



**KONSTRUKSI PERLINDUNGAN HUKUM DEBITUR DALAM
PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH DENGAN
PELAKSANAAN LELANG JAMINAN
HAK TANGGUNGAN**

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Guna Memperoleh Gelar Magister Hukum Pada Program Studi Ilmu Hukum
Bidang Kajian Utama Hukum Bisnis dan Otonomi Daerah

Disusun oleh :

LUSIA SULASTRI
NPM : 113160015

Pembimbing Utama : Dr. Teddy Asmara, SH., M.Hum
Pembimbing Pendamping : Dr. Endang Sutrisno, SH. M.Hum

**PASCA SARJANA PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
UNIVERSITAS SWADAYA GUNUNG JATI CIREBON
DESEMBER 2015**

HALAMAN PENGESAHAN

**KONSTRUKSI PERLINDUNGAN HUKUM DEBITUR DALAM
PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH DENGAN
PELAKSANAAN LELANG JAMINAN
HAK TANGGUNGAN**

T E S I S

Disusun oleh :

**LUSIA SULASTRI
NPM : 113160015**

Menyetujui :

PEMBIMBING UTAMA

PEMBIMBING PENDAMPING

Dr. Teddy Asmara, SH., M.Hum
NIP : 195802141987101001

Dr. Endang Sutrisno, SH. M.Hum
NIP : 196503021990031002

Mengetahui :

**Ketua Program Studi Magister Ilmu
Hukum :**

**Direktur Program Pascasarjana
:**

Dr. Hj. Ayih Sutarih, SH..M.Hum
NIP. 19530607 198103 2 001

**Dr. Endang Sutrisno, SH.
M.Hum**

NIP : 196503021990031002

HALAMAN PERSETUJUAN

**KONSTRUKSI PERLINDUNGAN HUKUM DEBITUR DALAM
PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH DENGAN
PELAKSANAAN LELANG JAMINAN
HAK TANGGUNGAN**

T E S I S

Disusun oleh :

LUSIA SULASTRI

NPM : 113160015

Telah disetujui untuk dilaksanakan Ujian Tesis

Pada : 27 Agustus 2015

PEMBIMBING UTAMA

PEMBIMBING PENDAMPING

Dr. Teddy Asmara, SH., M.Hum
NIP : 195802141987101001

Dr. Endang Sutrisno, SH. M.Hum
NIP : 196503021990031002

KATA PENGANTAR

Penulis mengucapkan syukur kepada Tuhan Yang Maha Kuasa, atas limpahan berkat, rahmat, dan kemurahanNya yang luar biasa sehingga Penulis selalu diberikan kekuatan merampungkan karya tulis Tesis yang berjudul “*Konstruksi Perlindungan Hukum Debitur Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah Dengan Pelaksanaan Lelang Jaminan Hak Tanggungan*” untuk memperoleh Gelar Magister Hukum (S2) di Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum dengan konsentrasi Hukum Bisnis dan Otonomi Daerah.

Penulis menyadari karya tulis ini masih jauh dari kesempurnaan, seperti pepatah “tak ada gading yang tak retak”, begitu juga dengan penulis yang menyadari banyak kekurangan dan itu merupakan suatu proses untuk menuju kesuksesan dengan terus berupaya memperbaikinya dengan kerja keras dan disiplin.

Penulis pada kesempatan ini tak lupa menyampaikan penghargaan dan mengucapkan terimakasih yang setinggi-tingginya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Rochanda Wiradinata, Ir. MP selaku Rektor Universitas Swadaya Gunung Jati (Unswagati) Cirebon ;
2. Bapak Dr. Endang Sutrisno, SH., M.Hum selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Swadaya Gunung Jati (Unswagati) Cirebon sekaligus juga selaku Pembimbing Pendamping yang selalu sabar dan teliti memberikan arahan dan masukan dalam membimbing penulis ;
3. Ibu Dr. Hj. Ayih Sutarih, SH.,M.Hum selaku Ketua Program Magister Ilmu Hukum Universitas Swadaya Gunung Jati (Unswagati) Cirebon.
4. Bapak Dr. Teddy Asmara, SH., M.Hum selaku Pembimbing Utama yang telah meluangkan waktu dalam membimbing dan mengarahkan penulis;
5. Bapak dan Ibu Dosen Program Magister Ilmu Hukum Universitas Swadaya Gunung Jati (Unswagati) Cirebon :

- Prof. Dr. Ibnu Artadi, SH., SH., M.Hum
- Prof. Dr. Hj. Esmi Warasih Pujirahayu, MS
- Prof. Dr. H. Eman Suparman, MH.
- Prof. Dr. H. Machmutarom, MH.
- Dr. H. Junaedi, SH., MH.
- Dr. Iis Krisnandar, SH., CN
- Dr. Hari Purwadi, SH., M.Hum

Yang telah mencurahkan keilmuan yang dimiliki untuk menambah pengetahuan dan wawasan penulis ;

6. Segenap Karyawan Sekretariat Program Magister Ilmu Hukum Universitas Swadaya Gunung Jati (Unswagati) Cirebon : Mba Yeyen, Mba Lela, Mba Khamidah dan Pak Turnadi yang telah membantu dan mendukung penulis ;
7. Segenap keluarga besar di Cigugur Kuningan, keluarga besar LBH Jasmine Indonesia dan keluarga besar Management Perumahan Taman Kota yang telah mendoakan dan mendukung penyelesaian karya penulis ini ;
8. Semua pihak serta sahabat-sahabat yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang selalu mendukung penulis dalam penyelesaian penulisan ini.

Akhir kata penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya apabila terdapat kesalahan yang disengaja atau tidak disengaja dalam proses penyelesaian karya tulis ini, semoga karya tulis ini dapat memberikan kemanfaatan bagi sesama dan secara khusus bagi penulis sendiri.

Cirebon, Desember 2015

Penulis

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Karya tulis (Tesis) ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (Magister), baik di Universitas Swadaya Gunung Jati maupun perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis (Tesis) ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Komisi Pembimbing.
3. Dalam karya tulis (Tesis) ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam Daftar Pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di Universitas Swadaya Gunung Jati,

Cirebon, Desember 2015
Yang membuat pernyataan,

LUSIA SULASTRI
NPM : 113160015

ABSTRAK

Penyelesaian kredit bermasalah dengan pelaksanaan lelang jaminan Hak Tanggungan sering memunculkan perlawanan dari pihak Debitur berupa Gugatan Perdata yang dilayangkan ke Pengadilan Negeri yang disebabkan kompleksitas pelaksanaan lelang dan adanya beberapa kelemahan yang terkandung dalam Undang Undang Hak Tanggungan. Masalah yang akan diteliti adalah menyangkut penyebab perlawanan debitur dan mengkonstruksikan perlindungan hukum bagi debitur, yang kemudian akan dianalisis alasan perlawanan debitur dan mengkonstruksikan perlindungan hukum bagi debitur. Dengan penggunaan metode doktrinal maka penelitian akan dikaji secara yuridis normatif dengan studi kasus perdata di Pengadilan Negeri Majalengka dan Pengadilan Negeri Cirebon.

Penelitian terhadap permasalahan perlawanan debitur disebabkan adanya kelemahan-kelemahan yang ada pada Undang-Undang Hak Tanggungan khususnya Pasal 6 dan Pasal 20 yang dijadikan peluang dalam mengajukan perlawanan oleh pihak debitur. Pasal-pasal tersebut tidak jelas dan tidak tegas mengatur tentang definisi Cedera Janji seorang debitur, batasan kewenangan menjual objek Hak Tanggungan, dan yang paling utama adalah kompleksitas pelaksanaan lelang terutama terkait dengan penetapan nilai limit obyek hak tanggungan secara sepihak oleh kreditur yang dinilai tidak wajar.

Perkara perlawanan debitur tersebut memunculkan konsepsi konstruksi perlindungan hukum kepada pihak debitur, sebagaimana juga Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang mengatur perlindungan hukum bagi debitur dan juga memberikan aspek perlindungan terhadap aset jaminan debitur dari kesewenang-wenangan penetapan nilai limit oleh “Mafia Lelang” dalam proses lelang objek jaminan hak tanggungan tersebut.

Kelemahan-kelemahan yang terkandung dalam Undang Undang Hak Tanggungan dan penentuan nilai limit dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan menjadi sebab pokok terjadinya perlawanan dari debitur. Untuk itu sangat penting bagi kreditur agar berhati-hati dalam proses pemberian kredit dan dalam penanganan kredit bermasalah dengan pelaksanaan lelang hak tanggungan agar tetap memperhatikan asas kepatutan, itikad baik dan penghormatan terhadap milik orang lain maka hadirnya penilai publik yang bereputasi baik menjadi penting artinya dalam penentuan nilai limit obyek lelang.

Kata Kunci : Kredit Bermasalah, Lelang Jaminan Hak Tanggungan, Perlindungan Hukum Debitur

ABSTRACT

The resolutions of non-performing loans with tendering guarantee Encumbrance often bring up the resistance of the debtor in the form of Civil Lawsuit filed to the District Court which is due to the complexity of the auction and several weaknesses inherent in the Mortgage Law. Issues that will be examined is the debtor regarding the cause of resistance and constructing legal protection for the debtor, which will then be analyzed by juridical reasons debtor resistance and constructing legal protection for debtors. With the use of methods of doctrinal research is normative juridical will be reviewed by the study of civil cases in the District Court Majalengka and Cirebon.

Research into the problem of resistance debtor caused the weaknesses that exist in the Law on Mortgage in particular Article 6 and Article 20 were used as opportunities in filing opposition by the debtor. Clauses are not clear and are not firmly set on the definition of injury Promise of a debtor, limit the authority becomes the object of Encumbrance, and the main thing is the complexity of the auction mainly related to the determination of the value of the object of encumbrance limit unilaterally by the creditor is considered unnatura.

Resistance debtor raises the conception of the construction of legal protection to the debtor will be maintained, as well as the Law on Consumer Protection which regulates legal protection for debtors and also provides protection against collateral in the debtor from the arbitrariness of the determination of the limit value by " Tendering Crime " in the tendering process the security object security rights.

Weakness contained in Undang Undang Hak Tanggungan and determination of limit values of objects in the tendering process encumbrance become the subject matter of this study. For it is very important that creditors be cautious in making loans to its customers, in the handling of non-performing loans, especially the tendering security rights regarding the value of the object of the tender limit creditors should remain guided by the principles of good faith and respect for the property of a person.

Keyword : Non Performing Loans, Tendering Process of Mortgage (Insurance Right/ Hak Tanggungan) Collateral, Debtor Legal Protection

DAFTAR ISI

COVER

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
PERNYATAAN.....	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI	i
X.....	
DAFTAR LAMPIRAN	xi

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Perumusan Masalah	3
C. Tujuan Penelitian	4
D. Manfaat Penelitian	4
E. Kerangka Pemikiran	5
F. Metode Penelitian.....	13

1. Paradigma.....	15
2. Jenis Penelitian.....	17
3. Pendekatan.....	17
4. Instrumen Penelitian.....	17
5. Analisis Bahan Hukum.....	19
6. Tehnik Pengumpulan Bahan Hukum	20

BAB II TINJAUAN PUSTAKA TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM DEBITUR DALAM PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH DENGAN PELAKSANAAN LELANG JAMINAN HAK TANGGUNGAN

A. Aspek-Aspek Hukum Dalam Perjanjian Kredit Perbankan...	21
B. Jaminan Hak Tanggungan.....	31
C. Eksekusi Hak Tanggungan	53
D. Kredit Bermasalah dan Sebab-sebabnya.....	5
5.....	

BAB III DESKRIPSI PERKARA-PERKARA GUGATAN DEBITUR TERHADAP PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH DENGAN PELAKSANAAN LELANG JAMINAN HAK TANGGUNGAN

A. Kasus Posisi Perkara No. 09 / Pdt.G / 2013 / PN. Mjl : dari Pengadilan Negeri Majalengka	66
---	----

B. Kasus Posisi Perkara No. 81 / Pdt. G / 2013 / PN. Cbn : dari Pengadilan Negeri Cirebon	70
C. Kasus Posisi Perkara No. 10 / Pdt.G / 2014 / PN. Mjl : dari Pengadilan Negeri Majalengka	78
D. Deskripsi Putusan Hakim	86

BAB IV KONSTRUKSI PERLINDUNGAN HUKUM DEBITUR DALAM PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH DENGAN LELANG JAMINAN HAK TANGGUNGAN

A. Alasan Yuridis Perlawanan Debitur Terhadap Penyelesaian Kredit Bermasalah Dengan Pelaksanaan Lelang Jaminan Hak Tanggungan.....	8
8.....	
B. Perlindungan Hukum Debitur Dalam Persfektif Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) dan Perlindungan Nilai Limit Lelang Jaminan Hak Tanggungan.....	104

BAB V SIMPULAN DAN SARAN-SARAN

A. Simpulan	115
B. Saran-Saran	117

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN – LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Surat Permohonan Ijin Penelitian Ke Pengadilan Negeri Majalengka
- Lampiran 2 Surat Permohonan Ijin Penelitian Ke Pengadilan Negeri Cirebon
- Lampiran 3 Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian di Pengadilan Negeri Majalengka
- Lampiran 4 Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian di Pengadilan Negeri Cirebon

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Dinamika bisnis dengan pasang surutnya mempunyai akibat terhadap keberlangsungan hubungan suatu kontrak, seperti dalam hal ini penulis menyoroti kontrak / perjanjian perbankan ; apa yang diproyeksikan lancar, untung, memuaskan, namun apa daya prospek bisnis yang diharapkan cerah kadang kala dapat berubah merugi dan memutus hubungan para pihak dalam suatu kontrak. Para pihak yang berkontrak senantiasa berharap kontraknya berakhir dengan '*happy ending*' namun ternyata ada kemungkinan kontrak menemui hambatan bahkan berujung kepada kegagalan kontrak yang menimbulkan sengketa dan konflik pada para pihaknya.

Dalam suatu pemberian kredit, bank atau pihak pemberi selalu berharap agar debitur dapat memenuhi kewajibannya untuk melunasi tepat pada waktunya terhadap kredit yang sudah diterimanya. Dalam praktek, tidak semua kredit yang sudah dikeluarkan oleh bank dapat berjalan dan berakhir dengan lancar. Tidak sedikit pula terjadinya kredit bermasalah disebabkan oleh debitur tidak dapat melunasi kreditnya tepat pada waktunya sebagaimana yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit antara pihak debitur dan perusahaan perbankan. Hal-hal yang menyebabkan terjadinya kredit bermasalah misalnya karena debitur tidak mampu atau karena mengalami kemerosotan usaha dan gagalnya usaha yang mengakibatkan berkurangnya pendapatan usaha debitur

atau memang debitur sengaja tidak mau membayar karena karakter debitur tidak baik.

Berdasar keadaan debitur yang demikian, maka pihak kreditur berupaya mengambil pelunasan piutang dengan penjualan asset jaminan debitur sehingga lahir Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) yang dirancang memberikan kepastian hukum sebagai hak jaminan yang kuat, dengan ciri khas eksekusi “mudah dan pasti” namun ternyata dalam praktiknya tidak demikian. Proses penyelesaian kredit bermasalah dengan pelaksanaan lelang jaminan hak tanggungan sering memunculkan perlawanan dari pihak debitur (nasabah) berupa gugatan perdata yang dilayangkan ke Pengadilan Negeri.

Penelitian terhadap perkara gugatan perdata No. 09/Pdt.G/2013/PN.Mjl, No. 81/Pdt.G/2013/PN.Cbn, dan No. 10/Pdt.G/2014/PN.Mjl bertujuan menganalisis kelemahan-kelemahan yang ada pada Undang-Undang Hak Tanggungan khususnya Pasal 6 dan Pasal 20 yang dijadikan peluang dalam mengajukan perlawanan oleh pihak debitur. Pasal-pasal tersebut nampak tidak jelas dan tidak tegas mengatur tentang definisi Cedera Janji (wan prestasi) seorang debitur, batasan kewenangan menjual objek Hak Tanggungan yang menimbulkan kerancuan, serta kompleksitas pelaksanaan lelang terutama terkait dengan penetapan nilai limit obyek lelang secara sepihak oleh kreditur yang dinilai tidak wajar.

Berdasar perkara-perkara perlawanan debitur tersebut memunculkan konsepsi konstruksi perlindungan hukum bagi debitur agar proporsionalitas kepentingan baik pihak debitur maupun kreditur bisa terjaga, sebagaimana juga Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang mengatur

perlindungan hukum bagi debitur dan juga memberikan perspektif perlindungan terhadap aset jaminan debitur dari kesewenang-wenangan penentuan nilai limit oleh “Mafia Lelang” dalam proses lelang objek jaminan hak tanggungan tersebut.

Selain itu terhadap pihak kreditur (bank) sendiri ketidaktegasan Undang-Undang Hak Tanggungan telah berdampak buruk pada aspek efisiensi pelaku ekonomi karena proses dan prosedur penyelesaian kredit bermasalah dengan pelaksanaan lelang memakan waktu lama dan berbelit serta biaya yang sangat tinggi.

Fenomena perlawanan debitur ini mengindikasikan bahwa penegakan hukum eksekusi hak tanggungan adalah salah satu sisi gelap dari penegakan hukum di Indonesia. Hal inilah yang menjadi dasar pemikiran penulis untuk melakukan penelitian lebih lanjut tentang keberlakuan Undang Undang Hak Tanggungan dengan *stressing* penyelesaian kredit bermasalah dengan pelaksanaan lelang hak tanggungan yang direlevansikan dengan Perkara Perlawanan Debitur terhadap pelaksanaan lelang hak tanggungan di Pengadilan Negeri Majalengka dan Pengadilan Negeri Cirebon.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang tersebut di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Apa yang menjadi penyebab penyelesaian kredit bermasalah dengan pelaksanaan lelang jaminan Hak Tanggungan mendapat perlawanan debitur ?
2. Bagaimana konstruksi perlindungan hukum debitur dalam penyelesaian kredit bermasalah dengan pelaksanaan lelang jaminan Hak Tanggungan ?

C. Tujuan Penelitian

Dalam suatu penelitian tentunya tidak akan terlepas dari tujuan yang hendak dicapai. Adapun yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk menganalisis alasan perlawanan Debitur terhadap penyelesaian kredit bermasalah dengan pelaksanaan Lelang Jaminan Hak Tanggungan.
2. Untuk mengkonstruksikan perlindungan hukum bagi debitur dalam penyelesaian kredit bermasalah dengan pelaksanaan lelang jaminan hak tanggungan.

D. Manfaat Penelitian

Di dalam penelitian ini diharapkan dapat memberi kegunaan dari 2 (dua) segi yaitu :

- a. Segi Teoretis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan khususnya Ilmu Hukum, yang berkaitan dengan penyelesaian kredit bermasalah dengan pelaksanaan lelang jaminan Hak Tanggungan.

- b. Segi Praktis, bahwa penulisan ini dapat memberikan jawaban terhadap masalah yang akan diteliti, dapat memberikan kontribusi di kalangan praktisi hukum / profesional dan pihak perbankan.

E. Kerangka Pemikiran

Berdasar permasalahan tesis yang akan meneliti tentang sebab-sebab debitur melakukan perlawanan atas penyelesaian kredit bermasalah dengan pelaksanaan lelang hak tanggungan dan kemudian mengkonstruksikan aspek perlindungan hukum bagi debitur dari permasalahan penyelesaian kredit dengan pelaksanaan lelang jaminan hak tanggungan maka penulis akan merelevansikan dengan Teori Keadilan karena *core* permasalahan memang terletak dari rasa keadilan Debitur yang merasa dicerai.

Pertama adalah Teori Etis, teori ini mengajukan pendapat bahwa hukum itu semata-mata bertujuan untuk menemukan keadilan. Isi hukum ditentukan oleh keyakinan yang etis tentang apa yang adil dan tidak adil. Dengan perkataan lain, hukum bertujuan untuk merealisasikan atau mewujudkan keadilan. Salah seorang pendukung teori ini adalah Geny¹. Keprihatinan mendasar dari teori ini terfokus pada dua pertanyaan tentang keadilan yakni (1) menyangkut hakikat keadilan, dan (2) menyangkut isi atau norma untuk berbuat secara konkrit dalam keadaan tertentu.

Menurut para penganut teori etis ini, bahwa hakikat keadilan itu terletak pada penilaian terhadap suatu perlakuan atau tindakan. Dalam hal ini ada dua

¹¹ Sudikno Mertokusumo, "*Mengenal Hukum, Suatu Pengantar*", dalam *Esmi Warassih "Pranata Hukum, Sebuah Telaah Sosiologis"*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro Semarang 2011. Hal 22

pihak yang terlihat, yaitu pihak yang memperlakukan dan pihak yang menerima perlakuan. Misalnya, antara orang tua dan anaknya, majikan dan buruh, hakim dan yustisiabel, pemerintah dan warganya serta kreditur dan debitur.² Secara ideal, hakikat keadilan itu tidak hanya dilihat dari satu pihak saja, tetapi harus dilihat dari dua pihak. Namun demikian, kesulitannya terletak pada pemberian batasan terhadap isi keadilan itu. Akibatnya, dalam praktek ada kecenderungan untuk memberikan penilaian terhadap rasa keadilan hanya menurut pihak yang menerima perlakuan saja.

Aristoteles yang membedakan keadilan menjadi dua macam keadilan, yaitu *justisia distributive* yang menghendaki setiap orang mendapat apa yang menjadi haknya, dan *justisia commutative* yang menghendaki setiap orang mendapatkan hak yang sama banyaknya (keadilan yang menyamakan). Demikian pula, Roscou Pound melihat keadilan dalam hasil-hasil konkrit yang dapat diberikan kepada masyarakat³, berupa pengalokasian sumber-sumber daya kepada anggota-anggota dan kelompok dalam masyarakat.

Berikutnya adalah Teori Utilitas. Penganut teori ini, antara lain Jeremy Bentham, berpendapat bahwa tujuan hukum adalah untuk menjamin kebahagiaan yang terbesar bagi manusia dalam jumlah yang sebanyak-banyaknya (*the greatest happiness of the greatest number*). Pada hakikatnya hukum dimanfaatkan untuk menghasilkan sebesar-besarnya kesenangan atau kebahagiaan bagi jumlah orang yang terbanyak.

