. Sekian banyak kasus, beberapa ada yang dinilai berdampak sistemik atau hanya berdampak terhadap kinerja bank tersebut saja. Berdampak sistemik ataupun tidak, kasus-kasus tersebut telah menimbulkan risiko hukum baik bagi bank secara kelembagaan maupun terhadap pejabat dan staf pegawai bank tersebut. Pemberian kredit salah satu kegiatan usaha bank dalam rangka mengelola dana yang dikuasainya agar produktif dan memberikan keuntungan.

Pemberian kredit biasanya bank selaku kreditur mensyaratkan adanya jaminan yang dapat digunakan sebagai pengganti untuk melunasi utang jika ternyata dikemudian hari debitur cidera janji. Saat ini jaminan utang berupa tanah dan atau bangunan berdasarkan hak tanggungan lebih banyak digunakan dengan pertimbangan lebih memberikan rasa aman (*secured*) karena nilai agunan relatif stabil dan adanya kepastian hukum dalam pelaksanaan eksekusi apabila debitur, cidera janji atau wanprestasi. Nilai agunan berupa tanah dan atau bangunan biasanya akan mengalami peningkatan nilai jual (nilai ekonomis) dari tahun ke tahun terutama di kota-kota besar.

Mengingat pentingnya kedudukan lembaga jaminan dalam mendukung dana perkreditan, maka sudah semestinya pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga jaminan yang kuat dan dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan. Ketentuan tersebut selanjutnya menjadi dasar yuridis diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (Undang-undang Hak Tanggungan) yang mulai berlaku secara resmi pada tanggal 9 April 1996.

## II. LITERATURE REVIEW

Kredit dalam kegiatan perbankan merupakan kegiatan usaha yang paling utama, karena pendapatan terbesar dari usaha bank berasal dari pendapatan kegiatan usaha kredit yaitu berupa bunga dan provisi. Ruang lingkup dari kredit sebagai kegiatan perbankan, tidaklah semata-mata berupa kegiatan permintaan kepada debitur melainkan sangatlah kompleks.

Terdapat satu kebijakan bentuk restrukturisasi kredit macet karena bencana alam yang cukup berani yang dilakukan oleh pihak perbankan yaitu dengan

melakukan pengurangan tunggakan pokok kredit. Restrukturisasi atau penataan ulang merupakan perubahan syarat kredit yang menyangkut penambahan dana bank, konversi sebagian/seluruh tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru, atau konversi sebagian/seluruh kredit menjadi penyertaan bank atau mengambil partner lain untuk menambah penyertaan.

Restrukturisasi salah satu alternatif penyelesaian kredit macet yang sangat bagus dalam situasi agar tidak terjadi pernyataan wanprestasi terhadap debitur. Dengan adanya persetujuan restrukturisasi, kemudian harus dibuat persetujuan baru (*addendum*). Perubahan syarat yang terjadi selama restrukturisasi harus dicantumkan dalam *addendum*, misalnya dulu pada perjanjian awal jangka waktu pinjaman enam puluh bulan dan setelah dilakukan restrukturisasi jangka waktu pinjaman menjadi tujuh puluh dua bulan, sehingga membuat besarnya angsuran berkurang disesuaikan dengan kemampuan membayar debitur. Restrukturisasi hutang dilakukan selama masih ada kemampuan debitur untuk melakukan pembayaran serta itikad yang baik dari debitur. Sama halnya seperti dengan pengajuan kredit, maka dalam pengajuan restrukturisasi hutang juga wajib dilakukan dengan inisiatif dari debitur.

Penyelesaian kredit macet melewati restrukturisasi kredit dibutuhkan syarat yang utama yakni terdapat kemauan serta itikad yang baik dan sikap kooperatif debitur agar rela dan sanggup memenuhi berbagai syarat yang ditentukan oleh pihak bank. Karena dalam penyelesaian kredit dengan restrukturisasi lebih banyak negosiasi serta jalan keluar yang ditawarkan pihak bank dalam rangka memutuskan syarat serta ketentuan restrukturisasi kredit. Restrukturisasi kredit dapat dilakukan dengan pertimbangan kebijakan dari masing-masing bank sesuai dengan aturan yang telah di tentukan oleh Peraturan Bank Indonesia maupun Peraturan Otoritas Jasa Keuangan. Upaya lain yang dapat dilakukan debitur yaitu dengan mengajukan *rescheduling* atau penjadwalan kembali. Upaya *rescheduling* atau penjadwalan kembali dilakukan dengan merubah klausul yang ada di dalam perjanjian yang berkaitan dengan jadwal pembayaran atau jangka waktu pelunasan. Misal pada perjanjian awal debitur harus melunasi kewajibannya dalam 24 (dua puluh empat) bulan, yang kemudian diubah menjadi 36 (tiga puluh enam) bulan. Hal ini memberikan waktu lebih kepada debitur untuk melunasi kewajibannya.

Upaya penyelamatan kredit, yang dilakukan kreditur dapat memberikan pilihan tindakan berupa: Penjadwalan kembali (*rescheduling*), Persyaratan kembali (*reconditioning*), Penataan kredit (*restructuring*). Tetapi upaya penyelamatan kredit tersebut tidak dapat diberlakukan terhadap setiap kredit bermasalah, namun hanya dilaksanakan secara kasuistis dengan pertimbangan dan kriteria tertentu antara lain upaya restrukturisasi hanya dapat dilakukan terhadap debitur yang masih memiliki prospek untuk memenuhi kewajibannya, dan bukan untuk menghindari penurunan kualitas kredit atau untuk kepentingan yang bersifat akuntansi pelaporan keuntungan bank yang bersifat sementara.

Upaya restrukturisasi kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan, melalui:

1. Penurunan suku bunga kredit  
Penurunan suku bunga merupakan salah satu bentuk restrukturisasi yang bertujuan memberikan keringanan kepada debitur sehingga dengan penurunan bunga kredit, besarnya bunga yang harus dibayar debitur menjadi lebih kecil dibandingkan dengan suku bunga yang ditetapkan sebelumnya. Oleh sebab itu, pendapatan hasil usaha debitur dapat dialokasikan untuk membayar sebagian pokok dan sebagian lainnya untuk melanjutkan serta mengembangkan usaha.
2. Perpanjangan jangka waktu kredit;  
Jangka waktu kredit merupakan cerminan dari risiko kredit yang mungkin muncul. Semakin panjang jangka waktu kredit semakin tinggi risiko yang mungkin muncul, maka bank akan membebankan bunga yang lebih tinggi dibandingkan dengan kredit jangka pendek. Perpanjangan jangka waktu kredit merupakan bentuk restrukturisasi kredit yang bertujuan memperingan debitur untuk memenuhi kewajibannya. Dengan adanya perpanjangan jangka waktu memberikan kesempatan kepada debitur untuk melanjutkan usahanya. Pendapatan usaha yang seharusnya digunakan untuk membayar utang yang jatuh tempo dapat digunakan untuk memperkuat usaha dan dalam jangka waktu tertentu mampu melunasi seluruh utangnya.
3. Pengurangan tunggakan bunga kredit;  
Salah satu tanda kredit bermasalah adalah adanya tunggakan bunga kredit lebih dari tiga kali pembayaran. Bunga kredit yang seharusnya dibayar setiap bulan atau dalam jangka waktu tertentu sesuai perjanjian kredit ternyata tidak dibayar sehingga tunggakan bunga kredit menjadi menumpuk dan jumlahnya menyamai utang pokok.
4. Pengurangan tunggakan pokok kredit;  
Sejumlah pinjaman uang yang diberikan oleh kreditur kepada debitur inilah yang disebut sebagai pokok kredit. Misalnya bank meminjamkan uang kepada debitur sebesar satu milyar rupiah dan debitur telah menarik seluruh pinjaman ini maka satu milyar inilah disebut sebagai pokok kredit yang harus dibayar kembali oleh debitur sesuai jangka waktu yang ditentukan dalam perjanjian kredit. Pembayaran pokok kredit dapat dilakukan sebagian-sebagian setiap bulan bersamaan dengan pembayaran bunga atau sekaligus diakhir jangka waktu kredit. Hal ini sesuai dengan kesepakatan yang tercantum dalam perjanjian kredit.
5. Penambahan fasilitas kredit; dan/atau

Penambahan kredit dilakukan dengan harapan usaha debitur akan berjalan kembali dan berkembang sehingga dapat menghasilkan pendapatan yang dapat digunakan untuk mengembalikan utang lama dan dan tambahan kredit baru. Untuk memberikan tambahan fasilitas kredit harus dilakukan analisa yang cermat, akurat dan dengan perhitungan yang tepat mengenai prospek usaha debitur karena debitur menanggung utang lama dan utang baru. Usaha debitur harus mampu menghasilkan pendapatan yang dapat digunakan untuk melunasi utang lama dan tambahan kredit baru dan masih mampu mengembangkan usaha ke depan.

6. Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara.