² Ibid, halaman 22

³ Sutjipto Rahardjo "Ilmu Hukum" dalam Esmi Warassih "Pranata Hukum, Sebuah Telaah Sosiologis", Badan Penerbit Universitas Diponegoro Semarang 2011. Hal 23

Teori keadilan berikutnya adalah Teori Campuran, yang berpendapat bahwa tujuan pokok hukum adalah ketertiban, dan oleh karena itu ketertiban merupakan syarat bagi adanya suatu masyarakat yang teratur. Di samping ketertiban, Mochtar Kusumaatmadja berpendapat bahwa tujuan lain dari hukum adalah untuk mencapai keadilan secara berbeda-beda (baik isi maupun ukurannya) menurut masyarakat dan zamannya.⁴

Hukum merupakan kristalisasi nilai-nilai yang terdapat dalam masyarakat, namun dalam hukum biasanya nilai-nilai itu digambarkan sebagai berpasangan, tetapi tidak jarang bersitegang. Nilai-nilai tersebut misalnya : ketertiban dan ketentraman, kepastian hukum dan kesebandingan, kepentingan umum dan kepentingan individu. Ketiadaan keserasian dan harmonisasi di antara nilai-nilai tersebut yang terdeskripsikan dalam masyarakat sudah barang tentu akan mengganggu tujuan dan jalannya proses penegakan hukum itu sendiri.⁵

Fokus utama pertentangan ini sebenarnya terletak pada persoalan bagaimana hukum positif dengan jaminan kepastiannya dapat mewujudkan nilai-nilai moral, khususnya keadilan yang dijunjung tinggi oleh masyarakat dan bentuk keadilan apakah yang diharapkan dan atau seharusnya menjadi landasan dalam hukum buatan manusia tersebut (hukum positif).⁶

Hak ada hubungannya dengan kewajiban sebagai refleksi keseimbangan dalam hidup bermasyarakat, keseimbangan tersebut yang dapat mewujudkan perpaduan antara keadilan hukum, keadilan sosial dan keadilan

⁴ Ibid. Halaman 23

⁵ Endang Sutrisno, *Bunga Rampai Hukum dan Globalisasi*, Penerbit In Media 2013. Hal. 25

⁶ Ibid. Hal 25

moral terwujud. Keadilan bagian utama dari cita hukum, bahkan merupakan hak asasi hukum, hukum tanpa cita hukum menjadi alat yang berbahaya.⁷

Pada perspektif ini maka Teori Cita Hukum dari Gustav Radbruch⁸ yang mengemukakan adanya tiga nilai dasar yang harus diwujudkan dan perlu mendapat perhatian serius dari para pelaksana hukum, yakni nilai keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan. Terutama nilai dasar kemanfaatan ini akan mengarahkan hukum pada pertimbangan kebutuhan masyarakat pada suatu saat tertentu, sehingga hukum itu benar-benar mempunyai peranan yang nyata bagi masyarakat. Bantuan ilmu-ilmu sosial pelaksana hukum dimungkinkan untuk meneliti masalah-masalah hukum yang dihadapkan kepadanya, sehingga kasus yang diajukan baginya bukan semata-mata kasus normatif, tetapi lebih dari itu kasus manusia.

Teori Keadilan selanjutnya yang mempunyai korelasi dengan penelitian ini adalah Teori Keadilan dari John Rawls, menurutnya suatu teori keadilan yang memadai harus dibentuk dengan pendekatan kontrak, dimana asas-asas keadilan yang dipilih bersama benar-benar merupakan hasil kesepakatan bersama dari semua person yang bebas, rasional, dan sederajat. Menurut John Rawls tanpa kontrak serta hak dan kewajiban yang ditimbulkan, maka masyarakat bisnis tidak akan berjalan. Tanpa adanya kontrak, orang tidak akan bersedia terikat dan bergantung pada pernyataan pihak lain. Kontrak memberikan sebuah cara dalam menjamin bahwa masing-masing individu akan memenuhi janjinya, dan selanjutnya hal ini memungkinkan terjadinya

⁷ Ibid. Hal 25

⁸ Gustav Radbruch *Einführung in die Rechtswissenschaft*, dalam Esmi Warassih “*Pranata Hukum, Sebuah Telaah Sosiologis*”, Badan Penerbit Universitas Diponegoro Semarang 2011. Hal 11

transaksi di antara mereka. John Rawls juga kembali menegaskan bahwa pada suatu konsep keadilan yang baik haruslah bersifat kontraktual yang berkonsekuensi bahwa setiap keadilan yang tidak berbasis kontraktual harus dikesampingkan demi kepentingan keadilan itu sendiri. Dalam konteks ini Rawls menyebut “*justice as fairness*” yang ditandai dengan adanya prinsip rasionalitas, kebebasan, dan kesamaan. Dalam pertanggungjawaban moralitas “kelebihan” dari mereka yang beruntung harus ditempatkan pada “bingkai kepentingan” kelompok mereka yang kurang beruntung.⁹

Para pendukung Teori Rawls mengemukakan keuntungan-keuntungan tentang teori ini dengan pokok alasan sebagai berikut :¹⁰

1. Teori ini mempertahankan nilai-nilai dasar yang terdapat dalam keyakinan-keyakinan moral kita : kebebasan, persamaan hak dalam memperoleh kesempatan, dan pertimbangan terhadap kelompok masyarakat yang kurang beruntung.
2. Bahwa ada pembenaran moral yang diberikan oleh posisi awal. Posisi awal didefinisikan sedemikian rupa, sehingga orang-orang dalam posisi ini mampu memilih prinsip yang mempertimbangkan kepentingan semua orang, dan hal ini menurut mereka adalah yang menjadi esensi moralitas.

Terhadap teori keadilan berbasis kontrak ini, maka Penulis juga mencoba melengkapi kerangka berpikir dengan merelevansikan teori ini dengan Asas Proporsionalitas yang dikemukakan oleh Agus Yudha Hernoko dalam bukunya berjudul Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersil, dalam pendapatnya Asas Proporsionalitas tidak dapat dipisahkan keberadaannya dalam hukum kontrak yang memberi makna sebagai keseimbangan posisi para pihak yang berkontrak karena dalam perspektif perlindungan debitur terdapat ketidakseimbangan posisi tawar para pihak.

⁹Agus Yudha, Op.cit., hal.60

¹⁰Ibid, hal.60-61

Dalam kontrak / perjanjian kontrak perbankan ; hubungan debitur – kreditur diasumsikan hubungan yang subordinat, sehingga debitur berada pada posisi lemah dalam proses pembentukan kehendak kontraktualnya. Hubungan subordinat, posisi tawar yang lemah, dominasi perbankan serta beberapa kondisi lain diasumsikan terdapat ketidakseimbangan dalam hubungan para pihak.¹¹

Asas proporsionalitas merupakan perwujudan doktrin “keadilan berkontrak” yang mengoreksi dominasi asas kebebasan berkontrak yang dalam beberapa hal justru menimbulkan ketidakadilan. Makna dari Asas Proporsionalitas adalah asas yang melandasi atau mendasari pertukaran hak dan kewajiban para pihak sesuai proporsi atau bagiannya dalam proses kontraktual. Asas ini mengandaikan pembagian hak dan kewajiban diwujudkan dalam seuruh proses hubungan kontraktual, baik pada fase prakontraktual, pembentukan kontrak, maupun pelaksanaan kontrak (*pre-contractual, contractual, post contractual*). Asas proporsionalitas sangat berorientasi pada konteks hubungan dan kepentingan para pihak (menjaga kelangsungan hubungan agar berlangsung kondusif dan *fair*). Kriteria yang dapat dijadikan pedoman untuk menemukan asas proporsionalitas dalam kontrak adalah sebagai berikut :¹²

- a. Kontrak yang bersubstansi asas proporsionalitas adalah kontrak yang memberikan pengakuan terhadap hak, peluang, dan kesempatan yang sama kepada para kontraktan untuk menentukan pertukaran yang adil bagi mereka. Kesamaan bukan dalam arti “kesamaan hasil” melainkan pada posisi para pihak yang mengandaikan “kesetaraan kedudukan dan hak (*equitability*)” (prinsip kesamaan hak / kesetaraan hak) ;
- b. Berlandaskan pada kesamaan / kesetaraan hak tersebut, maka kontrak yang bersubstansi asas proporsionalitas adalah kontrak yang dilandasi

¹¹Ibid, hal 88

¹²Ibid, hal.79

- oleh kebebasan para kontraktan untuk menentukan substansi apa yang adil dan apa yang tidak adil bagi mereka (prinsip kebebasan) ;
- c. Kontrak yang bersubstansi asas proporsionalitas adalah kontrak yang mampu menjamin pelaksanaan hak dan sekaligus mendistribusikan kewajiban secara proporsional bagi para pihak. Perlu digaharibawahi bahwa keadilan tidak selalu berarti semua orang harus selalu mendapatkan sesuatu dalam jumlah yang sama, dalam konteks ini dimungkinkan adanya hasil akhir yang berbeda. Dalam hal ini, maka prinsip distribusi-proporsionalitas terhadap hak dan kewajiban para pihak harus mengacu pertukaran yang *fair* (prinsip distribusi-proporsionalitas) ;
 - d. Dalam hal terjadinya sengketa kontrak, maka beban pembuktian, berat ringan kadar kesalahan maupun hal-hal lain terkait harus diukur berdasarkan asas proporsionalitas untuk memperoleh hasil penyelesaian yang elegan dan *win win solution*.

Ukuran proporsionalitas pertukaran hak dan kewajiban didasarkan pada nilai-nilai kesetaraan (*equitability*), kebebasan, distribusi-proporsional, tentunya juga tidak dapat dilepaskan dari asas atau prinsip kecermatan, kelayakan (*reasonableness*), dan kepatutan (*equity*), kriteria proporsionalitas tidak diartikan serupa angka-angka matematis atau tidak mempermasalahkan keseimbangan (kesamaan) hasil secara matematis, namun lebih menekankan proporsi pembagian hak dan kewajiban di antara para pihak yang berlangsung secara layak dan patut (*fair and reasonableness*). Contoh sederhana yang dapat menjelaskan eksistensi dan daya kerja asas proporsionalitas adalah :¹³

A dan B sepakat untuk membeli sebungkus rokok yang berisi 10 batang seharga Rp 10.000,00 secara patungan dan akan membaginya secara proporsional, A mempunyai uang sebesar Rp 8.000,00 dan B sebesar Rp 2.000,00. Secara sederhana maka pembagian hak dan kewajiban yang proporsional dari kasus di atas adalah sebagai berikut :

- a. Dari beban kewajiban membayar sebesar Rp 8.000,00 maka A memperoleh hak sebanyak 8 batang rokok ;
- b. Sebaliknya B yang membayar sebesar Rp 2.000,00 memperoleh hak sebanyak 2 batang rokok ;
- c. Secara matematis, hasil yang diperoleh masing-masing pihak adalah tidak sama (tidak seimbang-tidak adil). Hal ini dikarenakan sebagian besar pihak yang memberikan penilaian semata-mata hanya melihat

¹³Ibid, hal. 101

dari hasil akhir tanpa memahami proses yang berlangsung sebelumnya. Oleh karena itu mereka hanya memaknai perbandingan matematis, yaitu : 8 batang : 2 batang.

- d. Namun apabila ditinjau dari asas proporsionalitas pembagian tersebut adil dan proporsional. Seharusnya penilaian adil dan tidak adil harus dianalisis secara komprehensif pada seluruh proses, bahwa untuk memperoleh delapan batang rokok tersebut A dibebani kewajiban membayar Rp 8.000,00. Tentunya beban kewajiban ini lebih berat dibandingkan dengan kewajiban B yang hanya membayar Rp 2.000,00. Sehingga wajar untuk pengorbanan yang lebih besar A memperoleh hasil yang lebih besar pula. Jadi proporsionalitas harus dihitung dari awal proses hingga hasil akhirnya.
- e. Baik A maupun B, keduanya sama memperoleh rokok serta merasakan kenikmatan rokok. Perbedaan hanya terletak jumlah dan lama waktu mengisap rokok, namun rasa rokok sama-sama dapat dinikmati keduanya.
- f. Proses penyelesaian tersebut di atas menggambarkan bagaimana prinsip kesamaan atau kesetaraan, kebebasan dan distribusi proporsional berlangsung dengan fair.

Dari contoh tersebut di atas maka dapat disimpulkan daya kerja asas proporsionalitas meliputi proses pra kontrak, pembentukan, maupun pelaksanaan kontrak. Asumsi kesetaraan posisi para pihak, terbukanya peluang negosiasi serta aturan main yang *fair* menunjukkan bekerjanya mekanisme pertukaran hak dan kewajiban yang proporsional. Kandungan moralitas proporsional tidak berarti “*sama rasa, sama rata*” tetapi “*sama rasa, sama bahagia*”.

Dalam kegiatan bisnis, kontrak berfungsi untuk mengamankan transaksi, dimana dalam kontrak tersebut terkandung suatu pemikiran (tujuan) akan adanya keuntungan komersial yang diperoleh para pihak. Fungsi asas proporsionalitas sendiri memunculkan karakter kegunaan yang ‘*operasional dan implementatif*’ dengan tujuan mewujudkan apa yang dibutuhkan para

pihak, maka dengan demikian fungsi asas proporsionalitas dalam proses pembentukan maupun pelaksanaan kontrak adalah :¹⁴

1. Dalam tahap pra-kontrak, asas proporsionalitas membuka peluang negosiasi bagi para pihak untuk melakukan pertukaran hak dan kewajiban secara fair. Oleh karena itu, tidak proporsional dan harus ditolak proses negosiasi dengan itikad buruk ;
2. Dalam pembentukan kontrak, asas proporsionalitas menjamin kesetaraan hak serta kebebasan dalam menentukan / mengatur proporsi hak dan kewajiban para pihak berlangsung secara *fair* ;
3. Dalam pelaksanaan kontrak, asas proporsionalitas menjamin terwujudnya distribusi pertukaran hak dan kewajiban menurut proporsi yang disepakati / dibebankan pada para pihak ;
4. Dalam hal terjadi kegagalan dalam pelaksanaan kontrak, maka harus dinilai secara proporsional apakah kegagalan tersebut bersifat fundamental (*fundamental breach*), sehingga mengganggu pelaksanaan sebagian besar kontrak atau sekedar hal-hal yang sederhana / kesalahan kecil (*minor important*). Oleh karena itu, pengujian melalui asas proporsionalitas sangat menentukan dalil kegagalan pelaksanaan kontrak, agar jangan sampai terjadi penyalahgunaan oleh salah satu pihak dalam memanfaatkan klausul kegagalan pelaksanaan kontrak, semata-mata demi keuntungan salah satu pihak dengan merugikan pihak lain ;
5. Bahkan dalam hal terjadi sengketa kontrak, asas proporsionalitas menekankan bahwa proporsi beban pembuktian kepada para pihak harus dibagi menurut pertimbangan yang fair.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian yang dipakai adalah metode penelitian doktrinal dengan studi kasus. Penelitian ini meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundangan, putusan pengadilan, perjanjian, serta doktrin (ajaran).

Penelitian hukum normatif / doktrinal ini dimulai dari suatu peristiwa hukum dan selanjutnya akan dicari rujukan pada sistem norma, seperti peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum maupun doktrin-

¹⁴Ibid. hal. 109

doktrin hukum yang diajarkan para ahli hukum untuk mencari konstruksi hukum maupun hubungan hukumnya, sehingga dari suatu peristiwa hukum tersebut bisa diberikan suatu argumentasi hukum sebagai dasar penentu apakah suatu peristiwa tersebut sudah benar atau salah serta bagaimana sebaiknya peristiwa itu menurut hukum, dan pada akhirnya penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat berupa realitas hubungan dan status hukum para pihak dalam suatu peristiwa hukum tersebut, dapat memberikan penilaian (justifikasi) hukum terhadap suatu peristiwa hukum ; apakah salah, benar atau apa yang sebaiknya menurut hukum, dan yang terakhir tentu dapat meluruskan dan menjaga konsistensi dari sistem norma terhadap norma dasar, asas-asas, doktrin, kontrak, serta peraturan perundangan yang berlaku atau yang akan diberlakukan.

Sedangkan penggunaan metode studi kasus dilandasi oleh 2 alasan yaitu : alasan pertama, studi kasus merupakan salah satu metode atau strategi kualitatif dengan sifat-sifatnya yang spesifik, khusus dan berskala lokal. Alasan kedua, karena studi kasus banyak digunakan sebagai acuan bagi para pengambil kebijakan, periset, dan praktisi pendidikan yang di dalamnya periset menjadi salah satu unsur, atau setidaknya terlibat secara mendalam.¹⁵

1. Paradigma

¹⁵Agus Salim, *Teori&Paradigma Penelitian Sosial Buku Sumber Untuk Penelitian Kualitatif*, Tiara Wacana, Jakarta, 2006, hal.124

Paradigma yang digunakan dalam penelitian ini adalah paradigma *Positivisme* yang akan ditelaah secara ontologi, epistemologi, dan metodologi ;

- i. Ontologi Paradigma Positivisme, adalah realisme naif yaitu realitas eksternal objektif, real, dan dapat dipahami, generalisasi bebas konteks ; hukum sebab akibat, reduksionis dan dapat dipahami. Diasumsikan ada dunia yang eksis terlepas dari *human mind*. Pengetahuan oleh karena itu dibentuk melalui generalisasi bebas konteks. Realisme naif juga bekerja dalam hukum sebab akibat yang deterministik. *Causal determinism* adalah suatu pandangan bahwa dunia diatur melalui prinsip kausalitas. Setiap peristiwa yang terjadi pasti memiliki sebab, dengan kata lain, tidak ada suatu peristiwa tanpa didahului oleh suatu sebab. Hubungan kausalitas ini objektif, bekerja, dan eksis secara universal. Oleh karena itu memahami suatu '*fenomena*' dimaknai sebagai memahami hubungan kausalitasnya.¹⁶ Dalam konteks memahami 'fenomena' banyaknya perlawanan debitur terhadap penyelesaian kredit bermasalah dengan pelaksanaan lelang jaminan hak tanggungan tentu tak lepas dari hubungan kausalitas mengenai sebab-sebab yang akan penulis teliti tentang mengapa hal tersebut sering kali terjadi.
- ii. Epistemologi paradigma positivisme, adalah dualis / objektivis. Epistemologi ini mengasumsikan penganut / pemegang dan objek observasi / investigasi adalah dua entity independent, bebas nilai,

¹⁶Black's Law Dictionary of Western Philosophy, Blackwell Publishing, 2004, hal. 524

prosedur ketat ; temuan berulang berarti benar. Dalam meneliti objek observasi adalah dengan tetap mengambil jarak dan tanpa mempengaruhi atau dipengaruhi oleh objek observasi tersebut (bebas bias). Kondisi ini, oleh karena itu, mengharuskan penerapan prosedur ketat.¹⁷

Dalam kaitan dengan epistemologi ini, penulis adalah pihak yang independen, terhadap objek penelitian tentang sebab-sebab terjadinya perlawanan debitur terhadap penyelesaian kredit bermasalah dengan pelaksanaan lelang hak tanggungan penulis tidak mempengaruhi dan tidak juga dipengaruhi, penelitian berfokus kepada objek perkara perdata yaitu gugatan perlawanan debitur terhadap penyelesaian kredit bermasalah dengan pelaksanaan lelang hak tanggungan yang telah terjadi.

iii. Metodologi paradigma positivisme adalah eksperimental / manipulatif. Metode ini bermakna bahwa agar supaya individu atau kelompok masyarakat – termasuk peneliti – dapat menjawab apa yang ingin diketahuinya dilakukan uji empiris dan verifikasi *researchquestion* dan hipotesa, manipulasi dan kontrol terhadap kondisi berlawanan, utamanya metode.¹⁸

Uji empiris dan verifikasi dilakukan penulis dengan melibatkan langsung debitur yang melakukan perlawanan terhadap penyelesaian

¹⁷Blackwell Dictionary, Op.Cit

¹⁸Erlyn Indarti, *Diskresi dan Paradigma: Sebuah Telaah Filsafat Hukum*, Badan Penerbit Undip, 2010, hal.3

kredit bermasalah dengan pelaksanaan lelang hak tanggungan untuk mengetahui langsung sebab-sebabnya.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif yang menggunakan lingkungan alamiah sebagai sumber data yaitu peristiwa yang terjadi dalam kondisi dan situasi sosial tertentu. Penelitian kualitatif ini bersifat deskriptif analitik yang berupa pemaparan situasi yang diteliti dan disajikan dalam bentuk uraian narasi yang termuat dalam permasalahan yang diangkat.

3. Pendekatan

Dalam kaitan dengan penelitian doktrinal ini penulis menggunakan pendekatan Yuridis Normatif yang dilakukan dengan cara menelaah dan menginterpretasikan hal-hal yang bersifat teoritis yang menyangkut asas, konsepsi, doktrin, dan norma hukum yang berhubungan dengan penelitian ini.

4. Instrumen Penelitian

Penelitian didukung dengan instrumen wawancara dan dokumentasi.

a. Wawancara

Wawancara merupakan salah satu teknik yang digunakan dalam pengumpulan data primer yaitu dengan melakukan wawancara

mendalam dengan para responden, dimana dalam hal ini penulis melakukan wawancara dengan para debitur yang mengajukan perlawanan dengan tujuan untuk menggali lebih dalam informasi permasalahan sebab-sebab diajukannya perlawanan atas pelaksanaan lelang jaminan hak tanggungan. Maksud wawancara adalah untuk mengkonstruksi mengenai orang, kejadian, kegiatan, organisasi, perasaan, motivasi, tuntutan, kepedulian dan kebulatan. Instrumen yang digunakan untuk wawancara terlebih dahulu dipersiapkan oleh peneliti.¹⁹

b. Studi Dokumentasi

Dokumentasi dari dasar kata dokumen, yang artinya barang-barang tertulis. Di dalam melakukan metode dokumentasi, peneliti menyelidiki benda-benda tertulis seperti buku-buku literatur yang mempunyai relevansi dengan penelitian penulis, dokumen yang dalam hal ini adalah putusan pengadilan, dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian penulis. Sehingga dalam hal ini peneliti melakukan penyalinan data dan informasi dari berbagai dokumen baik yang berupa peraturan perundang-undangan sebagai acuan, laporan lainnya yang berkaitan dengan penelitian untuk dilakukan penggalian makna secara mendalam dari isi yang tertuang dalam dokumen tersebut dengan pihak-pihak yang relevan dan terkait.²⁰

¹⁹Irawan Suhartono, *Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial dan Ilmu Sosial*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2004, hal. 67

²⁰Suharsimi Arikunto, *Manajemen Penelitian*, Edisi revisi, Rineka Cipta, Jakarta, 2005, hal. 206

5. Analisis Bahan Hukum

Black's Law Dictionary memberikan definisi '*source of law*' adalah :²¹

'something (such as constitution, treaty, statute, or custome) that provides authorities for legislation and for judicial decisions; a point of origin for law or legal analysis'

Terkait dengan sumber hukum atau '*source of law*', maka sumber hukum terdapat tiga macam, yaitu sumber hukum primer sumber hukum sekunder, dan sumber hukum tersier.

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu : Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPer), HIR, Peraturan Perundang-undangan yaitu Undang-Undang Hak Tanggungan, Undang Undang Perbankan, Undang Undang Perlindungan Konsumen, Peraturan Bank Indonesia, Surat Edaran Bank Indonesia, Peraturan Menteri Keuangan, Perjanjian Kredit Perbankan, dan Putusan Pengadilan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Majalengka dan Putusan Pengadilan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Cirebon.
- b. Bahan Hukum Sekunder meliputi doktrin, penelitian hukum dari Sutan Remy Sjahdeny berjudul Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia, dan Penelitian Hukum Agus Yudha Hernoko berjudul Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersil.

²¹Black'swell Op.Cit., hal 1400

- c. Bahan Hukum Tersier berupa Kamus Hukum yaitu *Black's Law Dictionary*.

6. Tehnik Pengumpulan Bahan hukum

Tehnik pengumpulan bahan hukum dipilih secara deduktif. Dalam tehnik ini penulis akan menginventarisir dan mengidentifikasi bahan-bahan hukum tersebut untuk kemudian digunakan dalam menganalisis permasalahan yang berhubungan dengan penelitian ini.

Dalam penelitian ini tahapan yang dilakukan meliputi :²²

- i. Inventarisasi bahan hukum
- ii. Identifikasi bahan hukum
- iii. Sistematisasi bahan hukum
- iv. Analisis bahan hukum
- v. Perancangan dan penulisan

²²Agus Yudha, Loc. Cit., hal. 43

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM DEBITUR DALAM PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH DENGAN PELAKSANAAN LELANG JAMINAN HAK TANGGUNGAN

A. Aspek-Aspek Hukum Dalam Perjanjian Kredit Perbankan

1. Dasar Hukum Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit adalah merupakan salah satu bentuk perjanjian dari banyak bentuk perjanjian yang ada di dalam dunia usaha, yang menimbulkan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih. Di dalam Pasal 1313 KUHPerdata disebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Oleh karena itu untuk sahnya perjanjian kredit sebagaimana untuk sahnya suatu perjanjian seperti yang diisyaratkan oleh Pasal 1320 KUHPerdata harus dipenuhi. Untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat :²³

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.