Konversi kredit menjadi modal dalam perusahaan debitur merupakan salah satu bentuk restrukturisasi kredit. Konversi kredit menjadi modal artinya sejumlah nilai kredit dikonversikan menjadi saham pada perusahaan debitur ini disebut *debt equity swap*. Mengenai berapa besarnya nilai saham yang berasal dari konversi kredit tergantung hasil kesepakatan kreditur dan debitur. Dengan demikian, bank memiliki sejumlah saham pada perusahaan debitur dan utang debitur menjadi lunas. Jumlah saham yang dimiliki bank tergantung hasil penilaian berapa nilai saham yang disepakati.

Semua perikatan di Indonesia harus bersumber pada Buku III KUHPdata. Keabsahan atas suatu perikatan atau perjanjian misalnya tidak bisa lepas dari persyaratan-persyaratan yang di atur dalam Pasal 1320 yakni:

1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu; dan.
4. Suatu sebab (*causa*) yang halal.

Restrukturisasi hanya dilakukan bila ada kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian antara pemberi dan penerima hak tanggungan. Tanpa adanya kesepakatan (Pasal 1320) mengenai restrukturisasi maka tidak ada kewajiban bagi bank untuk melakukan hal tersebut.

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur bahwa:

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

Menurut Peraturan Bank Indonesia bahwa restrukturisasi hanya dilakukan bagi debitur yang memenuhi persyaratan, Jadi bukan semua harus melalui restrukturisasi, secara umum dalam pemberian restrukturisasi, bank mengacu pada POJK No. 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional sebagai Kebijakan *Countercyclical* penilaian kualitas asset. Namun dalam penerapan ataupun skema restrukturisasinya dapat bervariasi dan sangat ditentukan oleh kebijakan masing-masing bank tergantung pada *asesmen* terhadap profil dan

kapasitas membayar debitemnya. Keabsahan lelang menurut PMK No. 27 Tahun 2016, Pasal 12 yang mana bunyinya dalam hal dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan Legalitas formal subjek dan objek lelang telah terpenuhi, serta Pemilik Barang telah memberikan kuasa kepada Balai Lelang untuk menjual secara lelang, Pemimpin Balai Lelang mengajukan surat permohonan lelang kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelangnya.

Perubahan syarat yang terjadi selama restrukturisasi harus dicantumkan dalam addendum, misalnya dulu pada perjanjian awal jangka waktu pinjaman adalah enam puluh bulan dan setelah dilakukan restrukturisasi jangka waktu pinjaman menjadi tujuh puluh dua bulan, sehingga membuat besarnya angsuran berkurang yang kemudian besarnya disesuaikan dengan kemampuan membayar debitur. Restrukturisasi hutang dilakukan selama masih ada kemampuan debitur untuk melakukan pembayaran serta itikad yang baik dari debitur. Sama halnya seperti dengan pengajuan kredit, maka dalam pengajuan restrukturisasi hutang juga wajib dilakukan dengan inisiatif dari debitur.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 45/POJK.03/2017, bank hanya menawarkan satu opsi penyelamatan kredit bermasalah yaitu dengan cara restrukturisasi. Artinya pihak debitur masih berkewajiban untuk memenuhi prestasi tanpa ada pemutihan kredit atau penghapusan hutang. Pasal 1 angka 26 Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/ 15 /PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank umum Restrukturisasi kredit yaitu upaya perbaikan yang dilakukan dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang berpotensi mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya.

Restrukturisasi kredit sangat memungkinkan usaha debitur terus berjalan. Solusi ini dianggap terbaik saat ini sebab disamping menyelamatkan dana perbankan dan menyelamatkan usaha debitur juga memberikan manfaat bagi masyarakat pada umumnya. Karena penyelamatan kredit dapat ikut mendukung *recovery* (pemulihan) ekonomi nasional. Dengan melakukan restrukturisasi kredit, akan memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Terhindar dari kebangkrutan. Penghindaran ini penting sebab publisitas yang berkaitan dengan kebangkrutan sangat merugikan bagi usaha yang ada.
2. Dengan demikian akan mengurangi ketidakpastian bagi debitur.
3. Pilihan restrukturisasi kredit adalah fleksibel dan dapat dimodifikasi setelah pembicaraan dilakukan antara pihak manajemen debitur dengan kreditur.
4. Pembayaran bunga segera dapat diterima oleh debitur dan kemungkinan juga pokok pinjaman.
5. Kreditur memiliki fleksibilitas, mereka tetap mempunyai hak untuk melikuidasi perusahaan bila pryoksi-proyeksi tidak terpenuhi.

Kebijakan restrukturisasi kredit yang dilakukan pihak bank antara lain melalui:

- a. Penurunan suku bunga salah satu bentuk restrukturisasi yang bertujuan memberikan keringanan kepada debitur, dengan penurunan bunga kredit, besarnya bunga yang harus dibayar debitur menjadi lebih kecil dibandingkan dengan suku bunga yang ditetapkan sebelumnya. Oleh sebab itu, pendapatan hasil usaha debitur dapat dialokasikan untuk membayar sebagian pokok dan sebagian lainnya untuk melanjutkan serta mengembangkan usaha.
- b. Perpanjangan jangka waktu kredit merupakan bentuk restrukturisasi kredit yang bertujuan memperingan debitur guna memenuhi kewajibannya. Dengan adanya perpanjangan jangka waktu memberikan kesempatan kepada debitur untuk melanjutkan usahanya. Pendapatan usaha yang seharusnya digunakan untuk membayar utang yang jatuh tempo dapat digunakan untuk memperkuat usaha dan dalam jangka waktu tertentu mampu melunasi seluruh utangnya.
- c. Pengurangan tunggakan bunga kredit merupakan unsur pendapatan yang paling besar dari total pendapatan. Bunga dapat didefinisikan sebagai harga yang harus dibayar oleh bank dan/atau debitur sebagai balas jasa atas transaksi antara bank dengan debitur. Penyelamatan kredit bermasalah dengan restrukturisasi kredit dapat dilakukan dengan memperingan beban debitur yaitu dengan cara mengurangi tunggakan bunga kredit atau menghapus seluruhnya tunggakan bunga kredit. Debitur dibebaskan dari kewajiban membayar tunggakan bunga kredit sebagian atau seluruhnya.
- d. Pengurangan tunggakan pokok kredit merupakan restrukturisasi kredit yang paling maksimal diberikan oleh kreditur kepada debitur, karena pengurangan pokok kredit biasanya diikuti dengan penghapusan bunga dan denda seluruhnya. Pengurangan pokok kredit merupakan pengorbanan bank yang sangat besar karena asset bank yang berupa utang pokok ini tidak kembali dan merupakan kerugian yang menjadi beban bank.
- e. Penambahan fasilitas kredit dilakukan dengan harapan usaha debitur akan berjalan kembali dan berkembang, sehingga dapat menghasilkan pendapatan yang dapat digunakan untuk mengembalikan utang lama dan tambahan kredit baru. Penambahan fasilitas kredit diikuti dengan syarat-syarat tambahan sehingga syarat-syarat tambahan harus dirumuskan dalam perjanjian kredit baru. Jika penambahan fasilitas baru itu disyaratkan ada jaminan tambahan, maka harus dilakukan pengikatan jaminan tambahan yang bentuk pengikatan jaminan tergantung benda yang menjadi jaminan tambahan.
- f. Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara salah satu bentuk restrukturisasi kredit. Konversi kredit menjadi modal artinya sejumlah nilai kredit dikonversikan menjadi saham pada perusahaan debitur ini disebut *debt equity swap*. berapa besarnya nilai saham yang berasal dari konversi kredit tergantung hasil kesepakatan kreditur dan debitur.

### **Akibat Hukum yang Timbul dari Restrukturisasi Kredit**

Pemberian kredit, bank tentu saja harus sangat berhati-hati dengan risiko debitur yang akan menggunakan jasa kredit) dikemudian hari tidak dapat melaksanakan pemenuhan utangnya, bank perlu menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit ini, pemberian kredit tersebut dituangkan dalam sebuah perjanjian kredit. Perjanjian kredit ada karena sebuah kesepakatan antara pihak bank dengan debitur, berdasarkan ketentuan Pasal 1233 KUHPerdara, kesepakatan tersebut menimbulkan sebuah perikatan yang diikuti dengan timbulnya kewajiban para pihak, baik itu bank sebagai kreditur maupun nasabah sebagai debitur, dengan munculnya kewajiban para pihak ini membuat para pihak saling terikat satu sama lain, sehingga dapat dikatakan perjanjian kredit seperti ini termasuk dalam perjanjian *obligatoir*.

Upaya bank dalam usaha menyelamatkan dan menyelesaikan kredit macet akan beraneka ragam tergantung kepada kondisi kredit macet tersebut. Misalnya apakah debitur kooperatif dalam usaha menyelesaikan kredit macet itu. Bila debitur kooperatif dalam mencari penyelesaian kreditnya dan masih memiliki prospek usaha yang baik maka dilakukan restrukturisasi kredit.