Perjanjian kredit juga harus memuat asas-asas perjanjian sebagaimana perjanjian pada umumnya. Sedangkan menurut Pasal 1338 KUHPerdata bahwa pada dasarnya Perjanjian berasaskan :

²³ R.Subekti, *KUH Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, Pasal 1320, halaman 339

- a. Asas Kebebasan Berkontrak yakni semua orang bebas untuk mengadakan sesuai dengan yang dikehendakinya, tidak terikat pada bentuk dan syarat tertentu.
- b. Asas Konsensualisme yakni perjanjian sudah dapat dikatakan selesai dengan adanya kata sepakat dari para pihak yang membuat perjanjian.
- c. Asas Kekuatan Mengikat yakni setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak, mengikat seperti undang-undang dan tidak dapat ditarik kembali secara sepihak.²⁴

Selain di dalam KUHPerdara, pada Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, juga dikenal adanya beberapa ketentuan yang menjadi pedoman dalam memberikan kredit, sebagaimana disebutkan sebagai berikut :

Pada Pasal 8 ayat 1 Undang-Undang Perbankan menyebutkan bahwa dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah / Debitor untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

Sedangkan pada ayat 2, Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

- Pada Pasal 11 ayat (1),(2), (3), dan (4) Undang-Undang Perbankan menyebutkan :

1. Bank Indonesia menetapkan ketentuan mengenai batas maksimum pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah,

²⁴ Moch. Djais SH.,CN.,MHum dan Suradi SH.,MHum, Kontrak (Pelatihan Kemahiran Hukum Kerjasama PT.PLN distribusi Jateng-Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang), Hal. 1-2

- pemberian jaminan, penempatan investasi surat berharga atau hal lain yang serupa, yang dapat dilakukan oleh pihak bank kepada peminjam atau sekelompok peminjam yang terkait termasuk kepada perusahaan-perusahaan dalam kelompok yang sama dengan bank yang bersangkutan.
2. Batas maksimum sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tidak boleh melebihi 30 % (tiga puluh persen) dari modal bank yang sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.
 3. Bank Indonesia menetapkan ketentuan mengenai batas maksimum pemberian kredit, atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, pemberian jaminan, penempatan investasi surat berharga, atau hal lain yang serupa yang dapat dilakukan oleh bank kepada:
 - a. pemegang saham yang memiliki 10 % (sepuluh perseratus) atau lebih dari modal disetor bank;
 - b. anggota Dewan Komisaris;
 - c. anggota Direksi;
 - d. keluarga dari pihak sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c;
 - e. pejabat bank lainnya; dan
 - f. perusahaan-perusahaan yang didalamnya terdapat kepentingan dari pihak-pihak sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, dan huruf e.
 4. Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, bank dilarang melampaui batas maksimum pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah sebagaimana diatur dalam ayat (1), (2), dan (3).
 - Pada Pasal 15 Undang-Undang Perbankan menyebutkan bahwa ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 dan Pasal 11 berlaku juga bagi Bank Perkreditan Rakyat.
 - Pada Pasal 29 ayat (3) Undang-Undang Perbankan menyebutkan bahwa dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada Bank. Ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh pihak pemerintah di dalam Undang-Undang Perbankan, mengenai ketentuan kredit, pada dasarnya bukanlah untuk membatasi kegiatan Bank, melainkan untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dalam mengelola dana masyarakat, memperkecil resiko kerugian yang mungkin timbul serta untuk melindungi kepentingan masyarakat.

2. Jaminan Kredit

Setiap permohonan kredit tersebut dapat diajukan secara tertulis kepada pihak bank, tanpa melihat berapa jumlah kredit yang diminta.

Permohonan kredit itu sendiri merupakan syarat yang paling penting di dalam pemberian kredit dan hal ini harus diperhatikan secara teliti dan benar oleh tim pelaksana pemberian kredit. Adapun fungsi daripada permohonan kredit itu adalah sebagai bukti permohonan kredit dari perusahaan/perorangan kepada bank. Pengajuan permohonan atau pemberian kredit ini dapat ditempuh dengan beberapa cara pengajuan permohonan, yaitu sebagai berikut :

- a. dengan menulis surat;
- b. dengan mengisi daftar isian pertanyaan; dan
- c. dengan menulis surat lebih dahulu, lalu disusul dengan mengisi daftar pertanyaan.

Setelah syarat-syarat yang berkenaan dengan permohonan kredit tersebut dipenuhi, maka bank dalam hal ini bagian analisa kredit akan melakukan analisa dan taksasi jaminan, yaitu:

1. Analisa kredit/pembiayaan melalui faktor The Six C's of Credit.
2. Analisa yuridis
3. Analisa jaminan
4. Analisa administrasi.

Sehubungan dengan analisa dan taksasi jaminan tersebut, untuk itu akan ditinjau satu persatu dari unsur-unsur tersebut yang seyogyanya selalu ada dalam setiap pemberian kredit. Untuk menentukan apakah suatu permohonan kredit dapat dikabulkan atau tidak, maka dilakukan pemeriksaan kredit melalui faktor "*the six C's of Credit*,"²⁵ sebagai syarat keyakinan bank atas kemampuan debitor dalam pemberian kredit, yaitu yang terdiri dari *character, capacity to create sources of funding, capital,*

²⁵ Sutojo, siswanto., *Analisis Kredit Bank Umum*, Jakarta, Pustaka Binaman Pressindo, 1995, hal.44.

collateral, condition of economy and sector of business, and competence to borrow.

a. *Character* atau watak calon debitor

Watak debitor mempunyai pengaruh besar terhadap kesediaan mereka melunasi kredit dan memenuhi ketentuan perjanjian kredit yang lain. Kredit yang diberikan kepada debitor yang berwatak buruk besar sekali risikonya untuk berkembang menjadi kredit bermasalah. Disamping itu, tugas bank menangani kredit bermasalah yang ditunggak oleh debitor berwatak buruk akan lebih berat dibandingkan dengan debitor biasa. Bank menangani kredit bermasalah yang ditunggak oleh debitor berwatak buruk ini akan berpengaruh terhadap pelaksanaan perjanjian kredit. Dua diantara berbagai macam watak baik calon debitor yang sangat diperlukan bank untuk meminimalisasikan risiko munculnya kredit bermasalah adalah *jujur* dan *kooperatif*,²⁶ seorang debitor yang jujur tidak mudah menyimpang dari ketentuan kredit.

Pada saat bank mendeteksi adanya gejala kredit bermasalah, kejujuran dan watak kooperatif debitor mempunyai peranan yang menentukan agar supaya mereka dapat menangani kredit tersebut secara cepat dan tepat. Untuk itu watak merupakan salah satu faktor yang harus dipertimbangkan sebelum memutuskan atau menetapkan untuk memberikan kredit. *Character* atau watak peminjam sangat mempengaruhi pengembalian kredit. Seringkali terjadi tunggakan atau

²⁶ Sutojo, Siswanto, *Menangani Kredit Bermasalah*, Pustaka Binaman Pressindo, Jakarta, 1996, hal. 74.

kemacetan kredit bukan disebabkan kegagalan usaha tetapi dari watak orang tersebut. Disamping itu beberapa watak debitor atau calon debitor yang dapat dijadikan pedoman yang positif bagi bank dalam menilai permohonan kredit antara lain adalah belajar dari pengusaha lain; selalu menepati janji; mendahulukan kepentingan perusahaan dari pada kepentingan pribadi; berorientasi ke masa depan; kreatif; tanggap. Hemat, dan senang ilmu.

b. *Capacity to create sources of funding,*

Dapat diartikan dengan kemampuan, kesanggupan, yaitu kemampuan calon debitor dalam mengembangkan dan mengendalikan usahanya serta kesanggupannya dalam menggunakan fasilitas kredit yang diberikan oleh bank. Kemampuan dari calon nasabah dapat dilihat dari :

- 1) Pengetahuannya tentang usaha yang dihubungkan dengan pendidikan baik umum maupun kejuruan.
 - 2) Pengalaman-pengalaman usahanya dalam menyesuaikan diri dengan kondisi perekonomian serta mengikuti perkembangan kemajuan teknologi.
 - 3) Kekuatan perusahaan pada saat calon debitor meminta fasilitas kredit kepada bank, yang berhubungan langsung dengan sektor usaha yang sedang dijalankannya.
- c. *Capital* atau modal calon debitor

Untuk memperoleh kredit calon debitor harus memiliki modal terlebih dahulu. Jumlah dan struktur modal calon debitor harus dapat diteliti untuk mengetahui tingkat rasio dan solvabilitasnya, karena permodalan dan kemampuan keuangan dari suatu debitor akan mempunyai korelasi langsung dengan tingkat kemampuan bayar kredit. Jadi, masalah likuiditas dan solvabilitas dari suatu badan usaha menjadi penting artinya dalam usaha untuk memperoleh kredit yang diinginkan.

d. *Collateral* atau jaminan atas setiap kredit

Jaminan kredit adalah sumber dana debitor untuk melunasi kredit. Apabila debitor tidak mampu menyediakan dana untuk membayar bunga atau melunasi kredit dari hasil usahanya sehingga kredit yang diberikan berkembang menjadi kredit macet, maka kreditor dapat menjual barang jaminan.

Sesuai dengan benda jaminan tersebut, maka ada hal-hal yang perlu diteliti oleh bank yaitu:

- 1) Surat tanda bukti milik dari benda jaminan.
- 2) Atas benda jaminan tersebut apakah pernah diikatkan secara yuridis sebagai jaminan atas pinjaman yang lain.
- 3) Apakah benda yang akan diikatkan sebagai jaminan telah diasuransikan.

e. *Condition of economy and sector of business* atau kondisi ekonomi

Apapun jenis dan bentuk fasilitas produksi yang dimiliki oleh debitor, *account officer* harus meneliti kondisi ekonomi calon debitor, oleh karenanya kondisi ekonomi yang menyangkut atau mempengaruhi atau mendorong calon debitor perlu mendapat sorotan. Karena mungkin sekali terdapat kondisi atau situasi yang memberikan dampak positif atau negatif terhadap usaha calon debitor. Untuk itu mengenai aspek kondisi ekonomi pemohon kredit yang dianalisa meliputi jenis usaha; bentuk usaha atau group usaha lainnya; dan besarnya permohonan yang diajukan.

f. *Competence to borrow*, atau Wewenang untuk meminjam

Disamping mendapatkan gambaran tentang kemampuan dan kesediaan perusahaan mengembalikan kredit, bank juga ingin mengetahui

siapa saja dalam organisasi perusahaan secara hukum mempunyai wewenang untuk meminjam dana dari bank.²⁷

Sebuah perjanjian kredit yang ditandatangani oleh pejabat yang tidak berwenang untuk meminjam, dapat ditolak keabsahannya oleh pemilik perusahaan yang bersangkutan. Jadi, walaupun mereka mampu, ada kemungkinan perusahaan tersebut tidak bersedia membayar bunga dan mengembalikan kredit.

Untuk mengetahui siapa dalam perusahaan debitor yang berwenang meminjam, para analis kredit harus mempelajari akte pendirian, anggaran dasar dan anggaran rumah tangga perusahaan yang bersangkutan. Mereka wajib mempelajari ketentuan yang menyangkut prosedur perusahaan menghimpun dana dari luar, termasuk dana dari bank.

Contohnya, bila dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga perusahaan ditentukan bahwa Dewan Direksi hanya dapat menarik kredit setelah mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris, maka sebelum perjanjian kredit ditandatangani, bank wajib meminta Dewan Direksi menyerahkan surat resolusi Dewan Komisaris, yang memberikan kuasa untuk menandatangani perjanjian kredit.

Perusahaan juga sering menjadi debitor beberapa bank yang berbeda. Jika hal itu terjadi, analis kredit yang ditugaskan untuk mengevaluasi permintaan kredit harus mempelajari perjanjian kredit yang telah ditandatangani calon debitor pada masa yang lalu. Mereka perlu

²⁷ Sutojo, siswanto., *Op. cit.*, hal. 45.

mempelajari seberapa jauh kreditor lama telah membatasi wewenang calon debitur untuk mendapatkan kredit dari bank lain.

Meskipun demikian UU Perbankan Tahun 1998 mengatur mengenai jaminan atas kredit tidak begitu sulit, dalam arti jaminan tidak mutlak harus ada pada setiap pemberian kredit, hanya saja tetap dipentingkan adanya jaminan, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan debitur mengembalikan utangnya, agunan dapat hanya berupa barang, proyek atau hak tagihan yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan.

Adanya kemudahan dalam hal jaminan kredit ini merupakan realisasi dari perbankan yang berasaskan demokrasi ekonomi, dengan fungsi utama sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat, memiliki peranan yang strategis untuk menunjang pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan dan hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional, ke arah peningkatan taraf hidup orang banyak. Meskipun adanya kemudahan demikian, jaminan tersebut harus tetap ideal karena jaminan mempunyai tugas melancarkan, dan mengamankan pemberian kredit, yaitu dengan memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari barang barang jaminan tersebut bilamana debitur wanprestasi .

Adapun jaminan yang ideal (baik) terlihat dari:

- a. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit oleh pihak yang memerlukannya.
- b. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si penerima kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya.
- c. Memberikan kepastian kepada kreditor dalam arti bahwa bila perlu mudah diuangkan untuk melunasi hutang debitur.

Adapun jenis-jenis jaminan menurut Hukum Perdata dapat dibedakan yaitu :

- a. Jaminan perorangan, yaitu jaminan seseorang pihak ketiga yang bertindak untuk menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban debitur. Jaminan ini dapat dilakukan tanpa sepengetahuan si debitur. Jenis jaminan ini tidak banyak dipraktekkan dalam dunia perbankan.
- b. Jaminan kebendaan, yaitu jaminan yang dikaitkan dengan benda-benda tertentu, berupa benda bergerak maupun tidak bergerak, baik milik debitur sendiri atau milik pihak ketiga, yang secara suka rela diserahkan sebagai jaminan atas utang debitur.

Dalam praktek perbankan di Indonesia, jaminan kebendaan yang sering dipakai adalah:

- a. Hipotik, yaitu suatu hak atas kebendaan atas benda-benda tidak bergerak selain tanah, untuk mengambil penggantian dari padanya bagi pelunasan suatu perikatan. (Pasal 1162 KUH Perdata)
- b. Credietverband, yaitu suatu jaminan atas tanah, yang sekarang telah diganti dengan Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996.
- c. Fidusia (*Fiduciare eigendoms overdracht/f.e.o*), yaitu pemindahan hak milik secara kepercayaan.

Hal tersebut perlu karena dengan adanya jaminan kepada bank maka akan memperbesar kemungkinan kredit yang disalurkan akan kembali. Mengenai sifat dari perjanjian jaminan lazim dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* artinya, timbulnya perjanjian jaminan disebabkan oleh adanya perjanjian pokok. Sehingga perjanjian jaminan tidak akan ada bila tidak ada perjanjian pokok atau dengan kata lain perjanjian jaminan selalu menyertai perjanjian pokok. Tetapi sebaliknya perjanjian pokok tidak selalu menimbulkan adanya perjanjian jaminan.

B. Jaminan Hak Tanggungan

1. Hak Tanggungan Dan Ciri-Ciri Hak Tanggungan

Menurut Pasal 1 ayat (1) UUHT, Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Pokok agraria (UUPA), berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu, terhadap kreditur-kreditur yang lain. Dengan demikian, Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) memberikan kemungkinan pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain di atasnya.

Hak Tanggungan merupakan jaminan hak atas tanah menurut UUPA, oleh karena itu objek hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan sesuai dengan Pasal 4 ayat (1) adalah :²⁸

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha; dan
3. Hak Guna Bangunan.

Selain hak-hak atas tanah sebagaimana tersebut di atas itu, Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dan dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-

²⁸ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Edisi Pertama, Cetakan Pertama (Jakarta: Kencana, 2005), hal.13

Undang Nomor 4 Tahun 1996 pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah.

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilakukan melalui dua tahap, yaitu :

1. Tahap pemberian Hak Tanggungan; dengan dibuatnya akta pembebanan Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian hutang piutang yang dijamin.
2. Tahap pendaftarannya oleh kantor pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Sedangkan Ciri ciri Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat adalah:

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*) ;
Dalam arti, bahwa apabila debitor cidera janji (wanprestasi) maka kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain, yang bukan pemegang Hak Tanggungan atau kreditor pemegang Hak Tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah.²⁹
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*);
Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walaupun obyek dari Hak Tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitor cidera janji.³⁰
- c. Memenuhi asas spesialitas dan asas publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan; *Droit de preference* dan *droit de suite* sebagai keistimewaan yang diberikan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan, jelas bisa merugikan kreditor-kreditor lain dan pembeli obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan, apabila adanya Hak Tanggungan yang membebani obyek yang dijadikan jaminan bagi pelunasan piutang kreditor tersebut tidak diketahui oleh mereka. Oleh karena itu untuk sahnya pembebanan Hak Tanggungan dipersyaratkan bahwa wajib disebut secara jelas piutang yang mana dan sampai

²⁹ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. Cit.*, hal.53

³⁰ *Ibid.*

sejumlah berapa yang dijamin, serta benda-benda yang mana yang dijadikan jaminan. Hal ini yang disebut pemenuhan syarat spesialitas, yang menurut Pasal 11 ayat (1) UUHT, selain identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, serta domisili masing-masing wajib dicantumkan dalam APHT yang bersangkutan. Selain disebut dalam APHTnya, Hak Tanggungan yang diberikan juga wajib untuk didaftarkan sehingga adanya Hak Tanggungan serta apa yang disebut dalam akta itu dapat dengan mudah diketahui oleh yang berkepentingan karena tata usaha pendaftaran yang ada di Kantor Pertanahan terbuka bagi umum, yang merupakan pemenuhan syarat publisitas dan diatur dalam Pasal 13 UUHT.³¹

- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Kemudahan dan kepastian pelaksanaan eksekusi terjadi dengan adanya sifat hak melakukan eksekusi dari pemegang Hak Tanggungan dengan mencantumkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” pada sertipikat Hak Tanggungan. Hal ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, maka benda jaminan siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan Hukum Acara Perdata.³²

2. Subyek dan Obyek Hak Tanggungan

a. Subyek Hak Tanggungan

Terdapat dua subyek Hak Tanggungan, yaitu pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Menurut ketentuan dalam Pasal 8 ayat (1) UUHT, pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Pada umumnya pemberi Hak Tanggungan adalah debitor itu sendiri (yang berhutang), tetapi dimungkinkan juga pihak lain, jika yang dijadikan jaminan hutang bukan milik debitor. Bisa juga debitor dan pihak lain, jika yang dijadikan

³¹ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan* (Surabaya: Airlangga University Press, 1996), hal.42

³² H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta: PT. Radja Grafindo Persada, 2004), hal.190

jaminan lebih dari satu masing-masing kepunyaan debitor dan pihak lain, misalnya bangunan milik suatu Perseroan Terbatas sedangkan tanahnya milik direktornya.³³

Selanjutnya dalam Pasal 9 UUHT, menyebutkan bahwa pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Orang itu bisa orang asing dan bisa juga badan hukum asing, baik yang berkedudukan di Indonesia ataupun di luar negeri, sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Negara Republik Indonesia.

b. Obyek Hak Tanggungan

UUPA telah menentukan macam-macam hak atas tanah, namun tidak semua hak atas tanah tersebut dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Untuk dapat dibebani dengan Hak Tanggungan, maka hak atas tanah harus memenuhi empat syarat sebagai obyek Hak Tanggungan, yaitu :³⁴

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
- b. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitor cidera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual;
- c. Termasuk hak yang didaftar menurut peraturan tentang pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus dipenuhi syarat publisitas, dan
- d. Memerlukan penunjukan khusus oleh suatu undang-undang.

Adapun yang merupakan obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam UUHT adalah sebagai berikut :

- a. Yang ditunjuk Pasal 4 ayat (1)
 - 1) Hak Milik

³³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Cetakan Kesembilan (Jakarta: Djambatan, 2003), hal.431

³⁴ *Ibid*, hal.425

- 2) Hak Guna Usaha
- 3) Hak Guna Bangunan

Sebagaimana juga disebut dalam Pasal 25, 33 dan 39 UUPA.

- b. Yang ditunjuk Pasal 4 ayat (2)
Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan.
- c. Yang ditunjuk Pasal 27
 - 1) Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.
 - 2) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bangunannya berdiri di atas tanah hak-hak yang disebut di atas.

c. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Proses Pembebanan Hak Tanggungan merupakan suatu proses yang terdiri atas dua tahap kegiatan, yaitu:³⁵

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin;
- b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Ad. a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Dalam Pasal 10 UUHT ditentukan bahwa, pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.³⁶

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku. Apabila

³⁵ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. Cit.*, hal.62

³⁶ Ignatius Ridwan Widyadharma, *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Cetakan Pertama (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 1996), hal.66

obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertipikat untuk memperoleh kredit. Di samping itu, juga untuk mendorong pensertipikatan hak atas tanah pada umumnya. Dengan adanya ketentuan ini berarti bahwa penggunaan tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis masih dimungkinkan sebagai agunan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukannya sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik. Pemberian Hak Tanggungan dihadapan PPAT, wajib dihadiri oleh pemberi Hak Tanggungan, penerima Hak Tanggungan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi. Jika tanah yang dijadikan jaminan belum bersertipikat yang wajib bertindak sebagai saksi adalah Kepala Desa dan seorang anggota pemerintahan dari desa yang bersangkutan. Sebelum APHT ditandatangani, PPAT wajib membacakan akta kepada

para pihak yang bersangkutan dan memberikan penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta tersebut. PPAT wajib menolak permintaan untuk membuat APHT jika tanahnya masih dalam perselisihan/sengketa. Sehubungan dengan itu karena pada umumnya PPAT tidak mengetahui tentang ada atau tidaknya sengketa mengenai tanah yang bersangkutan, hal tersebut wajib dinyatakan tidak tersangkut dalam suatu sengketa, dalam APHT perlu dicantumkan pemberian jaminan oleh pemberi Hak Tanggungan, bahwa tanah yang ditunjuk sebagai jaminan benar tidak berada dalam sengketa.³⁷ Menurut Pasal 11 UUHT isi APHT dibedakan menjadi dua macam, yaitu yang sifatnya wajib dicantumkan dan tidak wajib/fakultatif. Isi yang sifatnya wajib maksudnya adalah bahwa di dalam akta itu harus memuat substansi yang harus ada di dalam APHT. Hal-hal yang wajib dimuat dalam APHT, meliputi :

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
- d. Nilai tanggungan;
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal tersebut dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum, artinya bahwa dari semula akta itu dianggap tidak pernah ada. Ini dimaksudkan

³⁷ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. Cit.*, hal.63

untuk memenuhi asas spesialisitas dari Hak Tanggungan baik mengenai subyek, obyek, maupun hutang yang dijamin.³⁸

Isi APHT yang sifatnya tidak wajib/fakultatif adalah bahwa isi yang dicantumkan dalam akta itu tidak diwajibkan atau bersifat pilihan dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya akta. Pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji itu di dalam APHT. Dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam APHT yang kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan, janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga. Janji-janji yang dapat dicantumkan dalam APHT, antara lain:³⁹

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji ;
- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;

³⁸ J. Satrio, Hukum Jaminan, *Hak-Hak Jaminan Kebendaan* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002), hal.288

³⁹ *Ibid*, hal.289

- g. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- h. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
- j. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- k. Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

Meskipun sifatnya fakultatif, dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta dan mengingat janji-janji itu kebanyakan diberikan untuk melindungi kepentingan kreditor, maka dicantumkan atau tidaknya janji itu sangat tergantung pada peran aktif dari kreditor pada saat penandatanganan dihadapan PPAT. Janji-janji tersebut sifatnya tidak limitatif tetapi enumeratif, maksudnya diluar janji-janji yang sudah disebut para pihak dapat saja mencantumkan janji-janji lainnya. Hal ini sesuai dengan asas konsensualitas dari hukum perjanjian, dengan pembatasan tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Di samping pembatasan tersebut di atas, ada janji yang dilarang untuk diadakan, yaitu yang disebut dalam Pasal 12 UUHT, yaitu janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum.

Ad. b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Menurut ketentuan Pasal 13 UUHT, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah penandatanganan APHT.⁴⁰ PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Mengenai tanggal buku-buku Hak Tanggungan adalah hari ke tujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Kepastian tanggal buku tanah itu dimaksudkan agar pembuatan buku tanah Hak Tanggungan tidak berlarut-larut sehingga dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dan memberikan kepastian hukum. Dengan adanya hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan, maka Hak Tanggungan itu lahir, asas publisitas terpenuhi dengan dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan dan Hak Tanggungan mengikat kepada pihak ketiga.⁴¹

Dalam hal ini hak atas tanah yang dijadikan jaminan belum bersertipikat, tanah tersebut wajib disertipikatkan terlebih dahulu sebelum

⁴⁰ Ignatius Ridwan Widyadharma, *Op. Cit.*, hal. 68

⁴¹ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. Cit.*, hal.64-65

dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan. Waktu hari ketujuh yang ditetapkan sebagai tanggal buku tanah Hak Tanggungan tersebut dalam hal yang demikian, dihitung sejak selesainya pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Setelah dipenuhinya semua syarat dan waktu sebagaimana tersebut di atas, maka Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, yang memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Apabila debitor cidera janji maka benda jaminan siap untuk dieksekusi seperti halnya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate eksekusi sesuai dengan Peraturan Hukum Acara Perdata.

Jika tidak diperjanjikan lain, maka sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan untuk sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan (kreditor).⁴²

c. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan, hanya apabila benar-benar diperlukan yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir

⁴² Ignatius Ridwan Widyadharma, *Op. Cit.*, hal. 70

dihadapan PPAT diperlukan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).⁴³

Pada saat pembuatan APHT dan SKMHT harus sudah ada keyakinan pada Notaris/PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftar.⁴⁴

Sejalan dengan itu, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan pada Pasal 15 UUHT, yaitu antara lain
.⁴⁵

- (1) SKMHT wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan;
Dalam ketentuan ini misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek Hak Tanggungan atau memperpanjang hak atas tanah.
 - b. Tidak memuat kuasa substitusi; Pengertian substitusi disini adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Dengan demikian bukanlah merupakan substitusi, apabila penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya Direksi Bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada Kepala Cabangnya atau pihak lain.
 - c. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan. Kejelasan mengenai unsur-unsur pokok dalam pembebanan Hak Tanggungan sangat diperlukan untuk kepentingan perlindungan pemberi Hak Tanggungan, sedangkan dalam jumlah utang yang dimaksud adalah jumlah utang sesuai dengan yang diperjanjikan. Tidak dipenuhinya

⁴³ Mariam Darus Badruzaman, *Buku II Kompilasi Hukum Jaminan* (Bandung: Mandar Maju, 2004), hal.80-81

⁴⁴ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2001), hal.13-14

⁴⁵ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. Cit.*, hal.72-75

syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT. PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat APHT apabila SKMHT tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan tersebut di atas.

- (2) Kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).
- (3) SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya satu bulan sesudah diberikan.
- (4) SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya tiga bulan setelah diberikan. Tanah yang belum terdaftar batas waktu penggunaan SKMHT ditentukan lebih lama daripada tanah yang sudah terdaftar, karena mengingat pembuatan APHT pada hak atas tanah yang belum terdaftar harus dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan, yang terlebih dahulu perlu dilengkapi persyaratannya. Persyaratan bagi pendaftaran hak atas tanah yang belum terdaftar meliputi diserahkannya surat-surat yang memerlukan waktu untuk memperolehnya, misalnya surat keterangan riwayat tanah, surat keterangan dari Kantor Pertanahan bahwa tanah yang bersangkutan belum bersertipikat, dan apabila bukti kepemilikan tanah tersebut masih atas nama orang yang sudah meninggal dengan surat keterangan waris. Ketentuan ini berlaku juga terhadap tanah yang sudah bersertipikat, tetapi belum terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru, yaitu tanah yang belum terdaftar peralihan haknya, pemecahannya, atau penggabungannya.
- (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam rangka pelaksanaan pembangunan dan mengingat kepentingan golongan ekonomi lemah, untuk pemberian kredit tertentu yang ditetapkan pemerintah seperti kredit program, kredit kecil, kredit pemilikan rumah dan kredit lain yang sejenis, batas waktu berlakunya SKMHT tersebut tidak berlaku. Penentuan batas waktu berlakunya SKMHT untuk jenis kredit tertentu dilakukan oleh menteri yang berwenang di bidang pertanahan setelah mengadakan koordinasi dan konsultasi dengan Menteri Keuangan, Gubernur Bank Indonesia, dan pejabat lain yang terkait.
- (6) SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum. Ketentuan mengenai batas waktu berlakunya SKMHT dimaksudkan untuk mencegah berlarut-

larutnya waktu pelaksanaan kuasa itu. Ketentuan ini tidak menutup kemungkinan dibuatnya SKMHT baru.

d. Hapusnya Hak Tanggungan

Sebab-sebab yang menghapuskan Hak Tanggungan ditentukan dalam Pasal 18 ayat (1) UUHT, yaitu dikarenakan hal-hal sebagai berikut:

46

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan; Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga.
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan; Dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri; Terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut, agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian sebagaimana diatur dalam Pasal 19.
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Hapusnya hak atas tanah tidak menyebabkan hapusnya piutang yang dijamin. Piutang kreditor masih tetap ada, tetapi bukan lagi piutang yang dijamin secara khusus berdasarkan kedudukan istimewa kreditor. Hak atas tanah dapat hapus antara lain karena hal-hal sebagaimana disebut dalam Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 40 UUPA atau peraturan perundang-undangan lainnya.

e. Dokumen Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda

Yang Berkaitan dengan Tanah Dalam Jaminan Kredit

Apabila perjanjian kredit diikuti dengan dibuatnya perjanjian penjaminan Hak Tanggungan, maka akan terdapat beberapa dokumen :

- 1) Perjanjian Kredit

⁴⁶ *Ibid*, hal.78

Perjanjian Kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaannya maupun pelaksanaan kredit itu sendiri. Menurut Gatot Wardoyo, dalam tulisannya mengenai sekitar klausul-klausul Perjanjian Kredit Bank, perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi, yaitu diantaranya: ⁴⁷

- a) Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.
- b) Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditor dan debitor.
- c) Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan *monitoring* kredit.

Perjanjian Kredit Bank mengandung ciri antara lain sebagai berikut:

- a) Perjanjian kredit bank merupakan perjanjian obligator yang didalam syarat-syarat peminjaman uang telah digunakan berbagai ketentuanketentuan khusus, sehingga dalam pelaksanaan perjanjian kredit itu, ketentuan-ketentuan telah berlaku sebagai *lex specialis* terhadap hukum perikatan.
- b) Perjanjian kredit bank itu merupakan hubungan kontraktual antara bank dengan nasabah yang didalamnya tercakup suatu perjanjian campuran. Dalam praktek perjanjian kredit ditemukan berbagai prestasi seperti pemberian kuasa (Ps. 1792 KUHPerdara), Perjanjian pinjam-meminjam (Ps. 1754 KUHPerdara), Perjanjian penitipan barang (Ps. 1694 KUHPerdara).⁴⁸

Unsur-unsur yang terdapat didalam perjanjian kredit adalah sebagai berikut:

- Pihak-pihak, yaitu bank dan penerima kredit;
- Jumlah kredit dengan menyebutkan jumlah maksimum;
- Tujuan Kredit (sektor yang dibiayai oleh kredit);
- Jangka waktu angsuran kredit;
- Jadwal waktu angsuran kredit;
- Bea materai kredit;
- Provisi;

⁴⁷ Wardoyo, Gatot. *Sekitar Klausul-klausul Perjanjian Kredit Bank, Bank dan Manajemen*, 1992, hal. 64-69 dikutip dari M.Djumhana, Op.cit, hal. 228.

⁴⁸ Drs.C.Tinon Yuniarti Ananda, dkk, *Dasar-dasar Perkreditan*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1995, hal. 69.

- Bunga;
- Denda kelebihan dari (overdraft);
- Bunga tunggakan;
- Jaminan;
- Asuransi pelunasan kredit;
- Asuransi barang jaminan;
- Syarat-syarat sebagai pemegang rekening;
- Laporan perkembangan usaha;
- Laporan dan pemeriksaan keuangan oleh akuntan;
- Pembatasan-pembatasan terhadap tindakan penerima kredit;
- Hak bank untuk mengakhiri secara sepihak perjanjian kredit;
- Hak bank untuk memeriksa perusahaan penerima kredit;
- Kewajiban penerima kredit membayar biaya;
- Domisili pihak-pihak.⁴⁹

2) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

SKMHT adalah kuasa yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pemberi kuasa kepada penerima kuasa khusus untuk membebaskan suatu benda dengan Hak Tanggungan.

Pasal 15 UUHT disebutkan bahwa:

- (1). SKMHT wajib dibuat dengan akte notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan.
 - b. Tidak memuat kuasa substitusi.
 - c. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan Pemberi Hak Tanggungan
- (2). Kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada huruf (c) dan (d).
- (3). SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
- (4). SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

⁴⁹ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, PT. Citra Bakti, Bandung, 1991, halaman 54.

- (5). Ketentuan sebagaimana dimaksud pada huruf (c) dan (d) tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (6). SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4) atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada huruf (5) batal demi hukum.⁵⁰

Pada dasarnya pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan, hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT diperlukan penggunaan SKMHT. Sejalan dengan itu, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi hak tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan pada ayat ini. Tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT. PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat APHT apabila SKMHT tidak dibuat sendiri oleh pemberi hak tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan tersebut diatas.⁵¹

3) Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

APHT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti otentik mengenai diberlakukannya perbuatan hukum oleh para pihak yang bersangkutan di hadapan PPAT .Bahwa akta tersebut dibuat oleh PPAT dan bukan oleh para pihak, dapat dilihat dari pertanyaan dalam kalimat

⁵⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Jaminan*, Buku II, Mandar Maju, Bandung, 2004, hal. 76-77.

⁵¹ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan edisi revisi dengan UUHT*, Fakultas Hukum Undip, Semarang, 2006, hal. 74.

pertama dan kalimat terakhir, yang dirumuskan dengan kata-kata: “Demikian akta ini dibuat dihadapan para pihak dan..... sebagai saksi-saksi.....”

Bahwa para pihak membubuhkan tanda tangannya masing-masing bukan berarti bahwa merekalah yang membuat aktanya. Sebagai ditegaskan dalam rumusannya, pembubuhan tanda tangan mereka adalah “sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh para pihak” yang disebut dalam akta yang bersangkutan.

Menurut Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, setelah perjanjian pokok itu diadakan pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada Hak atas tanah. Hak Tanggungan ini lahir melalui tata cara pembebanan yang meliputi proses kegiatan, yaitu:

- a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan dengan dibuatnya APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang didahului dengan perjanjian Hutang Piutang yang dijamin.
- b. Tahap Pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan.⁵²

Menurut Pasal 10 ayat (3) UUHT, Pemberian Hak Tanggungan atas obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan, tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan tersebut

⁵² Purwahid Patrik, Kashadi, *Op.cit.*, Hal, 64.

dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan, sebagai jaminan Pelunasan Hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menyebabkan hutang tersebut.

Pemberian Hak Tanggungan ini dilakukan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (PMA/Ketua BPN No. 3/ 1997).

Dalam APHT memuat isi yang wajib dicantumkan dan isi yang sifatnya fakultatif (tidak wajib dicantumkan). Berdasarkan Pasal 11 ayat

(1) UUHT, isi yang wajib dicantumkan meliputi:

- a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. domisili para pihak;
- c. penunjukan secara jelas hutang;
- d. nilai tanggungan;
- e. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Adapun isi yang sifatnya fakultatif dapat dilihat dalam pasal 11 ayat (2) UUHT, yang meliputi:

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.

- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan.
- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan Hak Tanggungan.
- e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji.
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan.
- g. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- h. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.
- i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan.
- j. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu Eksekusi Hak Tanggungan.
- k. Janji yang dimaksud dalam pasal 14 ayat (4).⁵³ Setelah tahap pemberian Hak Tanggungan, selanjutnya masuk pada tahap Pendaftaran Hak Tanggungan. Tahap ini merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan. Saat lahirnya Hak Tanggungan adalah adanya Buku Tanah Hak Tanggungan. Sebagai bukti adanya Hak Tanggungan akan diberikan sertifikat Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 13 UUHT, Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 hari setelah diterimanya dengan lengkap dokumen APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang bersangkutan pada Kantor Pertanahan.⁵⁴

Pada tahap pemberian Hak Tanggungan oleh Pemberi Hak Tanggungan kepada Pemegang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan

⁵³ Purwahid Patrik, Kashadi, *Ibid.*, hal. 71-73

⁵⁴ *Ibid.* Hal. 71-73

tersebut belum lahir, lahirnya Hak Tanggungan setelah didaftar yaitu pada saat dibukukan dalam buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam Buku tanah Hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat Hak atas Tanah yang bersangkutan. Mengenai tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran.⁵⁵

4) Sertifikat Hak Tanggungan

Dalam kaitannya dengan Hak Jaminan atas Tanah dengan Hak Tanggungan, Pembebanan Hak Tanggungan ini dilakukan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan ini yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan memuat Irah-irah “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa “. Dengan demikian, sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan Eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan berlaku sebagai pengganti Grosse Akta Hypotek sepanjang mengenai hak atas tanah. Sebagaimana diketahui bahwa peraturan pelaksana dari UUHT belum ada sehingga dalam pelaksanaannya khususnya tentang eksekusi masih mengacu pada ketentuan pelaksanaan eksekusi Hypoteek. Hal ini secara tegas diatur dalam Pasal 26 UUHT bahwa: “ Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan pasal 14, peraturan mengenai Hypotek yang ada

⁵⁵ *Ibid.* Hal. 71-73

pada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan.

“Sementara itu jika mengacu pada ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUHT, mengatur adanya kemungkinan dilakukan penjualan dibawah tangan. Hal ini dilakukan jika diperkirakan dalam penjualan dimuka umum (pelelangan) tidak akan menghasilkan harga tertinggi. Dengan penjualan dibawah tangan, dimaksudkan untuk mempercepat penjualan obyek Hak Tanggungan dengan harga penjualan tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Pelaksanaan penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan dengan dua syarat *Pertama*, Jika dengan penjualan dibawah tangan ini akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. *Kedua*, hanya dapat dilakukan atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan. Oleh karena itu bank tidak mungkin melakukan penjualan di bawah tangan terhadap obyek Hak Tanggungan atau agunan kredit itu apabila debitor tidak menyetujui dalam keadaan tertentu menurut pertimbangan bank lebih baik agunan itu dijual di bawah tangan daripada dijual di pelelangan umum. Bank sendiri berkepentingan agar hasil penjualan agunan tersebut cukup jumlahnya untuk membayar seluruh jumlah kredit yang terutang. Sehingga dengan pertimbangan itu, bank pada waktu pemberian kredit mensyaratkan agar di dalam perjanjian kredit di perjanjikan bahwa bank di beri kewenangan untuk dapat menjual sendiri agunan tersebut secara di bawah tangan atau meminta kepada debitor untuk memberikan surat khusus yang memberikan kekuasaan kepada bank untuk dapat menjual sendiri agunan tersebut di bawah tangan.

Penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat satu bulan sejak diberitahukannya secara tertulis oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan dalam sekurang-kurangnya dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan atau media massa setempat, serta tidak ada keberatan dari pihak lain.

C. Eksekusi Hak Tanggungan

Apabila kredit yang diusahakan oleh kreditur macet / bermasalah, dalam arti debitur cidera janji atau tidak memenuhi kewajiban perikatannya dengan baik, di mana obyek hak tanggungan akan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan pemegang hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak mendahului dari kreditur kreditur lainnya.

Eksekusi Hak Tanggungan ini diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan menurut ketentuan ini cara eksekusi pada prinsipnya dilakukan melalui lelang. Selain itu eksekusi juga dapat dilakukan melalui penjualan dibawah tangan.⁵⁶

Menurut Pasal 20 ayat (1), eksekusi penjualan lelang dilakukan berdasar :

⁵⁶ Mochammad Dja'is, *Peran sifat Accessoir Hak Tanggungan Dalam Mengatasi Kredit Macet*, Masalah-masalah Hukum Edisi Khusus, Tahun 1997, hal. 55.

- a. Hak Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2).

Selanjutnya pada Pasal 20 ayat (2) dinyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika melalui penjualan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Kedua cara eksekusi menurut Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan di atas sekarang belum berlaku, karena belum ada peraturan pelaksanaannya. Berhubung dengan itu dalam Pasal 26 dan penjelasannya ditentukan, bahwa ketentuan eksekusi Hak Tanggungan yang berlaku sekarang adalah yang diatur dalam Pasal 224 HIR (258 RBg).

Masalah eksekusi benda jaminan hipotik berdasarkan Pasal 224 HIR (258 RBg) timbul sehubungan dengan dikeluarkannya pendapat Mahkamah Agung, bahwa prosedur eksekusi parat tidak berlaku lagi, diganti dengan eksekusi dengan pertolongan hakim (Pasal 224 HIR, 258 RBg). Masalah utamanya adalah tidak adanya kesatuan pendapat diantara pejabat yang berwenang menjalankan eksekusi, sejak saat itu timbul ketidakpastian tentang apa yang dapat dieksekusi beserta syarat-syarat eksekusi benda jaminan, dan penegasan tentang kekuatan eksekutorial sertifikat Hak Tanggungan.

D. Kredit Bermasalah dan Sebab-sebabnya

1. Pengertian Kredit Bermasalah

Dalam kasus kredit bermasalah, debitur telah dianggap mengingkari janji untuk membayar bunga dan atau kredit induk yang jatuh tempo sehingga terjadi keterlambatan pembayaran atau sama sekali tidak ada pembayaran.

Dapat dikatakan bahwa kredit bermasalah didalamnya meliputi kredit macet, meskipun demikian tidak semua kredit yang bermasalah adalah kredit macet.

Berkenaan dengan kredit bermasalah tersebut dihubungkan dengan perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh debitur atau nasabah, menurut Gatot Supramono, ada 3 macam perbuatan yang digolongkan wanprestasi, yaitu :⁵⁷

1. Nasabah sama sekali tidak dapat membayar angsuran kredit atau beserta bunganya.
2. Nasabah membayar sebagian angsuran kredit atau beserta bunganya, pembayaran angsuran tidak dipermasalahkan nasabah telah membayar sebagian kecil angsuran. Walaupun nasabah kurang membayar satukali angsuran, tetapi tergolong kreditnya sebagai kredit macet.
3. Nasabah membayar lunas kredit atau beserta bunganya setelah jangka waktu yang diperjanjikan berakhir. Hal ini tidak termasuk nasabah yang membayar lunas setelah perpanjangan jangka waktu kredit yang telah disetujui bank atas permohonan nasabah, karena telah terjadi perubahan perjanjian yang telah disepakati bersama.

Dalam dunia perbankan, suatu kredit dapat dikategorikan dalam kredit bermasalah apabila :⁵⁸

1. Terjadi keterlambatan pembayaran bunga dan/atau kredit induk, lebih dari 90 hari semenjak tanggal jatuh temponya;
2. Tidak dilunasi sama sekali; atau

⁵⁷ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Djambatan, 1995, hal.. 92.

⁵⁸ Ibid. Hal 92

3. Diperlakukan negosiasi kembali atas syarat pembayaran kembali kredit dan bunga yang tercantum dalam pemberian kredit.

Sedangkan berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor:7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum ditetapkan secara tegas penggolongan ditinjau dari segi kualitas kredit, maka kredit dibagi menjadi 5 (lima) tingkatan, yaitu: ⁵⁹

1. Lancar (*pass*), apabila memenuhi kriteria:
 - a. Pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga tepat waktu; dan
 - b. Memiliki mutasi rekening yang aktif; atau
 - c. Bagian dari kredit yang dijamin dengan agunan tunai (*cash collateral*).
2. Dalam Perhatian Khusus (*special mention*), apabila memenuhi kriteria:
 - a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang belum melampaui 90 hari; atau
 - b. Kadang-kadang terjadi cerukan; atau
 - c. Mutasi rekening relatif aktif; atau
 - d. Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan; atau
 - e. Didukung oleh pinjaman baru.
3. Kurang Lancar (*Substandard*), apabila memenuhi kriteria:
 - a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 hari; atau
 - b. Sering terjadi cerukan; atau
 - c. Frekuensi rekening relatif rendah; atau
 - d. Terjadi pelanggaran kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 hari; atau
 - e. Terdapat indikasi masalah keuangan debitor; atau
 - f. Dokumentasi pinjaman lemah.
4. Diragukan (*doubtful*), apabila memenuhi kriteria:
 - a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 hari; atau
 - b. Terjadi cerukan yang bersifat permanen; atau
 - c. Terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari; atau
 - d. Terjadi kapitalisasi bunga; atau
 - e. Dokumentasi hukum yang lemah baik untuk perjanjian kredit maupun pengikatan jaminan.
5. Macet (*loss*), apabila memenuhi kriteria:
 - a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari; atau
 - b. Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru; atau

- c. Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

2. Penyebab Kredit Bermasalah

a. Penyimpangan dari Ketentuan Perjanjian Kredit

Penyimpangan dari ketentuan perjanjian kredit oleh debitor merupakan salah satu gejala awal yang wajib diamati bank karena dibalik gejala itu sering kali tersirat berbagai macam hal yang dapat menjuruskan kredit ke dalam kasus kredit bermasalah. Salah satu contoh penyimpangan dari ketentuan perjanjian kredit adalah permintaan debitor untuk memperpanjang jangka waktu kredit yang akan jatuh tempo tanpa mengajukan alasan kuat mengapa mereka menghendaki perpanjangan tersebut. Contoh penyimpangan yang lain adalah keterlambatan pembayaran bunga atau cicilan kredit yang telah jatuh tempo. Apabila diamati secara cermat, ada kemungkinan diketahui bahwa permintaan perpanjangan jangka waktu kredit atau keterlambatan pembayaran bunga atau cicilan kredit tersebut disebabkan karena debitor mengalami kesulitan likuiditas keuangan.

Bilamana likuiditas keuangan debitor tersebut hanya bersifat sementara (misalnya terjadi karena para pelanggan debitor terlambat membayar utang dagang mereka) maka keterlambatan debitor membayar bunga atau cicilan kredit dapat dianggap tidak serius. Akan tetapi apabila dari hasil pengamatan bank diketahui kondisi keuangan debitor cenderung merosot tajam, sehingga dapat diperkirakan kemampuan mereka membayar bunga dan kredit induk dimasa yang akan datang diragukan, maka penyimpangan debitor dari ketentuan perjanjian kredit dapat

dikategorikan sebagai masalah yang serius. Dalam hal ini bank harus segera mengambil tindakan penyelamatan.