Restrukturisasi kredit dilakukan oleh lembaga perbankan yang merupakan bagian dari restrukturisasi perbankan. Program restrukturisasi perbankan pada dasarnya dapat dipilah dalam dua besaran pokok, yaitu program pemulihan perbankan (*recovery program*) dan pemantapan ketahanan sistem perbankan. Tujuan dari restrukturisasi, antara lain (a) untuk menghindarkan kerugian bagi bank karena bank harus menjaga kualitas kredit yang telah diberikan; (b) untuk membantu memperingan kewajiban debitur sehingga dengan keringanan ini debitur mempunyai kemampuan untuk melanjutkan kembali usahanya dan dengan menghidupkan kembali usahanya akan memperoleh pendapatan yang sebagiannya dapat digunakan untuk melanjutkan kegiatan usahanya; dan (c) dengan restrukturisasi maka penyelesaian kredit melalui lembaga-lembaga hukum dapat dihindarkan karena penyelesaian melalui lembaga hukum dalam praktiknya memerlukan waktu, biaya, dan tenaga yang tidak sedikit dan hasilnya lebih rendah dari utang yang ditagih.

Restrukturisasi kredit bermasalah oleh bank selaku kreditur terhadap nasabah peminjam selaku debitur mengakibatkan terjadinya perubahan klausul tentang hak dan kewajiban yang harus ditaati dan dilaksanakan oleh kedua belah pihak. Hal ini berarti terjadi pembaharuan perjanjian kredit telah terlebih dahulu dilakukan negosiasi diantara kreditur dan debitur untuk menyepakati tata cara, syarat dan ketentuan yang harus dipatuhi dan dilaksanakan oleh pihak bank selaku kreditur maupun nasabah peminjam selaku debitur.



### III. RESEARCH QUESTIONS

Berdasarkan latar belakang, maka dapat dirumuskan permasalahan dari penelitian ini, yaitu :

Bagaimana perlindungan hukum terhadap debitur yang objek jaminannya telah dilelang tanpa melalui restrukturisasi kredit. Dan bagaimana proses dan pelaksanaan lelang bagi barang jaminan kredit macet?

### IV. METHOD

#### A. Metode Penelitian

Metode dalam penelitian ini adalah metode deskriptif kualitatif, yaitu penelitian yang menyajikan kajian serta analisis data secara langsung yang berhubungan antara peneliti dengan informan yang telah terkumpul dalam sumber data yang terpilih serta dianalisis berdasarkan data yang diperoleh. Metode deskriptif kualitatif dalam penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan pemakaian bahasa yang digunakan oleh pedagang dalam transaksi penjualan, pembelian dan faktor-faktor yang memengaruhinya.

#### B. Sumber Data

Sumber data yang diperoleh dalam penelitian ini yakni bahasa lisan yang digunakan pedagang kepada pembeli saat berkomunikasi dalam transaksi penjualan dan pembelian. Pemilihan tuturan pedagang sebagai sumber data didasarkan pada hasil pengamatan yang kemudian ditemukan fakta pada pemakaian bahasa pedagang dalam transaksi penjualan dan pembelian.

#### C. Metode Pengumpulan

Data Dalam pengumpulan data menggunakan metode simak. Metode simak diterapkan pada proses meneliti dan menyimak pemakaian bahasa pedagang di pasar Kedinding Surya. Dalam proses menyimak teknik yang digunakan adalah teknik simak bebas libat cakap. Teknik simak bebas libat cakap adalah teknik yang dilakukan dengan menyimak penggunaan bahasa tanpa ikut berpartisipasi dalam proses tuturan (Kesuma, 2007: 44). Dalam teknik ini, peneliti tidak terlibat secara langsung dalam menentukan pembentukan dan pemunculan calon data kecuali sebagai pemerhati terhadap calon data yang terbentuk dan muncul dari peristiwa kebahasaan (Sudaryanto, 1993:4). Penyimakan terhadap tuturan lisan pedagang melalui teknik rekam. Teknik rekam merupakan teknik penjaringan data yang dilakukan dengan cara merekam penggunaan bahasa pedagang kepada pembeli saat berinteraksi dengan menggunakan alat perekam yang berupa

handphone. Selain itu, penelitian ini menggunakan metode cakap. Metode cakap yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik cakap bertemu muka. Teknik cakap bertemu muka yakni bertemu langsung dengan informan untuk mendapatkan data yang sesuai untuk menunjang kelengkapan penelitian ini. Penelitian ini juga menggunakan teknik catat guna mencatat informasi-informasi penting untuk kelengkapan data penelitian.

#### D. Metode Analisis Data

Menurut (Sudaryanto, 1993: 6) analisis data merupakan upaya yang dilakukan oleh peneliti untuk menangani masalah yang terkandung dalam data. Untuk menganalisis penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif, yakni penelitian yang menyajikan kajian dan analisis data secara langsung yang berhubungan antara peneliti dengan informan yang terkumpul dari sumber data yang terpilih serta dianalisis berdasarkan data yang sudah ditemukan.