Sebagai catatan dapat dikemukakan bahwa memperpanjang jangka waktu kredit tanpa alasan kuat dan perhitungan yang matang, besar risikonya untuk berkembang menjadi kredit bermasalah.⁶⁰

b. Penurunan Kondisi Keuangan Debitor

Gejala penurunan kondisi keuangan debitor erat hubungannya dengan penyimpangan debitor dari ketentuan perjanjian kredit. Hampir pada semua kejadian, setiap kali debitor menyimpang dari ketentuan perjanjian kredit, bank akan segera meneliti kondisi keuangan mereka. Gejala penurunan kondisi keuangan debitor korporasi atau perusahaan dapat dideteksi, antara lain dari perkembangan pos-pos neraca dan daftar laba/rugi mereka selama beberapa masa berurutan. Dalam hal ini, data (termasuk daftar keuangan dan informasi pendukungnya), berbagai macam informasi yang lain serta catatan tentang perkembangan prestasi bisnis dan keuangan debitor yang terkumpul dalam arsip dokumen kredit merupakan bahan masukan yang sangat berguna bagi bank untuk menganalisis kondisi keuangan debitor.

Untuk mendeteksi perkembangan kondisi keuangan debitor, pos-pos neraca dan daftar laba/rugi perusahaan debitor beberapa masa terakhir, yang tersimpan dalam arsip dokumen kredit, disusun dalam daftar *spread sheet*. Selanjutnya dilakukan analisis perkembangan kondisi usaha bisnis dan keuangan debitor dengan mempergunakan analisis rasio keuangan.

⁶⁰Sutojo, siswanto, *Op.cit.*, hal.29-30

Dalam Annex B. disajikan beberapa rasio keuangan yang berguna untuk mengevaluasi perkembangan kondisi keuangan debitor korporasi.

Penurunan setiap rasio keuangan memberikan indikasi terjadinya penurunan prestasi usaha atau kondisi keuangan tertentu. Oleh karena itu, bank wajib meneliti lebih lanjut hal-hal yang menyebabkan penurunan setiap rasio keuangan atau beberapa rasio keuangan tertentu guna mendapatkan gambaran tentang tingkat keseriusan masalah yang sedang dihadapi debitor. Karena antara satu rasio keuangan dengan rasio yang lain seringkali berkaitan, seyogyanya bank tidak terpaku perhatiannya pada penurunan salah satu rasio keuangan, melainkan lebih memperhatikan pada kaitan penurunan satu rasio keuangan dengan rasio yang lain kemudian menyimpulkannya dalam satu hasil analisis.

Di samping itu, bank wajib menyadari bahwa nilai trend perkembangan rasio keuangan sebagai bahan analisis kondisi keuangan debitor lebih berbobot dibandingkan dengan angka rasio keuangan pada satu saat tertentu.

Dalam bukunya *Managing Problem Loans*⁶¹, yang diterbitkan Toppan Co. Ltd, Tokyo, Jepang tahun 1992, Michael Groves menyatakan bahwa penurunan prestasi usaha dan kondisi keuangan sebuah perusahaan dapat ditandai oleh hal-hal berikut ini :

1. Penurunan posisi kas; yang ditandai oleh penurunan jumlah saldo uang tunai (di kantor dan dalam rekening koran bank) atau penurunan persentase jumlah saldo uang tunai dibandingkan dengan jumlah nilai seluruh harta perusahaan.
2. Makin lamanya jangka waktu tagihan; yang dapat disebabkan oleh kurang berhasilnya bagian keuangan menagih pembayaran piutang

⁶¹ Groves, Michael. *Managing Problem Loans*, Tokyo: Bank Administration Institute, 1992.

dagang, rendahnya kemampuan bagian keuangan memproses administrasi penagihan, atau karena produk yang dihasilkan perusahaan kurang kompetitif sehingga perusahaan memberikan jangka waktu tagihan yang lebih panjang dibandingkan dengan perusahaan pesaing.

3. Meningkatnya jumlah nilai absolut saldo piutang dagang atau persentase saldo piutang dagang dibandingkan dengan jumlah nilai harta secara keseluruhan. Peningkatan jumlah saldo piutang dagang menjadi lebih tidak menguntungkan lagi, apabila sebagian besar tagihan terpusat pada beberapa orang pelanggan atau usianya di atas 90 hari.
4. Terjadi kenaikan jumlah persediaan, baik dalam nilai uang maupun dalam rangka persentase dibandingkan dengan jumlah harta perusahaan secara keseluruhan. Kenaikan jumlah persediaan dapat disebabkan oleh berbagai macam hal. Salah satunya adalah karena perusahaan debitor mendapat tambahan utang dagang dari pemasok.
5. Terjadi kenaikan jangka waktu perputaran persediaan, yang disebabkan karena kebijaksanaan pembelian bahan yang salah, atau karena terlalu banyak produk yang penjualannya tidak lancar.
6. Jumlah persentase harta lancar menurun dibandingkan dengan jumlah harta perusahaan secara keseluruhan. Harta lancar (terutama kas/bank dan tagihan) adalah sumber dana untuk melunasi kredit yang telah jatuh tempo dengan cepat. Oleh karena itu, semakin kecil jumlah harta likuid tersebut, akan semakin kecil pula kemampuan perusahaan melunasi kredit yang telah jatuh tempo dengan segera.
7. Menurunnya mutu peralatan produksi, yang disebabkan oleh karena kekurangan dana untuk membiayai pemeliharaan fasilitas produksi yang ada atau membeli peralatan produksi baru untuk mengganti peralatan yang sudah tua atau ketinggalan zaman. Menurunnya mutu peralatan produksi akan berakibat hasil penjualan produk dan profitabilitas menurun.
8. Debitor berusaha merevaluasi harta tetap perusahaan. Tujuan usaha penilaian kembali harta tetap biasanya adalah meningkatkan nilai harta perusahaan, sehingga debitor dapat berharap ada kreditor baru tertarik untuk memberikan kredit baru (guna mengatasi masalah likuiditas keuangan mereka).
9. Jumlah saldo tagihan yang berjalan (*current debts*) meningkat secara tidak proporsional. Keadaan ini semakin serius bilamana sebagian besar tagihan terkonsentrasi pada piutang dagang, tagihan kepada anak perusahaan, atau jumlah kenaikan tagihan tidak sebanding dengan jumlah kenaikan harta lancar.
10. Trend rasio perbandingan utang terhadap modal sendiri (*debt to equity ratio*) meningkat. Keadaan ini merupakan indikasi bahwa di masa yang akan datang perusahaan mempunyai kewajiban berat melunasi pinjaman. Oleh karena banyak dana tunai yang akan dipergunakan untuk melunasi pinjaman, ada kemungkinan perusahaan yang bersangkutan akan mengalami kesulitan pengadaan dana intern guna mendanai modal kerja mereka.

11. Selisih antara hasil penjualan kotor dan hasil penjualan bersih cukup besar. Keadaan ini menjadi indikasi mutu produk kurang memenuhi kepuasan konsumen, sehingga banyak produk yang dikembalikan, atau perusahaan harus memberikan banyak potongan harga agar produk tidak dikembalikan.
12. Terjadi trend kenaikan biaya dan penurunan laba, baik dalam nilai uang maupun dalam persentase. Keadaan ini merupakan gambaran efisiensi bahwa usaha bisnis perusahaan menurun, dengan akibat likuiditas keuangan sedikit demi sedikit akan ikut menurun.
13. Jumlah penghapusan piutang dagang meningkat. Keadaan ini merupakan indikasi bahwa jumlah pelanggan yang tidak bermutu semakin banyak. Gejala ini biasanya diikuti oleh gejala makin lamanya jangka waktu koleksi tagihan.
14. Menurunnya perputaran harta perusahaan, yang ditandai semakin kecilnya nilai hasil penjualan dibandingkan dengan jumlah nilai harta perusahaan.⁶²

c. Penyajian Laporan Keuangan Secara Tidak Benar

Salah satu cara untuk menyembunyikan penurunan kondisi keuangan yang sering dilakukan debitor adalah menyampaikan laporan keuangan dan bahan masukan lain yang telah direkayasa sebelumnya. Dengan demikian apabila bank tidak meneliti bahan masukan tadi dengan cermat, mereka akan mendapat gambaran yang salah tentang kondisi keuangan perusahaan debitor. Neraca dan daftar laba/rugi (terutama yang tidak diaudit oleh kantor akuntan publik) adalah salah satu bahan laporan yang dapat disajikan oleh debitor secara tidak benar. Penyajian neraca dan daftar laba/rugi secara tidak benar dapat terjadi karena disengaja guna menutupi kondisi keuangan yang sebenarnya, atau karena kurangnya pengetahuan debitor akan prosedur akunting yang benar. Hal yang kedua sering terjadi pada perusahaan kecil. Apabila bank mengetahui bahwa neraca dan daftar laba/rugi perusahaan yang diserahkan debitor secara

⁶²Ibid, hal. 33.

sengaja telah direkayasa, mereka harus mengambil kesimpulan bahwa kredit yang telah diberikan kepada debitor dalam keadaan tidak aman. Oleh karena itu, mereka harus segera mengambil tindakan pengamanan yang diperlukan.⁶³

d. Menurunnya Sikap Kooperatif Debitor

Hubungan baik antara debitor dan kreditor, dimana kedua belah pihak saling percaya dan bersikap terbuka, mempunyai peranan penting atas keberhasilan bank memantau perkembangan mutu kredit yang telah mereka salurkan.

Menurunnya hubungan baik yang sebabnya bersumber pada pihak debitor akan mempersulit bank melanjutkan tugasnya memonitor perkembangan mutu kredit. Seringkali penurunan hubungan baik dari pihak debitor itu menjadi salah satu tanda bakal munculnya kredit bermasalah.

Sikap kurang kooperatif debitor dapat terbentuk keengganan mereka menyampaikan informasi keuangan yang diperlukan bank, termasuk menunda penyerahan neraca dan daftar laba/rugi bulanan, kuartalan atau tahunan. Bentuk kurang *kooperatif* yang lain adalah keengganan mereka mendiskusikan situasi keuangan dan usaha bisnis yang sedang dihadapi, atau menghindari pertemuan dengan para eksekutif bank yang ditugaskan memonitor kredit. Keengganan debitor menyampaikan berbagai informasi keuangan yang diperlukan bank biasanya timbul karena debitor ingin menyembunyikan sesuatu, termasuk

⁶³ Ibid, hal. 34

likuiditas keuangan yang sedang mereka hadapi atau penarikan kredit baru dari bank lain tanpa sepengetahuan kreditor lama. Cara menyembunyikan informasi keuangan tertentu dapat juga dilakukan dengan jalan sering mengganti kantor akuntan publik yang mengaudit neraca dan daftar laba/rugi mereka atau tidak pernah lagi menyampaikan daftar keuangan tahunan yang diaudit.⁶⁴

Dalam kasus-kasus tertentu, menurunnya sikap kooperatif debitor disebabkan karena mereka merasa tidak senang atas sikap, tingkah laku, atau cara kerja *account officer* yang ditugaskan bank menangani kredit. Dalam keadaan seperti itu, cara penyelesaian yang terbaik adalah bank mengganti *account officer* yang menangani kredit tadi dengan *account officer* lain yang lebih dapat bekerja sama dengan debitor.⁶⁵

e. Penurunan Nilai Jaminan

Sebagian besar barang jaminan yang disediakan para debitor tidak dapat dikuasai penuh oleh kreditor. Kebanyakan bank hanya menguasai dokumen bukti kepemilikan barang jaminan, misalnya sertifikat tanah atau BPKB kendaraan bermotor. Fisik barang jaminan itu sendiri, seperti tanah, gedung bangunan, mesin dan peralatan, peralatan konstruksi bangunan, kendaraan, persediaan bahan dan barang jadi masih tetap dikuasai para debitor. Oleh karena dipergunakan untuk menjalankan operasi perusahaan, nilai barang yang dijamin dapat berubah (naik atau turun) dari waktu ke waktu sesuai dengan perkembangan usaha

⁶⁴ Ibid, hal. 34

⁶⁵ Ibid, hal. 35

perusahaan. Barang yang dijaminkan, seperti kapal laut, pesawat terbang, mobil, dan sebagainya, dapat dipindahkan tempatnya sehingga sulit dicari, lenyap atau dilenyapkan oleh debitor. Apabila lenyap atau dilenyapkan, nilai barang jaminan dapat turun sampai nol.⁶⁶

Selain itu, pada saat kesulitan dana, debitor dapat menjual barang telah mereka jaminkan seperti persediaan bahan, kendaraan dan sebagainya tanpa sepengetahuan kreditor. Saldo persediaan bahan baku dan bahan pembantu dapat menurun karena perusahaan mempergunakan dana pembelian bahan baku untuk keperluan lain. Saldo persediaan dapat juga turun karena para pemasok bahan baku dan bahan pembantu meragukan kemampuan perusahaan membayar utang pembelian bahan, sehingga tidak mau lagi memasok bahan. Di lain pihak, saldo piutang dagang yang dijaminkan debitor kepada bank dapat berkurang karena kegiatan produksi dan penjualan barang atau jasa mereka menurun. Oleh karena jumlah produksi dan penjualan berkurang, perusahaan yang bersangkutan tidak dapat mengkreditkan hasil produksinya sebanyak masa-masa sebelumnya.

Dari uraian diatas tampak bahwa menurunnya nilai barang-barang yang dijaminkan debitor kepada bank terjadi karena mereka mengalami kesulitan keuangan. Oleh karena itu, apabila bank melihat adanya trend penurunan nilai barang yang dijaminkan, mereka harus segera meneliti sebab-sebab penurunan nilai tersebut, antara lain dengan jalan melakukan inspeksi di lapangan.

⁶⁶ Ibid, hal. 35

Bagi bank, turunnya nilai barang yang dijaminan dapat mendatangkan dua macam masalah. Pertama, nilai barang jaminan dapat menjadi lebih kecil dibandingkan dengan jumlah saldo kredit yang terutang. Kedua, turunnya jumlah dan nilai barang jaminan tertentu seperti bahan baku, bahan pembantu dan barang jadi dapat menyebabkan turunnya jumlah produksi, penjualan, dan keuntungan debitor. Hal tersebut berakibat menurunkan kemampuan mereka melunasi kredit.⁶⁷

BAB III

DESKRIPSI PERKARA-PERKARA GUGATAN DEBITUR TERHADAP PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH DENGAN PELAKSANAAN LELANG JAMINAN HAK TANGGUNGAN

A. Kasus Posisi Perkara No. 09 / Pdt.G / 2013 / PN. Mjl : dari Pengadilan Negeri Majalengka

Penggugat dalam perkara Gugatan Wanprestasi ini adalah Debitur bernama A. Solehudin melawan Para Tergugat yaitu :

⁶⁷ Ibid, hal. 35

1. Pimpinan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Pusat di Jakarta Cq.
Pimpinan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk di Bandung Cq.
Pimpinan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Majalengka
sebagai Tergugat I ;
2. Pemerintah RI Cq. Menteri Keuangan RI Cq. Departemen Keuangan RI
Dirjen Kekayaan Negara Kantor Wilayah VIII DJKN Bandung Cq. Kepala
Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Cirebon sebagai Tergugat
II ;

Dalam gugatannya Debitur A.Solehudin memuat alasan pokok gugatannya sebagai berikut :

1. Bahwa pada bulan Mei 2008 Penggugat diberikan kredit oleh Tergugat I sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dengan cara cicilan setiap bulan bunga lebih dahulu baru enam bulan kemudian pokoknya, sampai dengan lunas ;
2. Bahwa selama bulan Juni 2008 sampai dengan bulan Oktober 2013 Penggugat telah membayar (mengangsur kreditnya) kepada Tergugat I sebesar Rp 113.990.000,- (seratus tiga belas juta sembilan ratus sembilan puluh ribu rupiah) ;
3. Bahwa setelah itu Penggugat tidak mampu membayar (mengangsur kreditnya) kepada Tergugat I dikarenakan usaha yang Penggugat jalankan tersebut mengalami kebangkrutan alias gulung tikar. Penggugat memohon diberikan keringanan dalam soal cicilan, bunga dan denda, namun Tergugat I menolaknya ;

4. Bahwa kemudian Penggugat merasa kaget sebab kata Tergugat I bahwa persoalan hutang Penggugat telah diserahkan kepada Tergugat II ;
5. Bahwa kemudian Tergugat II menegur Pengugat dengan surat dan lisan yang pada pokoknya supaya melunasi hutang kepada Tergugat I sebesar Rp 151.553.410,- (seratus lima puluh satu juta lima ratus lima puluh tiga empat ratus sepuluh rupiah). Tergugat II juga menegaskan bahwa tanah dan rumah sebagaimana sertifikat No. 00075 Desa Singawada yang menjadi jaminan akan dilakukan pelelangan apabila hutang-hutang Penggugat tidak dibayar sekaligus ;
6. Bahwa Penggugat tidak mengerti kenapa perhitungan sisa hutang sebesar Rp 151.553.410,- (seratus lima puluh satu juta lima ratus lima puluh tiga empat ratus sepuluh rupiah) padahal Penggugat telah mencicil sebesar Rp 113.990.000,- (seratus tiga belas juta sembilan ratus sembilan puluh ribu rupiah) ;
7. Bahwa pada tanggal 25 Juli 2013 Penggugat menerima surat dari Tergugat II yang berisi bahwa pada hari Selasa tanggal 27 Agustus 2013 jam 11.00 WIB sampai dengan selesai bahwa lelang terhadap tanah dan rumah sebagaimana sertifikat No. 00075 Desa Singawada yang menjadi jaminan tidak bisa dilakukan karena tidak ada pembelinya, dan Tergugat II akan melakukan pelelangan lanjutan ;
8. Bahwa Penggugat berupaya memohon kepada Tergugat I agar bisa mencicil sesuai kemampuan Penggugat yaitu sebesar Rp 1.500.000,- (sejuta lima ratus ribu rupiah) karena bunga dan denda sangat memberatkan Penggugat ;

9. Bahwa Penggugat memohon kepada Pengadilan agar memutus penangguhan terhadap pelelangan aset jaminan Penggugat dan memperbolehkan pembayaran hutang kepada Tergugat I dengan cara mencicil sebesar Rp 1.500.000,- (sejuta lima ratus ribu rupiah) sampai dengan lunas ;
10. Bahwa dalam Amar Gugatannya, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar :
 - a. Mengabulkan Gugatan untuk seluruhnya ;
 - b. Menyatakan Penggugat mempunyai sisa hutang pokok kepada Tergugat I sebesar Rp. 104.000.000,- (seratus empat juta rupiah) ;
 - c. Menyatakan sisa hutang sebesar Rp. 104.000.000,- (seratus empat juta rupiah) tersebut harus dibayar oleh Penggugat dengan mencicil sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) per tiap bulan ;
 - d. Menyatakan seluruh bunga dan denda sebesar Rp. 47.553.410,- (empat puluh tujuh juta lima ratus lima puluh tiga ribu empat ratus sepuluh rupiah), dihapus oleh Tergugat I ;
 - e. Menanggihkan tindakan-tindakan hukum yaitu lelang atas tanah dan rumah, sertifikat hak milik No. 00075 di Desa Singawada.

Dalam Putusan Perkara ini Majelis Hakim yang terdiri dari Astea Bidarsari, SH, MH (Ketua Majelis Hakim), Achmad Munandar, SH (Anggota) dan Dian Wicayanti, SH (Anggota) menggarisbawahi perkara ini menjadi 2 (dua) hal pokok yaitu :

1. Apakah Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan wanprestasi dengan membebaskan pengembalian hutang pokok dan bunga serta denda sebesar Rp 151.553.410,- (seratus lima puluh satu juta lima ratus lima puluh tiga empat ratus sepuluh rupiah) meskipun Penggugat dalam keadaan tidak mampu ?
2. Apakah perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah melakukan pelelangan jaminan agunan berupa tanah dan rumah milik Penggugat telah sah menurut hukum ?

Majelis Hakim kemudian menjawab permasalahan dengan pokok alasan sebagai berikut :

1. Berdasar bukti-bukti surat yang dihadirkan dalam persidangan ditarik kesimpulan bahwa Penggugatlah yang tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran, maka Penggugatlah yang telah Wanprestasi. Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat dinyatakan Wanprestasi karena perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah sebagai usaha untuk pengembalian uang yang telah dipinjam oleh Penggugat tersebut ;
2. Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah melakukan tindakan pelelangan terhadap jaminan kredit milik Penggugat telah sah menurut hukum karena dinilai telah memenuhi syarat dan ketentuan yang diperlukan dalam pelaksanaan lelang jaminan hak tanggungan milik Penggugat.

Atas pertimbangan tersebut Majelis Hakim kemudian memutus Perkara ini dengan Putusan ;

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

2. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp 681.000,- (enam ratus delapan puluh satu ribu rupiah).