## V. DISCUSSION

### **Perlindungan Hukum Yang Diberikan Kepada Debitur Terhadap Objek Jaminan Dilelang Tanpa Melalui Restrukturisasi Kredit oleh Kreditur**

Kerangka hukum perlindungan konsumen, tidak saja pada tingkat undang-undang seperti UUPK dan Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan, namun terdapat juga peraturan perundang-undangan di bawahnya sebagai peraturan pelaksanaan dari masing-masing undang-undang tersebut. Perlindungan hukum bagi debitur selaku konsumen di bidang perbankan menjadi *urgent*, karena secara faktual kedudukan antara para pihak tidak seimbang. Perjanjian kredit yang seharusnya dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak, karena alasan efisiensi diubah menjadi perjanjian yang sudah dibuat oleh pihak yang mempunyai posisi tawar (*bargaining position*) dalam hal ini adalah pihak kreditur.

Pemberian kredit yang dilakukan oleh bank sebagai suatu lembaga keuangan harus mampu untuk memberikan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak yaitu pemberi kredit sebagai kreditur dan penerima kredit sebagai debitur. Perlindungan hukum tersebut didapatkan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat serta mampu memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan. Praktiknya perbankan untuk lebih mengamankan dana yang disalurkan kreditur kepada debitur diperlukan tambahan pengamanan berupa jaminan.

Adanya perlindungan hukum bagi debitur selaku konsumen di bidang perbankan menjadi urgen, karena secara faktual kedudukan antara para pihak seringkali tidak seimbang. Ketentuan perlindungan konsumen dalam Peraturan

Otoritas Jasa Keuangan dimulai dengan kewajiban-kewajiban pelaku usaha jasa keuangan, fasilitasi pengaduan konsumen dan pemberian fasilitas penyelesaian pengaduan oleh Otoritas Jasa Keuangan, pengendalian internal, pengawasan perlindungan konsumen jasa keuangan, dan sanksi. Inti dari substansi-substansi kewajiban pelaku usaha dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan sesungguhnya memiliki relevansinya dengan perlindungan hak-hak konsumen dalam UUPK, baik hak yang sebelum transaksi (hak atas informasi dan edukasi) hak pada saat terjadi transaksi (perjanjian yang seimbang dan adil), serta hak konsumen setelah transaksi seperti kewajiban untuk membayar ganti kerugian atau fasilitasi penyelesaian pengaduan konsumen jasa keuangan.

Jaminan merupakan sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk memberi keyakinan kepada kreditur bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya yang timbul dari suatu perikatan. Jadi, jaminan memberikan manfaat bagi para kreditur untuk menghindari terjadinya kerugian yang ditimbulkan oleh debitur yang melakukan wanprestasi. Oleh karena itu saat ini dimana jaman semakin maju dan masalahnya semakin kompleks maka fungsi lembaga jaminan semakin berperan dari salah satu pihak yang melakukan perjanjian tidak ada yang mengalami risiko atau kerugian yang akan timbul sebagai akibat tidak terlaksananya perjanjian tersebut. Jaminan dibagi menjadi jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan khusus dibagi lebih lanjut menjadi jaminan kebendaan dan perorangan. Selanjutnya jaminan kebendaan dibagi menjadi jaminan benda bergerak dan jaminan benda tetap. Jaminan benda bergerak dibagi menjadi gadai dan fidusia, sedangkan jaminan benda tetap dibagi menjadi hak tanggungan atas tanah, fidusia dan hak tanggungan bukan atas tanah. Jadi, jaminan merupakan satu sistem yang mencakup hak atas tanah.

Perlindungan hukum adalah “suatu perlindungan yang diberikan terhadap subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis”. Perlindungan hukum muncul terkait hubungan antara pemerintah dengan rakyat yang diperintah sehingga muncul konsep perlindungan hukum bagi rakyat, hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia untuk itu demi kepentingan hukum, maka hukum harus dilaksanakan. Bentuk perlindungan hukum disini debitur dapat melakukan upaya represif. Perlindungan ini diberikan oleh pemerintah untuk mencegah suatu pelanggaran atau sengketa sebelum hal tersebut terjadi. Disebabkan sifatnya yang lebih menekankan kepada pencegahan.

Debitur yang masih ada prospek usaha yang baik maka pelaksanaan restrukturisasi kredit dapat dilaksanakan kepadanya, dan jika ada debitur yang mengalami kesulitan dalam pembayaran bunga dan atau pokok kredit maka akan diperkirakan. Agar terhindar dari kerugian yang lebih besar, hal demikian sebagai langkah bank dalam rangka menjaga kreditnya sehingga diupayakan. Dengan demikian restrukturisasi kredit dilarang dilakukan dengan tujuan sebatas untuk menghindari: pembentukan penyisihan penghapusan aktiva produktif yang lebih

besar, penurunan penggolongan kualitas kredit, atau penghentian pengakuan pendapatan bunga secara akrual.

Undang-Undang Hak Tanggungan bertujuan untuk memberikan landasan untuk dapat berlakunya lembaga hak tanggungan yang kuat di dalamnya antara lain menegaskan atau meluruskan persepsi yang kurang tepat di waktu yang lalu. Adanya penegasan/pelurusan berkenaan dengan beberapa masalah tersebut memerlukan perubahan persepsi dan sikap semua pihak yang berkaitan dengan pelaksanaan hak tanggungan ini. Pemahaman yang objektif terhadap prinsip-prinsip hak tanggungan diikuti dengan kepatuhan untuk melaksanakan Undang-Undang Hak Tanggungan secara konsekuen sedikit banyak dapat mengurangi kemungkinan terjadinya kredit macet perbankan.

Perlindungan terhadap objek hak tanggungan milik debitur diatur pada Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum.

Tujuan dibentuknya Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan sebagaimana ditentukan yakni dalam Pasal 4, yakni “Otoritas Jasa Keuangan dibentuk dengan tujuan agar keseluruhan kegiatan di dalam sektor jasa keuangan :

- a. Terselenggaranya secara teratur, adil, transparan, dan akuntabel;
- b. Mampu mewujudkan sistem keuangan yang tumbuh secara berkelanjutan dan stabil; dan
- c. Mampu melindungi kepentingan konsumen dan masyarakat.

Ketentuan Pasal 4 huruf c tersebut berisikan tujuan dibentuknya Otoritas Jasa Keuangan adalah agar keseluruhan kegiatan didalam sektor jasa keuangan mampu melindungi kepentingan konsumen dan masyarakat. Pasal 1 angka (1) UUPK, menyatakan bahwa perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan yaitu dalam Pasal 25, Pasal 27, Pasal 29 disebutkan tentang kewajiban Pelaku Usaha Jasa Keuangan, yaitu:

**Pasal 25**

Pelaku Usaha Jasa Keuangan wajib menjaga keamanan simpanan, dana, atau asset konsumen yang berada dalam tanggung jawab Pelaku Usaha Jasa Keuangan

**Pasal 27**

Pelaku Usaha Jasa Keuangan wajib memberikan laporan kepada Konsumen tentang posisi saldo dan mutasi simpanan, dana, asset, atau kewajiban Konsumen secara akurat, tepat waktu, dan dengan cara atau sarana sesuai dengan perjanjian dengan Konsumen.

**Pasal 29**

Pelaku Jasa Keuangan bertanggung jawab atas kerugian Konsumen yang timbul akibat kesalahan dan/atau kelalaian, pengurus, pegawai pelaku usaha jasa keuangan dan/atau pihak ketiga yang bekerja untuk kepentingan pelaku usaha jasa.

Salah satu bentuk perlindungan hukum bagi konsumen yaitu dengan adanya mekanisme penyelesaian sengketa yang baik. Penyelesaian sengketa mestinya menganut asas sebagaimana dalam hukum acara perdata yaitu cepat, sederhana, dan biaya terjangkau. Oleh sebab itu, untuk mengatasi problem penyelesaian sengketa antara konsumen dengan lembaga jasa keuangan, Otoritas Jasa Keuangan menerbitkan Peraturan No. 1/POJK.07/2014 tentang Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Perlindungan hukum yang dimaksudkan dalam terhadap debitur yaitu perlakuan yang diberikan setelah restrukturisasi kredit yang diberikan dalam bentuk penundaan pembayaran kewajiban (*grace period*) belum maksimal, sehingga saat jatuh tempo penangguhan, debitur masih belum mampu untuk melakukan pembayaran atau melunasi utangnya ke bank, debitur belum mampu untuk melakukan pembayaran atau melunasi utangnya ke bank, maka perlakuan yang diberikan adalah dapat berupa perpanjangan restrukturisasi kredit, addendum perjanjian baru, atau hapus buku (*write of*).

## VI. CONCLUSIONS

Keabsahan hukum bagi pelaksanaan lelang atas objek jaminan hak tanggungan yang dilakukan tanpa melalui restrukturisasi kredit. Restrukturisasi tidak wajib dilakukan didalam kredit bermasalah di perbankan akan tetapi dapat dilakukan, karena tidak wajib maka dapat dilaksanakan lelang, bank dapat melakukan restrukturisasi, jika ada kesepakatan di dalam perjanjian kredit antara bank dan debitur maka harus melalui restrukturisasi, dan jika tidak ada kesepakatan maka bank dapat langsung melakukan lelang terhadap objek jaminan. Apabila restrukturisasi gagal, yaitu debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya, maka dapat melakukan perjanjian ulang antara debitur dan bank dengan menyesuaikan kemampuan usaha debitur.