B. Kasus Posisi Perkara No. 81 / Pdt. G / 2013 / PN. Cbn : dari Pengadilan Negeri Cirebon

Penggugat dalam perkara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini adalah Debitur bernama Ny. Lily Mulyono melawan Para Tergugat yaitu :

- a. Tn. Andi Liem Alias Acien (Pemenang Lelang) sebagai Tergugat I ;
- b. PT Bank Mega Kantor Pusat Cq. PT Bank Mega Cabang Cirebon sebagai Tergugat II ;
- c. Pemerintah RI Cq. Menteri Keuangan RI Cq. Departemen Keuangan RI Dirjen Kekayaan Negara Kantor Wilayah VIII DJKN Bandung Cq. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Cirebon sebagai Tergugat III ;
- d. Pemerintah RI Cq. Kantor Wilayah Pertanahan Propinsi Jabar Cq. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Majalengka sebagai Turut Tergugat ;

Dalam gugatannya Debitur Ny. Lily Mulyono memuat alasan pokok gugatannya sebagai berikut :

1. Penggugat adalah pengusaha pabrik pengolahan dan pemotongan kayu serta pedagang Mebeler mendapat modal usaha dari fasilitas kredit dari Tergugat II berupa fasilitas Kredit Usaha Kecil Menengah (UKM) dengan Perjanjian Kredit tertanggal 10 Agustus 2011 dengan Jenis Kredit : *Fixed Loan* (FL) senilai Rp 825.000.000,- (delapan ratus dua puluh lima juta rupiah) dan *Term Loan* (TL) senilai Rp 175.000.000,- (seratus tujuh puluh

lima juta rupiah) dengan suku bunga 13,25 % (tiga belas koma dua puluh lima persen) per tahun, dengan jangka waktu 84 (delapan puluh empat) bulan / 7 (tujuh) tahun dihitung sejak tertanggal 10 Agustus 2011 sampai dengan tanggal 10 Agustus 2018, dengan jumlah angsuran untuk fasilitas FL sebesar Rp 18.930.785,25,- dan fasilitas TL sebesar Rp 4.015.621.11,- ;

2. Bahwa Penggugat menjaminkan 4 (empat) bidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 624, 625, 664, 665, seluas 4362 M² atas nama Penggugat yang terletak di Desa Majasuka, Kecamatan Palasan, Kabupaten Majalengka bahwa penggugat tidak pernah mendapatkan salinan atau foto copy perjanjian kredit dengan Tergugat II ;
3. Bahwa Penggugat mengalami penurunan penghasilan dari hasil bisnisnya, sehingga mengalami kesulitan dalam pengembalian pinjaman kepada Tergugat II. Penggugat memohon kepada Tergugat II untuk dilakukan Restrukturisasi Kredit sebagaimana diamanatkan Undang-Undang Perbankan dan Surat Edaran Bank Indonesia No. 23/12/BPPP tanggal 28 Februari 1998 ;
4. Bahwa Penggugat telah melaksanakan angsuran kredit kepada Tergugat II yang berjalan selama 10 (sepuluh) bulan, dihitung sejak 10 Agustus 2011 sampai dengan 10 Mei 2012 dengan jangka waktu kredit sampai dengan 2018 ;
5. Bahwa Penggugat selalu memohon penjelasan dan solusi bila terjadi keterlambatan pembayaran. Namun Tergugat II tidak tanggap dan peduli ;

6. Bahwa pada tanggal 3 Juli 2012 Penggugat mendapat surat teguran dari Tergugat II yang berisi tentang total tunggakan kredit pertanggal 3 bulan Juli 2012 sebesar Rp. 39.249.826,- (untuk fasilitas FL) dan tunggakan sebesar Rp. 4.402.390.00,- (untuk fasilitas TL) ;
7. Bahwa selanjutnya Tergugat II telah memberi peringatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajiban secara konkrit sampai selambat-lambatnya tanggal 12 Juli 2012;
8. Bahwa terhitung tanggal 1 April 2013 Penggugat dikejutkan dengan adanya peringatan dari Tergugat II akan dilakukannya lelang terhadap aset jaminan Penggugat, dan pada tanggal 16 September 2013 muncul surat Pemberitahuan Penetapan Lelang terhadap objek jaminan kredit milik Penggugat yang akan dilakukan oleh Tergugat III ;
9. Bahwa Penggugat mengalami goncangan jiwa dan depresi berat sehingga berpengaruh kepada usaha bisnisnya;
10. Bahwa Penggugat merasa batas waktu tempo kredit adalah tahun 2018 sehingga rencana tindakan lelang dianggap belum layak dilaksanakan karena belum memenuhi syarat dan prosedur hukum lelang;
11. Bahwa permohonan Penggugat akan upaya Restrukturisasi Kredit sesuai peraturan Bank Indonesia No. 7/2005, oleh pihak Tergugat II tidak pernah dipenuhi ;
12. Bahwa Penggugat merasa kaget dan shock setelah diinformasikan oleh Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan pelelangan atas objek jaminannya dengan hanya senilai Rp. 751.000.000,- (tujuh ratus lima puluh satu juta rupiah) ;

13. Bahwa Penggugat merasa menderita kerugian sebesar Rp. 4.249.000.000,- (empat milyar dua ratus empat puluh sembilan juta rupiah), karena harga pasaran atas aset miliknya adalah senilai Rp. 5 (lima) milyar ;
14. Bahwa dalam Amar Gugatannya, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar memutus :
 - a. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
 - b. Menyatakan Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
 - c. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas 4 (empat) Objek sengketa / Objek Jaminan hak milik Penggugat tersebut ;
 - d. Menyatakan batal demi hukum Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor : 098/PK/SME/CBYS/11 tertanggal, 2011 antara Penggugat dengan Tergugat II;
 - e. Menyatakan batal demi hukum tindakan pelaksanaan lelang tertanggal 11 September 2013 yang dilakukan oleh Tergugat II, III atas 4 (empat) Objek sengketa / Objek lelang Sertifikat Hak Milik No. 624, 625, 664, 665 atas nama Penggugat ;
 - f. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum pencatatan peralihan hak atas 4 (empat) Objek sengketa / Objek jaminan tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 624, 625, 664, 665, atas nama Penggugat yang dilakukan oleh turut Tergugat ;
 - g. Menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwang Some*) sebesar Rp. 40.000.000,- secara tanggung renteng kepada Penggugat, bilamana para Tergugat tidak mematuhi isi putusan ini ;

- h. Menghukum Tergugat II, Tergugat III untuk membayar ganti rugi secara moril sebesar Rp. 4.249.000.000,- (empat milyar dua ratus empat puluhan sembilan juta rupiah) membayar ganti rugi secara Immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Penggugat yang dibayar secara tunai dan sekaligus ;
- i. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu atau serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun para Tergugat melakukan Verzet, Banding maupun Kasasi ;
- j. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

Dalam Penanganan Perkara ini Majelis Hakim yang terdiri dari Sutarno, SH, MHum (Ketua Majelis Hakim), Srituti Wulansari, SH, MHum (Anggota) dan Deny Riswanto, SH (Anggota) mempertimbangkan dan memperhatikan Gugatan Penggugat yang mendalilkan bahwa nilai objek jaminannya sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), sementara nilai objek jaminan berdasarkan hasil lelang hanya laku terjual Rp 751.000.000,- (tujuh ratus lima puluh satu juta rupiah), sehingga untuk memberikan rasa keadilan kepada pihak yang berperkara khususnya Penggugat, maka Majelis Hakim mengambil kebijakan dengan memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya menyangkut nilai asset tanah dan bangunan yang menjadi obyek jaminan. Terhadap hal ini Majelis Hakim juga menawarkan kepada Penggugat dengan mengajukan Daftar Nama Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang akan diberikan kesempatan menilai asset jaminan Penggugat secara independen.

Kemudian Majelis Hakim menilai bahwa pokok permasalahan dalam gugatan ini ialah apakah keempat bidang tanah dan bangunan yang diuraikan dalam SHM.No.624/Desa SHM.No. 665/Desa Majasuka seluas 4362 m² atas nama Lily Muliono dan Dedi Muliono, yang terletak di Desa Majasuka, Kecamatan Palasah, Kabupaten Majalengka, yang merupakan barang milik Penggugat yang kemudian oleh Penggugat telah dijaminkan kepada Tergugat II untuk mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat II mempunyai Nilai Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), dan dengan demikian apakah terhadap pelaksanaan lelang pada tanggal 23 Oktober 2013 terhadap keempat barang jaminan milik Penggugat yang telah laku terjual seharga Rp. 751.000.000,- (tujuh ratus lima puluh satu juta rupiah) menimbulkan kerugian bagi pihak Penggugat sebesar Rp. 4.249.000.000,- (empat milyar dua ratus empat puluh sembilan juta rupiah) ;

Bahwa dalam persidangan atas permintaan Tergugat II, kemudian Tergugat III pada tanggal 23 Oktober 2013 telah melaksanakan lelang terhadap barang jaminan berupa 4 (empat) bidang tanah dan bangunan yang diuraikan dalam SHM.No.624/Desa Majasuka, SHM.No.625/Desa Majasuka, SHM.No.664/Desa Majasuka dan SHM.No.665/Desa Majasuka seluas 4362 m² atas nama Lily Muliono dan Dedi Muliono, yang terletak di Desa Majasuka, Kecamatan Palasah, Kabupaten Majalengka, sebagaimana Risalah lelang Nomor ; 462/2013 tanggal 23 Oktober 2013;

Bahwa benar dalam pelaksanaan lelang pada tanggal 23 Oktober 2013 tersebut, terhadap barang jaminan milik Penggugat yaitu 4 (empat) bidang tanah dan bangunan yang diuraikan dalam SHM.No.624/Desa Majasuka,

SHM.No.625/Desa Majasuka, SHM.No.664/Desa Majasuka dan SHM.No.665/Desa Majasuka seluas 4362 m² atas nama Lily Muliono dan Dedi Muliono, yang terletak di Desa Majasuka, Kecamatan Palasah, Kabupaten Majalengka, telah laku terjual seharga Rp. 751.000.000,- (tujuh ratus lima puluh satu juta rupiah) dengan pembeli atas nama ANDY LIEM beralamat di Jl. Pagongan No. 45-49 Kota Cirebon. (Risalah Lelang No. 462/2013 tanggal 23 Oktober 2013),

Bahwa atas penetapan harga lelang terhadap barang jaminan milik Penggugat atas 4 (empat) bidang tanah dan bangunan yang laku terjual seharga Rp. 751.000.000,- (tujuh ratus lima puluh satu juta rupiah) tersebut, pihak Penggugat merasa keberatan karena harga/nilai asset dari obyek yang menjadi jaminan tersebut senilai Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) sehingga Penggugat mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 4.249.000.000,- (empat milyar dua ratus empat puluh sembilan juta rupiah) ;

Bahwa di persidangan terhadap SHM./No.624/Desa Majasuka, SHM.No.625/Desa Majasuka, SHM.No.664/Desa Majasuka dan SHM.No.665/Desa Majasuka telah dibalik nama menjadi atas nama Andi Liem (Tergugat I) ;

Berdasar fakta-fakta di atas Majelis Hakim kemudian mempertimbangkan bahwa berdasar Bukti-Bukti di persidangan menilai bahwa bukti Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 36 tanggal 10 Agustus 2011 dan Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 37 tanggal 10 Agustus 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Eveline Indrawati, SH, bukti Surat Perjanjian Kredit antara Penggugat dan Tergugat II, bukti Surat

Peringatan I, II, dan III terhadap Penggugat dari Tergugat II sebelum pelaksanaan lelang, dan bukti surat Risalah Lelang dari Tergugat III maka Penggugat dinilai telah memberikan kuasa kepada Tergugat II untuk memasang Hak Tanggungan Peringkat Pertama terhadap asset jaminan Penggugat dalam perjanjian kredit dengan Tergugat II sehingga Majelis Hakim tidak melihat adanya unsur paksaan, ancaman, ataupun penipuan baik terhadap Perjanjian Kredit, proses penanganan kredit Penggugat yang bermasalah, maupun terhadap pelaksanaan lelang jaminan Penggugat.

Bahwa perihal penilaian asset jaminan yang menurut Penggugat senilai Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dalam persidangan Majelis Hakim menganggap Penggugat sendiri ternyata tidak bisa membuktikannya ; pemberian referensi sejumlah Kantor Jasa Penilai Publik dari Pengadilan tidak bisa dilaksanakan oleh Penggugat dengan alasan tidak ada kesepakatan mengenai besarnya jasa yang harus dibayarkan kepada Kantor Jasa Penilai Publik yang independen sehingga Penilaian terhadap asset dianggap tidak bisa dilakukan oleh Penggugat meskipun Penggugat telah mencoba membuktikan dengan Surat Keterangan dari Notaris Bambang Solendra yang wilayah kerjanya sama-sama berada di Wilayah Kecamatan Palasah Kabupaten Majalengka dan Kepala Desa Majasuka Kecamatan Palasah Kabupaten Majalengka yang menerangkan harga jual tanah yang terjadi saat terkini. Surat Keterangan Notaris dan Kepala Desa dinilai tidak kompeten.

Berdasar pertimbangan-pertimbangan tersebut kemudian Majelis Hakim memutuskan :

- a. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

- b. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat.

C. Kasus Posisi Perkara No. 10 / Pdt.G / 2014 / PN. Mjl : dari Pengadilan Negeri Majalengka

Penggugat dalam perkara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini adalah Debitur bernama Asep Dedi Supriatna melawan Para Tergugat yaitu :

- a. PT Bank Danamon Indonesia Tbk Cq. Unit Danamon Simpan Pinjam Pasar Talaga sebagai Tergugat I ;
- b. Pemerintah RI Cq. Menteri Keuangan RI Cq. Departemen Keuangan RI Dirjen Kekayaan Negara Kantor Wilayah VIII DJKN Bandung Cq. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Cirebon sebagai Tergugat II ;
- c. Tatan Sutandi (Pemenang Lelang) sebagai Tergugat III ;
- d. Pemerintah RI Cq. Kantor Wilayah Pertanahan Propinsi Jabar Cq. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Majalengka sebagai Tergugat IV ;
- e. Slamet Riyadi, SH , Notaris sebagai Tergugat V ;
- f. Cendraningsih Rahayu Wibisono, SH Notaris dan PPAT sebagai Tergugat VI.

Dalam gugatannya Debitur Asep Dedi Supriatna memuat alasan pokok gugatannya sebagai berikut :

1. Penggugat adalah debitur berdasarkan Surat Perjanjian Kredit No. 466/PK/DSP.401/1207 tertanggal 13 Desember 2007 yang dibuat di bawah tangan dan di *waarmerking* oleh Tergugat V dengan fasilitas kredit sejumlah Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dengan bunga 15%

(lima belas persen) flat per tahun untuk jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung tanggal 13 Desember 2007 sampai dengan 13 Desember 2012 dengan angsuran sebesar Rp 5.833.329,10 (lima juta delapan ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus dua puluh sembilan rupiah koma sepuluh sen) yang pembayarannya dimulai tanggal 13 Januari 2008 ;

2. Penggugat menyerahkan jaminan atas fasilitas kreditnya berupa :
 - a. Sebidang tanah seluas 877 M² (delapan ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) berikut bangunan yang ada di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik No. 049 atas nama Asep Dedi Supriatna yang terletak di Blok Cangkrim, Desa Ciranjeng, Kecamatan Cingambul, Kabupaten Majalengka ;
 - b. Sebidang tanah seluas 415 M² (empat ratus lima belas meter persegi) berikut bangunan yang ada di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik No. 239 atas nama Yeyet Nurhayati (isteri Penggugat) yang terletak di Blok Bojong, Desa Cidulang, Kecamatan Cikijing, Kabupaten Majalengka.
3. Bahwa kredit yang diperoleh dari Tergugat I digunakan oleh Penggugat untuk usaha pemotongan daging sapi dan kambing, namun karena usaha Penggugat mengalami penurunan maka pada bulan Juli 2009 Penggugat dan Tergugat I sepakat dilakukan Restrukturisasi Kredit dimana tenggang waktu perjanjian kredit akan diperpanjang sampai dengan tanggal 21 Juli 2016 dengan angsuran senilai Rp 3.982.216,76,- (tiga juta sembilan ratus delapan puluh dua ribu dua ratus enam belas rupiah koma tujuh sen) per bulan ;

4. Bahwa dari kesepakatan Restrukturisasi tersebut Penggugat memenuhi kewajiban kepada Tergugat I membayar angsuran kredit Restrukturisasi sampai dengan Januari 2010 yang kemudian dikarenakan kemerosotan usaha yang drastis maka Penggugat tidak bisa lagi meneruskan pencicilan;
5. Bahwa keseluruhan angsuran kredit yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I dihitung sejak 13 Januari 2008 sampai dengan bulan Januari 2010 adalah sebesar Rp 111.393.237,- (seratus sebelas juta tiga ratus sembilan puluh tiga dua ratus tiga puluh tujuh rupiah) ;
6. Bahwa pada tanggal 25 Januari 2011 Tergugat I mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II atas objek jaminan yang dijaminakan Penggugat, Surat kelengkapan Berkas yaitu Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, atas hal ini Penggugat memandang bahwa permohonan lelang oleh Tergugat I adalah prematur karena perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat I belum mencapai jatuh tempo ;
7. Bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan terhadap obyek jaminan sebidang tanah seluas 415 M² (empat ratus lima belas meter persegi) berikut bangunan yang ada di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik No. 239 atas nama Yeyet Nurhayati (isteri Penggugat) yang terletak di Blok Bojong, Desa Cidulang, Kecamatan Cikijing, Kabupaten Majalengka ternyata Sertifikat Hak Tanggungannya tidak didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Majalengka sebagaimana diharuskan oleh ketentuan Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda

yang berkaitan Dengan Tanah, sehingga perbuatan Tergugat V dikualifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

8. Bahwa atas permohonan lelang Tergugat I, Tergugat II telah melakukan Lelang Tunggal yang dimenangkan oleh Tergugat III sebagaimana Risalah Lelang No. 104 / 2011 tanggal 5 April 2011 ;
9. Bahwa dalam Surat Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan terkandung pengaturan bahwa bila Debitur *in casu* Penggugat tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, maka kreditur dalam hal ini Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat Pertama hanya berhak menjual obyek jaminan Hak Tanggungan di hadapan umum secara lelang setelah Penggugat memang nyata-nyata tidak melaksanakan kewajibannya untuk melunasi hutang pokok ditambah bunga dan denda keterlambatan setelah perjanjian tersebut jatuh tempo atau berakhir pada tanggal 21 Juli 2016 ;
10. Bahwa harga penjualan jaminan Penggugat yang hanya Rp 117.000.000,- (seratus tujuh belas juta rupiah) adalah harga yang sangat tidak lazim dan tidak layak mengingat harga pasaran mencapai Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), hal ini mengindikasikan ada penyimpangan hukum dalam pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III ;
11. Bahwa tindakan Tergugat III selaku peserta lelang tunggal dan telah memenangkan lelang tunggal serta menguasai obyek sengketa berupa : Sebidang tanah seluas 877 M² (delapan ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) berikut bangunan yang ada di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik

No. 049 atas nama Asep Dedi Supriatna yang terletak di Blok Cangkrim, Desa Ciranjeng, Kecamatan Cingambul, Kabupaten Majalengka dan sebidang tanah seluas 415 M² (empat ratus lima belas meter persegi) berikut bangunan yang ada di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik No. 239 atas nama Yeyet Nurhayati (isteri Penggugat) yang terletak di Blok Bojong, Desa Cidulang, Kecamatan Cikijing, Kabupaten Majalengka ; merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat belum jatuh tempo maka dengan demikian permohonan lelang Tergugat I kepada Tergugat II adalah premature dan tidak sah;

12. Bahwa suatu keadaan dimana debitur berada dalam keterlambatan untuk membayar angsuran hutang pokok ditambah dengan bunga dan denda dalam suatu perjanjian kredit yang belum jatuh tempo tidak dapat dikualifisir sebagai suatu perbuatan Wanprestasi ;
13. Bahwa tindakan Tergugat IV yang telah melakukan Roya Parsial terhadap asset jaminan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum ;
14. Bahwa amar gugatan Penggugat memohon Putusan :
 - a. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
 - b. Menyatakan perbuatan Para Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum ;
 - c. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum atas Surat Permohonan Lelang No. 46/K-RSH-Cirebon / 01.11 tanggal 25-01-2011 dari Tergugat I ;'

- d. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum atas Risalah Lelang No. 104 / 2011 tanggal 05 April 2011 beserta akibat hukumnya ;
- e. Menyatakan Surat Perjanjian Kredit No. 466/PK/DSP.401/1207 tanggal 13-12-2007 jo Perjanjian Kredit No. 001/PPPK.PK/2202/0709, tanggal 21 Juli 2009 dalam perkara *a quo* adalah belum jatuh tempo ;

Dalam persidangan tersebut, Majelis Hakim yang terdiri dari Rina Sulastri Jennywati, SH (Hakim Ketua), Ela Nurleala, SH (Hakim Anggota), dan Sunardi, SH (Hakim Anggota) menigmbang bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah :

1. Apakah setelah dibuat Perjanjian Kredit No. 4466 tahun 2007 maupun perjanjian perubahannya tersebut, Penggugat *a quo* memenuhi kewajibannya membayar pokok dan atau bunga, ditambah denda keterlambatan, atau sebaliknya Penggugat telah melakukan perbuatan cidera janji atau wanprestasi terhadap Tergugat I ?

Atas permasalahan ini Majelis Hakim menilai bahwa setelah meneliti bukti yang diajukan Tergugat I diketahui bahwa Penggugat mendapatkan surat peringatan atau somasi dari Tergugat I sebanyak 3 (tiga) kali karena Penggugat terlambat membayar utang pokok dan atau bunga ditambah denda keterlambatan kepada Tergugat I. Selain itu telah ada kesepakatan akan adanya Perjanjian Perubahan terhadap Perjanjian Kredit sebelumnya dalam usaha merestrukturisasi utang penggugat kepada Tergugat I yaitu dengan memberikan keringanan kewajiban pembayaran.

Namun ternyata Penggugat tetap menunggak dan tidak menyelesaikan kewajibannya. Atas hal ini maka cukup jelas bila Penggugat telah melakukan perbuatan cidera janji atau wanprestasi.

2. Apakah permohonan lelang yang dilakukan Tergugat I dan penjualan lelang oleh Tergugat II dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum ?

Atas permasalahan ini Majelis Hakim menilai bahwa dengan adanya tunggakan angsuran pokok, dan atau denda, ditambah denda keterlambatan kepada Tergugat I maka berdasarkan pasal 8 angka 1 tentang syarat dan ketentuan umum kredit menyatakan bahwa : Bank berhak tanpa somasi mengakhiri Perjanjian Kredit dan menuntut pembayaran dengan seketika tanpa harus menunggu jatuh tempo dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terhutang oleh debitur. Untuk itulah Tergugat I melakukan permohonan lelang kepada Tergugat II. Kesimpulannya adalah hak kreditur pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Dari uraian tersebut cukup beralasan bila permohonan lelang oleh Tergugat I dan penjualan lelang oleh Tergugat II telah sesuai menurut hukum dan merupakan perbuatan melawan hukum.

3. Apakah Tergugat III selaku pemenang lelang yang menguasai objek sengketa dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan yang melawan hukum ?

Atas permasalahan ini Majelis Hakim menilai bahwa dengan pelaksanaan lelang oleh Tergugat II yang telah sesuai dengan ketentuan

hukum yang berlaku seperti tersebut di atas maka dengan demikian Tergugat III telah dinyatakan sebagai pemenang lelang yang sah, dan dengan demikian perbuatan Tergugat III yang mengajukan permohonan pendaftaran hak kepada Kantor Pertanahan untuk mengalihkan SHM. No. 0049 menjadi atas nama Tergugat III merupakan perbuatan yang tidak melawan hukum.

4. Apakah perbuatan Tergugat IV yang telah melakukan *roya parsial* terhadap SHM. No. 0049 berdasarkan permohonan dari Tergugat I, dan mengalihkan SHM. No.0049 tersebut menjadi atas nama Tergugat III dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum ?

Atas permasalahan ini Majelis Hakim menilai bahwa dikarenakan proses pelelangan mulai dari permohonan lelang oleh Tergugat I kepada Tergugat II, pelaksanaan lelang oleh Tergugat II, sampai dengan dalam risalah lelang ditentukan Tergugat III sesuai pemenang lelang dan keseluruhan proses lelang mana telah Majelis Hakim nyatakan sah menurut hukum dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum, maka dengan demikian pencantuman *roya parsial* oleh Tergugat IV terhadap SHM. No. 0049 dan pengalihan menjadi atas nama Tergugat III adalah bukan merupakan perbuatan yang melawan hukum.

Bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan di atas kemudian Majelis Hakim memutus perkara ini dengan putusan :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

D. Deskripsi Putusan Hakim

Di akhir persidangan Majelis Hakim memutus semua perkara perdata Gugatan Debitur yang Penulis teliti ini dengan putusan : Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Terhadap ditolaknya Gugatan Debitur seluruhnya, maka dengan demikian semua Proses Pelelangan dari Para Tergugat mulai dari Permohonan Lelang oleh Kreditur, Pelaksanaan Lelang oleh Kantor Lelang, pengalihan SHM oleh Badan Pertanahan, dan sebagai Pemenang lelang yang kemudian menguasai / memiliki obyek Hak Tanggungan menurut penilaian Majelis Hakim semuanya adalah sah dan bukanlah merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

Tidak terbuktinya Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) Para Tergugat sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 sampai dengan Pasal 1380 KUHPerdata dimana dalam hal ini perbuatan Para Tergugat dinilai tidak memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Ada Suatu Perbuatan, adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pelaku. Secara umum perbuatan ini mencakup berbuat sesuatu (dalam arti aktif) dan tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal pelaku mempunyai kewajiban hukum untuk berbuat, kewajiban itu timbul dari hukum ;
- b. Perbuatan itu melawan hukum, perbuatan yang dilakukan itu, harus melawan hukum, unsur melawan hukum diartikan dalam arti seluas-luasnya, sehingga meliputi hal-hal sebagai berikut :
 - Perbuatan melanggar undang-undang
 - Perbuatan melanggar hak orang lain yang dilindungi hukum.
 - Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku.
 - Perbuatan yang bertentangan kesusilaan (*geode zeden*);
- c. Ada kesalahan dari pelaku, untuk dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, maka pada pelaku harus mengandung unsur kesalahan (*schuldelement*). Suatu tindakan dianggap mengandung unsur kesalahan, sehingga dapat diminta pertanggungjawaban hukum, jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- Ada unsur kesengajaan
 - Ada unsur kelalaian (negligence, culpa)
 - Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras dan lain-lain ;
- d. Ada kerugian korban, ada kerugian (schade) yang nyata bagi korban;
- e. Ada hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian. Ada hubungan yang erat antara kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi.