Akibat hukum bilamana objek jaminan dilelang tanpa melalui restrukturisasi kredit. Akibat dari adanya konflik norma Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 224 HIR, yaitu timbulnya ketidakpastian hukum mengenai pengaturan pelaksanaan Eksekusi Barang Jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan, dengan adanya gugatan telah mengakibatkan peserta lelang mengundurkan diri dari pelaksanaan lelang Hak tanggungan.

## REFERENCES

- Abdul R. Saliman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan Teori dan Contoh Kasus*, Cetakan Keenam, Kencana, Jakarta, 2011.
- Bahsan, M., *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2012.
- Budi Untung, *Kredit Perbankan Di Indonesia*, Andi, Yogyakarta, 2015.
- Dominique Ellen, *Upaya Debitur Dalam Mengatasi Kredit Macet Pada PT. Bank Danamon Simpan Pinjam Unit Pasar Pedan*, Volume 3 Nomor 1, Juli 2020.
- Dwi Nugrohandhinia, Akibat Hukum Gugatan dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, *Jurnal Bina Mulia Hukum* Volume 4, Nomor 1, September 2019.
- Hatta Isnaini Wahyu Utomo, “*Hukum Tanah Nasional : Bahan Diskusi Dalam Persiapan Menghadapi Ujian Pejabat Pembuat Akta Tanah 2017*”, Makalah, disampaikan pada acara Persiapan Menghadapi Ujian PPAT 2017, Universitas Narotama Surabaya, Oktober 2017.
- Hesty D. Lestari, *Otoritas Jasa Keuangan: Sistem Baru dalam Pengaturan dan Pengawasan Sektor Jasa Keuangan*, *Jurnal Dinamika Hukum* Vol. 12 No. 3 September 2012, Universitas Muhammadiyah Jakarta.
- <https://antoniusketut.wordpress.com/2015/05/04/restrukturisasikredit-manfaat-dan-kendala-yang-dihadapi-bagi-dan-oleh-perbankan/diakses> tanggal 12 Agustus 2022.
- Inosentius Samsul, *Perlindungan Konsumen Jasa Keuangan Pasca Pembentukan Otoritas Jasa Keuangan*, *Jurnal Negara Hukum* Vol. 4, No. 2 November 2013.
- Marhais Abdul Miru, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Alumni, Bandung, 2014.
- Maria Nova, *Perlindungan Hukum Bagi Debitur Penerima Kredit Usaha Rakyat Yang Wanprestasi Karena Overmacht Pada Perjanjian Kredit Bank*, Vol. 5, Nomor 1, Juni 2020.
- Melayu SP. Hasibuan. *Dasar-Dasar Perbankan*, Edisi Pertama. Bumi Aksara, Jakarta, 2010.
- Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.
- Muhammad Saleh, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet (melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016.
- Peraturan OJK (POJK) Nomor 42/PJOK.03/2017 Tentang *Kewajiban Penyusunan Dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Atau Pembiayaan Bank Bagi Bank Umum*

- Pujiyono, *Problematika Pelaksanaan Pojk Nomor 45/ POJK.03/2017 Dalam Penyelesaian Kredit Kecil Dan Mikro Yang Macet Karena Bencana Alam*, IUS Kajian Hukum dan Keadilan, Volume 6 No. 3, Desember 2018.
- Rati Maryani Palilati, *Perlindungan Hukum Konsumen Perbankan Oleh Otoritas Jasa Keuangan*, Jurnal IUS | Vol IV | Nomor 3 | Desember 2016.
- Subekti, R., dan Tjitrosudibio R. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2008.
- Sunu Widi Purwoko. *Aspek Hukum Bisnis Bank Umum*. Nine Season Community, Jakarta, 2015.
- Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Edisi Revisi Alfabeta, Bandung, 2010.
- Thomas Suyatno, *Kelembagaan Perbankan*, Edisi Revisi Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2010.
- Trisadini Prasastinah Usanti dan Abdul Somad, *Hukum Perbankan*, Kencana, Rineka Cipta, Jakarta, 2017.
- Wahyudi Santoso, *Restrukturisasi Kredit Sebagai Bagian Integral Restrukturisasi Perbankan*, *Buletin Hukum Perbankan dan Kebanksentralan* Volume 6, Nomor 14 1, April 2008.
- Zainal Asikin, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, 2015.