BAB IV

KONSTRUKSI PERLINDUNGAN HUKUM DEBITUR DALAM PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH DENGAN LELANG JAMINAN HAK TANGGUNGAN

A. Alasan Yuridis Perlawanan Debitur terhadap Penyelesaian Kredit Bermasalah Dengan Pelaksanaan Lelang Jaminan Hak Tanggungan

Peluang Debitur melakukan perlawanan terhadap proses penyelesaian kredit bermasalah dengan lelang jaminan Hak Tanggungan sangat besar karena Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak mengatur mengenai definisi cedera janji, maka untuk menentukan apakah debitur cedera janji dalam penentuan pemenuhan Pasal 6 UUHT dirujuk pada Pasal 1243 jo. Pasal 1763 KUH Perdata : Dalam ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata, yang dimaksud dengan cedera janji atau wanprestasi :

1. Lalai memenuhi perjanjian, atau

2. Tidak menyerahkan atau membayar dalam jangka waktu yang ditentukan, atau
3. Tidak berbuat sesuai yang dijanjikan dalam tenggang waktu yang ditentukan.

Lebih spesifik Pasal 1763 KUH Perdata mengatakan, tidak mengembalikan pinjaman sesuai dengan jumlah pinjaman dalam jangka waktu yang ditentukan. Sebagai perbandingan, di beberapa negara diatur lebih rinci kapan debitur disebut cedera janji atau *default* :

- Melanggar salah satu ketentuan perjanjian yang berkenaan dengan :
 - a. Pokok pinjaman, dan/atau
 - b. Bunga (*interest*), yakni tidak membayar bunga paling tidak dua (2) bulan.
- Pelanggaran itu telah diberitahukan kepada debitur, namun meskipun sudah lewat tiga (3) bulan, tidak diindahkan.

Dalam keadaan yang seperti inilah debitur dikategori *had been in breach of some covenant in the mortgage deed*.

Selain itu Pasal 1267 KUH Perdata memberi hak opsi kepada kreditur untuk mengambil tindakan apabila debitur wanprestasi, tanpa mempersoalkan apakah perjanjian telah jatuh tempo atau tidak berupa ketentuan :

- a. Meminta atau menuntut kepada pengadilan untuk memaksa debitur memenuhi perjanjian, jika hal itu masih bisa dilakukan oleh debitur ;
- b. Menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan penggantian biaya kerugian dan bunga.

Sehubungan dengan penjelasan terkait jatuh tempo kredit, tidak dapat disetujui atau tidak tepat pendapat Mahkamah Agung dalam Putusan No. 2/72 K/Pdt/1992 tanggal 29 Mei 1998 yang menyatakan :

Karena Pengadilan Tinggi Aceh / judex facti salah menerapkan hukum, menilai jatuh tempo pelunasan pinjaman dan "Pernyataan Bersama" yang diharuskan oleh ketentuan Pasal 10 UU No. 49 Perpu Tahun 1960 dengan hanya mendasarkan pada lamanya pinjaman tidak dibayar oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/Pelawan tanpa mempertimbangkan tenggang waktu, yaitu tempo pelunasan jaminan.

Pertimbangan di atas kurang jelas rumusannya namun dapat dianggap merupakan pembenaran atas alasan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi, bahwa dalam kasus perkara ini belum terjadi kredit macet karena batas jangka waktu pelunasan kredit belum jatuh tempo, sebab jatuh tempo yang diperjanjikan adalah bulan Desember 1992. Dengan demikian, Bank melalui PUPN belum dapat melakukan eksekusi penjualan lelang terhadap harta kekayaan debitur.

Dapat dilihat, dalam kasus eksekusi ini, Mahkamah Agung berpendapat eksekusi terhadap HT atau harta kekayaan debitur melalui PUPN tidak dapat dilaksanakan atas alasan wanprestasi, selama batas jangka waktu pelunasan kredit yang diperjanjikan belum jatuh tempo. Pendapat Mahkamah Agung yang mengambil alih pertimbangan Pengadilan Negeri dalam kasus ini sangat berbahaya dalam lalu lintas perkreditan. Misalkan, jatuh tempo pelunasan kredit yang diperjanjikan 10 tahun, tetapi baru tahun pertama debitur sudah ingkar membayar angsuran pokok dan bunga. Dalam kasus ini jika pendapat Mahkamah Agung tersebut diikuti penerapannya, berarti kreditor atau bank baru dapat menuntut pembayaran setelah dilewati jangka waktu 10 tahun.

Pendapat dan penerapan yang demikian, satu segi memberi keleluasaan kepada debitur melakukan kesewenangan. Sebaliknya pendapat itu menempatkan kreditor sebagai pihak yang tidak berdaya menghadapi kesewenangan yang di maksud.

Sehubungan dengan itu, dalam kasus tersebut lebih tepat dan lebih berdasar pendapat Pengadilan Tinggi dalam tingkat banding. Menurut Pengadilan Tinggi (disadur sebagai berikut) :

- Telah terbukti kredit telah macet berdasarkan fakta bahwa Pelawan/Debitur sudah bertahun-tahun tidak membayar angsuran pinjaman pokok dan bunga, dan hal yang demikian menurut Pasal 3 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan No. 2/PMK 01/1997, termasuk pinjaman kredit investasi yang macet ;
- Selain itu, Pasal 6 ayat (3) menegaskan, Bank/Kreditor dapat menyatakan kredit jatuh tempo seketika apabila debitur wanprestasi dan kreditnya digolongkan macet, dengan cara mengesampingkan jatuh tempo yang ditentukan dalam perjanjian ;
- Mengenai Surat Pernyataan Bersama antara Pelawan/Debitur dengan PUPN, berdasarkan Pasal 10 Perpu No. 49 Tahun 1960, tidak mungkin diadakan atas alasan :
 - a. Pelawan/Debitur telah 4 kali dipanggil PUPN, tetapi tetap tidak hadir ;
 - b. Dalam hal yang demikian, berdasarkan Pasal 11 Perpu No. 49 Tahun 1960, PUPN dapat segera menerbitkan Surat Paksa untuk menagih piutang negara dari debitur ;
 - c. Dengan demikian, sita eksekusi dan penjualan lelang yang telah dilakukan PUPN dan Kantor Lelang dalam kasus perkara ini adalah sah menurut hukum.

Pertimbangan dan pendapat Pengadilan Tinggi di atas, selain rasional dan objektif, juga dilandasi peraturan perundang-undangan yang kuat serta dibarengi dengan pemahaman yang tepat mengenai pengertian wanprestasi yang digariskan Pasal 1243 dan Pasal 1763 KUH Perdata. Oleh karena itu, yang layak diikuti adalah pendapat Pengadilan Tinggi, bukan pendapat Mahkamah Agung.

Konsep Pembentuk Undang-Undang Hak Tanggungan pada awalnya adalah memberikan kemudahan kepada kreditor, agar kreditor dapat mendapatkan kembali uangnya dengan jalan yang lebih mudah dan murah, maka Pasal 6 UUHT yang secara *ex lege* juga dapat memperkuat kedudukan kreditor manakala debitur cedera janji, yakni dengan memberikan ketentuan yang dapat digunakan berupa hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri atas objek jaminan guna mengambil pelunasan pinjaman. Untuk lebih jelasnya dalam Pasal 6 UUHT, menyebutkan :

*”Apabila debitur cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut”.*⁶⁸

Pemahaman pasal tersebut dapat dikatakan bahwa sama sekali hak menjual atas kekuasaan sendiri tidak lagi memperjanjikan melalui kuasa atau pelaksanaannya sudah tidak didasarkan atas kuasa lagi, sebab pemberian parate eksekusi oleh undang-undang (*ex lege*), dengan tujuan demi dan untuk memperkuat posisi dari kreditur pemegang Hak Tanggungan dan pihak-pihak yang mendapatkan hak dari padanya.

Pasal 6 UUHT memberikan pemahaman secara tegas bahwa kewenangan menjual atas kekuasaan sendiri diberikan kepada pemegang pertama Hak Tanggungan, sekalipun tidak terdapat janji yang tertuang dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan, yang dikenal dengan sebutan *beding van eigenmatig verkoop*. Hal tersebut menunjukkan penyatuan suatu kewenangan yang pada awalnya lahir dari sebuah kesepakatan (janji) menjadi sebuah norma yang mengikat, karena diberikan oleh undang-undang (*ex legie*), itu merupakan suatu perkembangan yang mengarah pada suatu kemajuan dibandingkan ketentuan dalam Pasal 1178 ayat (2) B.W. saat berlakunya hipotik.

Namun apabila membaca Penjelasan Pasal 6 UUHT kemudian dihubungkan dengan Pasal 6 UUHT akan menimbulkan kebingungan, sebab dalam Penjelasan pasal tersebut menentukan bahwa :

“Hak tersebut yaitu hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan

⁶⁸ Poesoko Herowati. 2007. *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*. Yogyakarta ; Penerbit LaksBang PRESSindo. Hal. 249

diutamakan yang dipunyai oleh Pemegang Hak Tanggungan atau Pemegang Hak Tanggungan Pertama dalam hal terdapat lebih dari satu (1) Pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan Pada Janji apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari kreditor-kreditor yang lain ...”⁶⁹

Menurut Penjelasan Pasal 6 UUHT setidaknya-tidaknya memberika 2 (dua) pemahaman, pertama, hak kreditor untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri didasarkan pada janji apabila debitur cedera janji, dan kedua, hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh Pemegang Hak Tanggungan.

Terhadap hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri, menurut Penjelasan Pasal 6 UUHT didasarkan pada janji. Hal tersebut sangatlah berbeda dengan Pasal 6 UUHT yang memberikan hak menurut undang-undang (*ex lege*). Adanya perbedaan makna terhadap lahirnya hak kreditor untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri menunjukkan pembentuk UUHT yang mempunyai sikap yang tidak konsisten, yang menyebabkan kebingungan dan kekecewaan bagi kreditor pada khususnya, sehingga Penjelasan Pasal 6 UUHT tersebut justru kembali mementahkan harapan perbankan. Sebenarnya hukum hanya memberikan harapan perbankan, tetapi justru menunjukkan risiko bila dalam satu undang-undang (UUHT) mengatur satu objek yang sama yaitu parate eksekusi, tetapi memberikan makna yang berbeda satu sama lain.

⁶⁹ *Ibid.* Hal. 250

Perbedaan makna tersebut tercermin dalam Pasal 6 UUHT, bahwa hak menjual atas kekuasaan sendiri diberikan oleh undang-undang (*ex lege*), tetapi penafsiran otentik dari pembentuk UUHT sebagaimana dalam Penjelasan Pasal 6, ternyata hak menjual atas kekuasaan sendiri, tidak dimaksudkan secara *ex lege* tetapi atas dasar diperjanjikan terlebih dahulu. Pengaturan ini menjadi berlebihan dan akan menimbulkan silang pendapat yang tiada henti-hentinya, bahwa dapat dikatakan terjadi inkonsisten dalam pengaturannya.

Pada dasarnya susunan tata aturan yang penuh konsistensi, tidak lepas dari hubungannya dengan sistematika peraturan-peraturan hukum yang lain, sebab hukum merupakan suatu sistem artinya sarana yang merupakan suatu kesatuan yang utuh yang terdiri dari bagian-bagian atau unsur-unsur yang saling terkait satu sama lain, atau dengan perkataan lain sistem hukum adalah suatu kesatuan yang terdiri dari unsur-unsur yang mempunyai interaksi satu sama lain dan bekerja sama untuk mencapai tujuan kesatuan tersebut. Kesatuan tersebut diterapkan terhadap kompleks unsur-unsur yuridis, seperti peraturan hukum, asas hukum dan pengertian hukum. Adanya pengaturan yang inkonsisten terhadap hak kreditor yang diatur dalam Pasal 6 UUHT dengan Penjelasan dalam Pasal 6, maka demi dan untuk perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi kreditor tersebut, perlu adanya sandaran berpijak untuk mencari solusi atas kerancuan pengaturan tersebut.

Berpijak pada Keputusan Presiden RI No. 44 Tahun 1999 tentang Penyusunan Peraturan Perundang-undangan dan Bentuk Rancangan

Undang-Undang, Rancangan Peraturan Pemerintah dan Rancangan Keputusan Presiden, tanggal 19 Mei 1999, Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1999 Nomor 70, pada II, tentang Hal-Hal Khusus, II A, Penjelasan dinyatakan :⁷⁰

“Pada dasarnya rumusan penjelasan peraturan perundang-undangan tidak dapat dijadikan sebagai sandaran bagi materi pokok yang diatur dalam batang tubuh. Karena itu, penyusunan rumusan norma dalam batang tubuh harus jelas dan tidak menimbulkan keragu-raguan”.

Apabila peraturan tersebut diatas dikaitkan dengan Penjelasan Pasal 6 UUHT, maka Penjelasan dari Pasal 6 UUHT tidak dapat dijadikan sandaran bagi materi pokok yang diatur dalam batang tubuh yang adalah Pasal 6 UUHT. Penjelasan suatu norma tidak boleh bertentangan dengan isi (substansi) normanya, dan Penjelasan dari norma tersebut tidak mengikat, karena Penjelasan suatu norma bukanlah suatu norma. Sehubungan Penjelasan Pasal 6 UUHT bukan norma manakala terjadi sengketa, maka kedudukan Penjelasan Pasal 6 UUHT tersebut tidak mempunyai kekuatan berlaku mengikat. Sehingga dengan mendasarkan alasan tersebut, jelas hak kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan adalah atas dasar undang-undang, bukan atas dasar diperjanjikan.

Lebih lanjut dalam Penejelasan Pasal 6 UUHT, Pembentuk UUHT juga telah mencampuradukan parate executie dengan kedudukan kreditur preferen. Untuk mengkaji hal tersebut, dengan bertitik tolak dari jenis hak yang terkandung dalam UU No. 4/1996. Sebenarnya Hak Tanggungan

⁷⁰ *Ibid.* Hal. 253

merupakan suatu jenis hak yang eksistensinya lahir lewat perjanjian yang diadakan oleh para pihak. Perjanjian jaminan yang melahirkan Hak Tanggungan ini, dibuat oleh para pihak dengan tujuan untuk melengkapi perjanjian pokok yang umumnya berupa perjanjian utang piutang atau perjanjian kredit. Sehubungan berdasar kesepakatan jaminan yang diberikan oleh debitur adalah tanah (benda tidak bergerak), berarti para pihak akan membuat perjanjian jaminan Hak Tanggungan. Perjanjian ini terqualifikasi sebagai perjanjian kebendaan, sehingga Hak Tanggungan yang lahir tergolong sebagai kebendaan (*zakelijk*). Seperti diketahui bahwa hak kebendaan memiliki ciri-ciri yang sangat unggul seperti ada preferensi, *droit de suit*, priorotas, dan bersifat mutlak. Akibat lanjutnya, kreditor atau bank yang memiliki Hak Tanggungan yang tergolong sebagai kreditor preferen, bukan lagi sebagai kreditor konkruen.

Walaupun undang-undang tidak memberikan penjelasan resmi mengenai apa yang dimaksud dengan “kedudukan yang diutamakan”, tetapi berpijak dari Pasal 1 ayat (1) UUHT, tetapi dengan mengingat akan kedudukan pemegang hipotik dalam B.W. sebagai kreditor preferen, kiranya boleh diduga, bahwa yang dimaksud dengan “kedudukan yang diutamakan” sama dengan “kedudukan sebagai kreditor preferen”. Untuk hal tersebut perlu mengetahui tentang “Kedudukan sebagai kreditor preferen”, berarti, kreditor pemegang hak jaminan tersebut didahulukan di dalam mengambil pelunasan atas hasil eksekusi benda pemberi jaminan tertentu yang dalam hubungannya dengan Hak Tanggungan secara khusus diperikatkan untuk menjamin tagihan kreditor. Dengan demikian,

kedudukan sebagai kreditor preferen baru mempunyai peranannya dalam suatu eksekusi terhadap objek jaminan manakala debitur wanprestasi, maka dalam mengambil pelunasan piutangnya, kreditor preferen diberi hak terlebih dahulu daripada kreditor lainnya.

Kalau benar maksud pembuat undang-undang seperti tersebut diatas, maka lebih lanjut ketentuan Pasal 1 ayat (1) UUHT yang dihubungkan dengan Pasal 20 ayat (1b) UUHT, yang terletak pada Bab V tentang Eksekusi Hak Tanggungan, yang mengatur :⁷¹

“... untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya”.

Kata “hak mendahului” kalau dihubungkan dengan peristiwa “eksekusi” tentunya berarti “didahulukan” dalam mengambil pelunasan atas hasil eksekusi dari benda atau benda-benda yang dijamin. Sehingga, kedudukan kreditor pemegang Hak Tanggungan disebut sebagai “diutamakan”, sedang pelaksanaan haknya disebut “didahulukan”. Maksudnya didahulukan eksekusinya dari kreditor yang lain, sekalipun tidak diberikan penjelasan lebih lanjut oleh undang-undang, namun kiranya sekali lagi berdasarkan pengalaman mengenai hipotik boleh menduga, bahwa yang dimaksud adalah didahulukan terhadap kreditor konkruen, sebagai dasar pemikirannya adalah Pasal 1132 jo Pasal 1138 B.W.

Sebagai konsekuensi adanya kedudukan pemegang Hak Tanggungan yang diutamakan atau mendahului, maka objek Hak

⁷¹ *Ibid.* Hal 255

Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan, sehingga terdapat pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua dan seterusnya, sehingga dengan sendirinya pemegang Hak Tanggungan yang lebih tua akan mempunyai kedudukan yang lebih tinggi dibandingkan dengan pemegang Hak Tanggungan berikutnya. Penentuan peringkat pemegang Hak Tanggungan telah diatur dalam Pasal 5 UUHT. Sehingga hak tagih kreditor yang memiliki posisi sebagai kreditor preferen, posisi kreditor tersebut menjadi sangat kuat. Menurut Isnaeni, pola ini dapat diandalkan untuk menunjang kegiatan bisnis para pelaku ekonomi yang selalu menginginkan efisiensi. Kreditor dengan kedudukan yang diutamakan tersebut, sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Tetapi ternyata apabila membaca penjelasan dari Pasal 6 UUHT yang menyebutkan :⁷²

“Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan ...”

Pemahaman terhadap penjelasan dari Pasal 6 UUHT, ternyata pembentuk undang-undang mencampuradukkan antara hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri (*parate executie*) dengan perwujudan kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan (kreditor preferen). Menurut J. Satrio, kewenangan *parate*

⁷² *Ibid.* Hal. 256

eksekusi bukan merupakan perwujudan dari kedudukan kreditor sebagai kreditor yang diutamakan/preferen, yang benar adalah merupakan perwujudan dari salah satu segi dari kedudukan kreditor yang memperjanjikan hak jaminan khusus, atau yang oleh undang-undang diberikan kewenangan khusus, yaitu memberikan kemudahan kepada kreditor dalam mengambil pelunasan. Penulis sependapat dengan J. Satrio, dengan alasan kalau hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri adalah bukan perwujudan kedudukan diutamakan, tetapi sebagai perwujudan prinsip mempercepat pelunasan piutang kreditor, karena *parate executie* merupakan prinsip eksekusi yang menyimpang dari eksekusi yang diatur dalam Hukum Acara Perdata. Sedangkan kedudukan kreditor preferen menunjukkan bahwa pemenuhan prestasinya lebih didahulukan dari piutang yang lain yang timbul dari perjanjian jaminan khusus.

Adanya kerancuan dalam Penjelasan Pasal 6 UUHT sedikit banyak membingungkan para pemegang jaminan, khususnya bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama, karena meskipun pada dasarnya lahirnya *parate executie* dapat diperjanjikan dan akan mengikat pada para pihak, namun sebagai norma harus jelas dan tegas agar tidak menimbulkan pemahaman ganda yang berakibat memberikan arti yang kabur, sehingga menimbulkan peluang penafsiran berbeda-beda, yang mengakibatkan terlupakan tujuan semula dibentuknya Pasal 6 UUHT.

Karakter parate eksekusi dan menjual atas kekuasaan sendiri atau *eigenmachtige verkoop (the right to sale)*, namun penerapannya mengacu pada kejelasan berikut.

Pelaksanaan parate eksekusi tunduk kepada Pasal 224 HIR, Pasal 256 RBG apabila tidak diperjanjikan kuasa menjual sendiri :

- Penjualan lelang (eexecutoriale verkoop) harus diminta kepada Ketua PN ;
- Permintaan berdasarkan alasan cidera janji atau wanprestasi ;

Apa yang dimaksud cidera janji, tidak diatur dalam Pasal 6 UUHT

- a. Dengan demikian, untuk menentukan adanya cidera janji merujuk kepada ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata ;
- b. Atau sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam perjanjian ;
- c. Atau jika merujuk secara analog dengan ketentuan Pasal 1178 KUH Perdata, yang dikategori cidera janji apabila debitur :

- Tidak melunasi utang pokok, atau
- Tidak membayar bunga yang terutang sebagaimana mestinya.

Ketentuan pasal ini mengandung kerancuan jika dihubungkan dengan penjelasan Pasal 6 tersebut. Satu segi, Pasal 6 sendiri memberi kuasa menjual sendiri kepada pemegang HT apabila debitur cedera janji. Akan tetapi, pada penjelasan pasal itu sendiri, ditegaskan kepada pemegang HT untuk menjual sendiri (*rechts van eigenmachtige verkoop*) baru melekat apabila hal itu diperjanjikan. Jadi, satu segi berdasarkan pasal ini, tersirat rumusan bahwa kuasa menjual sendiri seolah-olah bersifat *ipso jure (by law)* diberikan undang-undang kepada pemegang HT, namun berdasarkan penjelasan pasal itu, tidak bersifat *ipso jure*, tetapi harus berdasarkan kesepakatan.

Menurut penjelasan ini, hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri, merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan atau hak preferen yang dimiliki pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama, apabila pemegang Hak Tanggungan lebih dari satu orang.

1. Hak menjual atas kekuasaan sendiri baru melekat apabila diperjanjikan secara tegas dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan :

- Pemberian hak itu menurut Penjelasan Pasal 6, harus didasarkan pada “janji” atau “klausul” yang diberikan debitur atau Pemberi Hak Tanggungan kepada Pemegang Hak Tanggungan (kreditur) ;
- Janji itu berisi penegasan : apabila debitur atau pemberi Hak Tanggungan cedera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan.

2. Dari hasil penjualan, kreditor mengambil pelunasan lebih dahulu :

- Kreditor berhak mengambil pelunasan atas seluruh utang dari hasil penjualan lebih dahulu, dengan jalan mengesampingkan kreditor lain ;
- Jika masih ada sisa, menjadi hak pemberi Hak Tanggungan, oleh karena itu harus diserahkan kepadanya.

Konsep dan sistem menjual atas kekuasaan sendiri yang diatur dalam Pasal 6 UUHT, sama dengan yang digariskan Pasal 1178 KUH Perdata, yakni harus ditegaskan sebagai klausul dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT).

Undang-Undang Hak Tanggungan sampai saat ini belum mengatur mengenai Peraturan Pelaksanaannya. Sehingga berdasarkan penjelasan

sebelumnya maka dapat dipahami bahwa lelang Hak Tanggungan harus melalui permohonan *fiat* (penetapan) kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang. Hal ini sesuai dengan Pasal 224 HIR yang mengatur mengenai lembaga parate eksekusi.

Tanpa melalui lembaga parate eksekusi sesuai Pasal 224 HIR maka dapat dikatakan proses lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan pihak perbankan karena nasabah debiturnya macet secara langsung ke lembaga lelang adalah masuk dalam kategori tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan (*undue process the law*).

Sebagaimana yang banyak terjadi, bila suatu lelang eksekusi Hak Tanggungan yang secara langsung dilakukan melalui Lembaga Lelang akan banyak mendapat Perlawanan dari debiturnya. Biasanya melalui suatu perdebatan keadaan jumlah hutang yang pasti. Meskipun melalui upaya Perlawanan ini akhirnya pokok perkara diperiksa oleh Pengadilan namun kiranya telah melanggar hukum perdata yang seharusnya. Disini belum terjadi unifikasi hukum karena sikap Mahkamah Agung juga tidak tegas atau bahkan mendua dalam menentukan hukum acara lelang eksekusi Hak Tanggungan yang seharusnya. Yurisprudensi Mahkamah Agung belum tegas mengaturnya sehingga banyak pihak baik dari perbankan ataupun debitur *mencoba-coba* melakukan tindakan-tindakan hukum tersebut.

Sebagai penekanan dalam maksud pengertian Undang-Undang, berikut disitir bunyi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.

3210 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986 yang dalam pertimbangan amarnya menyatakan sebagai berikut :

- Pelaksanaan eksekusi prosse akta hipotek yang berkepala Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa berdasarkan Pasal 224 HIR, mempunyai kekuatan yang sama dengan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap ;
- *Namun pelaksanaannya, harus melalui campur tangan Pengadilan Negeri, karena yang dimaksud jawatan umum pada Pasal 1211 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah Pengadilan, bukan Kantor Lelang ;*
- Oleh karena itu, penjualan lelang yang dilakukan Kantor Lelang Bandung tanpa atas perintah Ketua Pengadilan Negeri, tetapi langsung atas permintaan Bank (Kreditor) adalah tidak sah.

Meskipun Putusan tersebut diatas muncul sebelum berlakunya Undang-Undang No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan namun secara pemahaman hukum telah sesuai dengan Pasal 224 HIR jo. Pasal 1211 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam hal ini belum terdapat Undang-Undang atau peraturan baru yang merubahnya maka seharusnya ketentuan lama tersebut yang dipakai. Oleh karena pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan tanpa melalui campur tangan Ketua Pengadilan adalah tidak memenuhi secara hukum acara (*undue process of the law*).

Melalui campur tangan Pengadilan maka *fiat* atau Penetapan lebih mencerminkan keseimbangan kepentingan dan memenuhi asas keadilan dalam hal Pengadilan telah memeriksa kecukupan alasan dikeluarkannya Penetapan tersebut. Disamping itu pihak debitur akan mendapatkan Hak Teguran (*aanmaning*) dan langsung dapat menjelaskan duduk perkaranya kepada Pengadilan yang berwenang. Masing-masing pihak mendapat hak dan kewajiban secara seimbang untuk mempertahankan kepentingannya

didepan sebelumnya, yang dipenuhi oleh lembaga lelang karena tidak memiliki ruang pembuktian lagi.

Meskipun pada dasarnya lembaga parate eksekusi ditujukan agar eksekusi dapat dilakukan secara serta merta, namun adanya syarat dan ketentuan “apabila debitur cidera janji” dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan membuat eksekusi yang dimaksud adalah kondisional atau bersyarat tertentu. Maraknya gugatan akibat aset jaminan dilelang oleh perbankan disamping efek psikologis tereksekusi, juga sangat dipengaruhi karena begitu longgarnya batasan berlakunya ketentuan undang-undang tersebut.

B. Perlindungan Hukum Debitur Dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) dan Perlindungan Penentuan Nilai Limit Lelang Jaminan Hak Tanggungan

Konsumen merupakan salah satu pelaku kegiatan perekonomian dalam suatu Negara. Konsumen merupakan individu/sekelompok orang yang mengkonsumsi suatu barang atau jasa yang disediakan oleh produsen. Berikut merupakan pengertian konsumen dari para ahli :⁷³

- a. Philip Kotler “konsumen adalah semua individu dan rumah tangga yang membeli maupun memperoleh barang atau jasa untuk dikonsumsi pribadi”.

⁷³ dhika augustyas “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen” diakses dalam <https://dhasitsme.wordpress.com/2012/04/18/perlindungan-hukum-bagi-konsumen/> pada tanggal 10 Mei 2015 pukul 14.34 WIB

- b. Hornby “konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/ atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan”.

Konsumen sebagai pemakai barang atau jasa memerlukan suatu perlindungan hukum yang jelas dalam mendapatkan kepuasan serta kelayakan dalam mengkonsumsi barang atau jasa. Perlindungan Konsumen menurut Undang-undang No.8 Tahun 1999, pasal 1 butir 1 adalah “segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen”. Dalam hal ini maka dalam segala pemakaian produk atau jasa oleh konsumen, konsumen berhak mendapatkan suatu kepastian hukum.

Perlindungan bagi konsumen banyak macamnya, seperti perlindungan kesehatan dan keselamatan konsumen, hak atas kenyamanan, hak dilayani dengan baik oleh produsen maupun pasar, hak untuk mendapatkan barang atau jasa yang layak dan lain sebagainya. Banyaknya hak dalam perlindungan konsumen disebabkan oleh faktor bahwa konsumen adalah pelaku ekonomi yang penting, karena tanpa adanya konsumen dalam produksi barang atau jasa, maka suatu perekonomian tidak akan berjalan. Bila produk/jasa yang dihasilkan tidak sesuai dengan permintaan dari konsumen, maka kepuasan konsumen akan menjadi minimal sehingga terjadi ketimpangan dalam perekonomian maupun produksi suatu barang atau jasa tersebut.

Dalam pasal 2 Undang-Undang No.8/1999 berisi tentang asas perlindungan konsumen dimana dalam pasal tersebut menyatakan bahwa

“Perlindungan konsumen berdasarkan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum”. Oleh karena itu, dalam perlindungan konsumen, seharusnya setiap aspek baik produsen maupun pasar serta peran pemerintah sangat diperlukan dan selalu mengacu kepada asas-asas yaitu :⁷⁴

- a. Asas Manfaat dalam hal ini baik pihak produsen maupun konsumen memiliki kedudukan yang sama sehingga tidak ada kerugian dari masing-masing pihak dan dapat memperoleh haknya sebagai produsen serta konsumen.
- b. Asas Keadilan merupakan asas yang paling sering dilanggar oleh suatu pihak, karena seharusnya dalam hal ini pelaku usaha (produsen) berlaku adil dalam menciptakan suatu barang/jasa baik dalam proses pembuatan serta dalam proses penentuan harga. Dengan rasa keadilan yang tinggi, maka tidak ada pihak yang merasa dirugikan dalam hal tersebut.
- c. Asas keseimbangan merupakan asas dimana adanya keseimbangan antara kepentingan konsumen maupun produsen serta pihak-pihak lain seperti pemerintah sehingga tercipta perekonomian yang baik dan stabil.
- d. Asas keamanan dan keselamatan konsumen merupakan suatu asas dimana setiap barang/jasa yang dihasilkan sudah memenuhi syarat untuk diproduksi dan disetujui oleh badan hukum yang berwenang sehingga produk yang ditawarkan dan dijual kepada konsumen layak untuk dikonsumsi karena dalam penggunaan barang/jasa oleh konsumen hal itu juga menyangkut atas keselamatan konsumen yang harus ditanggung oleh produsen maupun pemerintah jika terjadi suatu kecelakaan.
- e. Asas kepastian hukum adalah asas yang membuat para pelaku usaha maupun konsumen dapat mematuhi peraturan yang berlaku sehingga tidak akan melanggar hukum yang telah diatur. Dengan adanya kepastian hukum maka konsumen juga dapat menggunakan produk/jasa dengan rasa aman dan dapat menjadi suatu jaminan apabila terjadi sesuatu yang tidak diinginkan dalam penggunaan produk/jasa tersebut.

⁷⁴ *Ibid*

Selain harus mengacu pada asas, perlindungan konsumen dilaksanakan untuk berbagai macam tujuan. Tujuan perlindungan konsumen menurut pasal 3 Undang-Undang No. 8/1999 yaitu :

- a. meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
- b. mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari akses negatif pemakai barang dan/atau jasa;
- c. meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
- d. menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;
- e. menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha;
- f. meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/ atau jasa, kesehatan , kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.

Pengaturan melalui UUPK yang sangat terkait dengan perlindungan hukum bagi nasabah selaku konsumen perbankan adalah ketentuan mengenai tata cara pencatuman klausula baku. Klausula baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.

Adanya perlindungan hukum bagi nasabah selaku konsumen di bidang perbankan menjadi *urgent*, karena secara faktual kedudukan antara para pihak seringkali tidak seimbang. Perjanjian kredit/pembiayaan dan perjanjian pembukaan rekening bank 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 bank. Nasabah tidak mempunyai pilihan lain, kecuali menerima atau menolak perjanjian yang disodorkan oleh pihak bank (*take it or leave it*).⁷⁵

Pencantuman klausula-klausula dalam perjanjian kredit/pembiayaan pada bank sepatutnya merupakan upaya kemitraan, karena baik bank selaku kreditur maupun nasabah debitur kedua-duanya saling membutuhkan dalam upaya mengembangkan usahanya masing-masing.

Klausula yang demikian ketatnya didasari oleh sikap bank untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit/pembiayaan. Dalam memberikan perlindungan terhadap nasabah debitur perlu kiranya peraturan tentang perkreditan direalisasikan sehingga dapat dijadikan panduan dalam pemberian kredit. Di sisi lain pengadilan yang merupakan pihak ketiga dalam mengatasi perselisihan antara bank dengan nasabah debitur dapat menilai apakah upaya-upaya yang dilakukan oleh kedua belah pihak telah sesuai dengan yang disepakati dan tidak melanggar ketentuan perundang-undangan.

Keberatan-keberatan terhadap perjanjian standar antara lain adalah karena :⁷⁶

1. Isi dan syarat-syarat sudah dipersiapkan oleh salah satu pihak,

⁷⁵ Ibid

⁷⁶ Ibid

2. Tidak mengetahui isi dan syarat-syarat perjanjian standar dan walaupun tahu tidak mengetahui jangkauan akibat hukumnya,
3. Salah satu pihak secara ekonomis lebih kuat,
4. Ada unsur “terpaksa” dalam menandatangani perjanjian. Adapun alasan penciptaan perjanjian standar adalah demi efisiensi.

Adanya kondisi demikian, melatarbelakangi substansi UUPK untuk memberikan pengaturan mengenai ketentuan pencantuman klausula baku, yaitu sebagai berikut:⁷⁷

1. Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:
 - a. menyatakan pengalihan tanggungjawab pelaku usaha;
 - b. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
 - c. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;
 - d. menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung, maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
 - e. mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
 - f. memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa;
 - g. menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;
 - h. menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.
2. Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti.
3. Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dan ayat 2 dinyatakan batal demi hukum.

⁷⁷ Ibid

4. Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan Undang-undang ini.

Untuk ketentuan dalam Pasal 18 dimaksud yang sangat terkait erat dan sering terjadi dalam perjanjian kredit/pembiayaan yang diberikan oleh bank adalah ketentuan pada ayat (1) huruf g, yakni bahwa bank menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau perubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya.

Ketentuan mengenai klausula baku sudah diatur dalam UUPK, akan tetapi pada kenyataannya sering kali masih terjadi pelanggaran sehingga akan merugikan kepentingan nasabah. Hal-hal yang harus diperhatikan oleh pihak bank untuk menghilangkan atau paling tidak meminimalisir terjadinya kerugian bagi nasabah karena memang harus dalam bentuk perjanjian standar, antara lain adalah sebagai berikut.⁷⁸

1. Memberikan peringatan secukupnya kepada para nasabahnya akan adanya dan berlakunya klausula-klausula penting dalam perjanjian.
2. Pemberitahuan dilakukan sebelum atau pada saat penandatanganan perjanjian kredit/pembiayaan.
3. Dirumuskan dalam kata-kata dan kalimat yang jelas.
4. Memberikan kesempatan yang cukup bagi debitur untuk mengetahui isi perjanjian.

Pada perspektif Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) dihubungkan dengan kasus posisi perkara perdata yang penulis

⁷⁸ ibid

teliti, maka point yang akan digarisbawahi adalah menyangkut penerapan asas perlindungan konsumen/Debitur, yaitu :

- 1) Asas Manfaat dalam hal ini baik pihak Kreditur maupun debitur memiliki kedudukan yang sama sehingga tidak ada kerugian dari masing-masing pihak dan dapat memperoleh haknya sebagai Kreditur serta Debitur.
- 2) Asas Keadilan merupakan asas yang paling sering dilanggar oleh suatu pihak, karena seharusnya dalam hal ini pelaku usaha (produsen) berlaku adil dalam menciptakan suatu barang/jasa baik dalam proses pembuatan serta dalam proses penentuan harga. Dengan rasa keadilan yang tinggi, maka tidak ada pihak yang merasa dirugikan dalam hal tersebut.
- 3) Asas keseimbangan merupakan asas dimana adanya keseimbangan antara kepentingan debitur maupun Kreditur serta pihak-pihak lain seperti pemerintah sehingga tercipta perekonomian yang baik dan stabil.
- 4) Asas keamanan dan keselamatan Debitur merupakan suatu asas dimana setiap barang/jasa yang dihasilkan sudah memenuhi syarat untuk diproduksi dan disetujui oleh badan hukum yang berwenang sehingga produk yang ditawarkan dan dijual kepada konsumen layak untuk dikonsumsi karena dalam penggunaan barang/jasa oleh Debitur hal itu juga menyangkut atas keselamatan Debitur yang harus ditanggung oleh Kreditur maupun pemerintah jika terjadi suatu kecelakaan.
- 5) Asas kepastian hukum adalah asas yang membuat para pelaku usaha maupun Debitur dapat mematuhi peraturan yang berlaku sehingga tidak akan melanggar hukum yang telah diatur. Dengan adanya kepastian hukum maka Debitur juga dapat menggunakan produk/jasa dengan rasa aman dan dapat menjadi suatu jaminan apabila terjadi sesuatu yang tidak diinginkan dalam penggunaan produk/jasa tersebut.

Selain itu terhadap aspek perbedaan persepsi antara Kreditur dan Debitur menyangkut kalkulasi / perhitungan sisa tunggakan kredit, perbedaan persepsi tentang jangka waktu kredit, serta keterlambatan dan ketertutupan atas informasi yang berhubungan dengan kontrak dalam perjanjian kreditnya dengan Kreditur menggambarkan adanya ketidaksesuaian terhadap pasal 3 UUPK point d yang menekankan aspek

perlindungan hukum dalam konteks kepastian hukum berkorelasi dengan keharusan adanya keterbukaan informasi dan kemudahan akses untuk mendapatkan informasi dari pihak Kreditur, sehingga keadaan dimana debitur merasa tidak paham, tidak mengerti, dan bingung dengan keadaan yang dialaminya bisa dihindari.

Sulitnya penyelesaian masalah kredit macet disebabkan beberapa faktor yang di antaranya bermula dari kurang diperhatikannya ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan hukum jaminan, khususnya dalam penggunaan tanah sebagai jaminan kredit. Sungguhpun tanah bukan merupakan satu-satunya jaminan, namun harus diakui bahwa tanah masih mempunyai nilai lebih bila dibandingkan dengan bentuk jaminan lainnya, hal ini karena tanah tidak mudah hilang atau rusak serta harganya cenderung meningkat, terutama tanah-tanah di daerah perkotaan.⁷⁹

Mengingat telah mempunyai nilai ekonomis yang cukup tinggi, maka penggunaan tanah sebagai jaminan kredit dewasa ini di kalangan perbankan menempati prioritasnya / lebih diutamakan dibanding benda-benda jaminan lainnya.

Dalam kaitannya dengan Kreditur menjual atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum obyek hak tanggungan apabila debitur cidera janji dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, seharusnya tetap mempertimbangkan bahwa obyek hak tanggungan tersebut merupakan milik Debitur sebagai pemberi hak tanggungan

⁷⁹ Budi Harsono, "Upaya Badan Pertanahan Nasional Dalam Mempercepat Penyelesaian Kredit Macet Perbankan", *Kumpulan Makalah dan Hasil Diskusi Panel I Sampai IV Pengurusan Piutang dan Lelang Negara*, (Jakarta: Dep. Keu., RI. BUPLN, 1998), hal. 400

sehingga pada saat dilakukan penjualan obyek hak tanggungan dalam lelang tetap berlandaskan kepada *penghormatan kepada milik orang lain*.

Pemahaman bahwa pihak pemberi Hak Tanggungan adalah pihak selalu berkepentingan terhadap obyek hak tanggungan adalah penting sifatnya, karena bila terjadi penjualan obyek hak tanggungan pasti selalu ada harapan bahwa obyek hak tanggungan debitur bisa memberikan hasil penjualan yang tinggi.

Konsep penjualan jaminan melalui pelelangan umum ini sendiri sebenarnya bertujuan dengan harapan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek hak tanggungan. Maka saat konsep pelelangan tersebut berimplikasi sebaliknya di lapangan, maka munculah banyak perkara yang berkaitan dengan lelang. Sesuai dengan asas kepatutan dan itikad baik, bank tidak menentukan sendiri harga jual atas barang-barang agunan dalam rangka penyelesaian kredit bermasalah debitur. Semestinya penaksiran harga obyek hak tanggungan terlebih dahulu dilakukan oleh suatu perusahaan penilai (*appraisal company*) yang independen dan telah mempunyai reputasi baik.

Perkara Gugatan Debitur itu sendiri inti pokok masalahnya adalah harga penjualan obyek hak tanggungan yang dinilai tidak wajar. Dalil yang dapat diajukan oleh penggugat adalah bahwa bank telah melakukan perbuatan melawan hukum atau bertentangan dengan kepatutan atau bertentangan dengan keadilan atau bertentangan dengan asas itikad baik terhadap harga penjualan obyek hak tanggungan yang dinilai tidak wajar. Dengan demikian maka sangat beralasan bila Asas kepatutan dan itikad

baik serta asas penghormatan kepada milik orang lain dijadikan acuan Kreditur / bank dalam menentukan harga jual atas barang-barang agunan dalam rangka penyelesaian kredit bermasalah nasabah / debitur.

Aspek pentingnya Bank mempertimbangkan keadilan terhadap nilai jual obyek jaminan terlihat pula dalam kasus perkara di Pengadilan banding (*Court of Appeal*) yang secara aklamasi (*unanimously*) telah memutuskan bahwa di dalam melaksanakan kewenangannya untuk menjual barang agunan itu, tergugat dalam hal ini bank terikat pada kewajiban untuk mencapai harga yang sebenarnya (*true value*) dari properti itu. Hakim Salmon LJ mengemukakan bahwa :⁸⁰

“accordingly conclude, both on principal and auhority, that mortgagee in exercising his power of sale does owe a duty to take reasonable precaution to obtain the true market value of the mortgaged whether the has fallen short of that duty,k the facts must be looked at broadly, and he will not be adjudged to be in default unless he is plainly on the wrong side of the line.”

⁸⁰ Adrian Sutedi, 2012, Hukum Hak Tanggungan, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 142

BAB V

SIMPULAN DAN SARAN-SARAN

A. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan terhadap permasalahan yang diangkat, maka penulis mengambil kesimpulan sebagai berikut :

- a. Peluang munculnya perlawanan debitur disebabkan karena perangkat perundang-undangan yang dalam hal ini UUHT ternyata terkandung beberapa kelemahan yaitu : UUHT tidak mengatur tentang batasan definisi cedera janji, inkonsistensi antara Pasal 6 (hak menjual atas kekuasaan sendiri) dan Penjelasan Pasal 6 (hak menjual atas kekuasaan sendiri tetapi atas dasar perjanjian/ kesepakatan antara kreditur dengan debiturnya) sehingga menimbulkan peluang penafsiran yang berbeda dan Dualisme Lelang Eksekusi Hak Tanggungan : apakah bisa langsung dilakukan Lelang (sebagaimana irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan YME dalam Sertifikat Hak Tanggungan) di Balai Lelang atau harus melalui Fiat /Penetapan Pengadilan (sebagaimana Pasal 224 HIR yang mengatur tentang Parate Eksekusi).
- b. Tanah merupakan jaminan kredit dengan nilai ekonomis yang tinggi, dan prioritas dibanding jaminan benda jaminan lain. Maka dengan pertimbangan bahwa obyek hak tanggungan itu merupakan milik debitur, untuk itu asas kepatutan, itikad baik dan penghormatan terhadap milik orang lain adalah sangat penting sifatnya bagi kreditur. Konsep lelang bertujuan

untuk mendapatkan harga paling tinggi, namun dalam praktek terjadi kontraproduktif karena kreditur / bank menentukan secara sepihak nilai limit lelang obyek HT tersebut, sehingga harga jual lelang menjadi sangat tidak wajar dan ada potensi rekayasa lelang oleh “mafia lelang “ yang telah menjadi rahasia umum, hal inilah faktor pemicu utama munculnya perlawanan dari debitur karena pada aspek ini debitur jelas dirugikan. Harga yang sebenarnya (*true value*) bisa didapat dengan pelibatan *appraisal independent* / penilai independen yang mempunyai reputasi baik dalam penentuan nilai limit lelang.

B. Saran-Saran

- a. Adanya ketidakseimbangan posisi antara Bank selaku penyedia Jasa dan Nasabah selaku konsumen jasa bank, membuat konsepsi kemitraan antara debitur dengan kreditur belum terjalin secara harmonis karena belum ada keterbukaan dan kemudahan akses informasi tentang kalkulasi kredit, bunga, dan denda. Untuk itu semestinya bank tetap berupaya menjaga hubungan baik dengan memberikan kemudahan akses informasi bagi kepentingan nasabahnya agar konflik kontrak bisa dihindari.
- b. Penegak Hukum dalam hal ini Majelis Hakim dalam menangani perkara perlawanan Debitur seharusnya tidak mengejar kepada aspek Kepastian Hukum belaka namun juga tetap mempertimbangkan aspek keadilan para pihak agar kepentingan kreditur dan debitur dapat terfasilitasi secara proporsional. Kepentingan dihadapkannya pihak yang mempunyai kompetensi terhadap perkara perlawanan debitur seperti dalam hal ini

Penilai (Appraisal) adalah penting sifatnya demi menghindari rekayasa penentuan nilai limit lelang yang dampaknya merugikan pihak debitur.

- c. Asas kepatutan dan itikad baik serta asas penghormatan kepada milik orang lain harus dijadikan acuan Kreditur / bank dalam menentukan harga jual atas barang-barang agunan dalam rangka penyelesaian kredit bermasalah nasabah / debitur agar potensi perlawanan dari pihak Debitur bisa diminimalisir. Dalam hal ini semestinya penaksiran harga obyek hak tanggungan terlebih dahulu dilakukan oleh suatu perusahaan penilai (*appraisal company*) yang independen dan telah mempunyai reputasi baik.
- d. Adanya dualisme Lelang Eksekusi Hak Tanggungan : apakah bisa langsung dilakukan Lelang (sebagaimana irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan YME dalam Sertifikat Hak Tanggungan) di Balai Lelang atau harus melalui Fiat /Penetapan Pengadilan (sebagaimana Pasal 224 HIR yang mengatur tentang Parate Eksekusi) memberikan gambaran adanya urgensi untuk segera dibuat perangkat peraturan mengenai pelaksanaan eksekusi dan lelang hak tanggungan.

DAFTAR PUSTAKA

- _____, 1993. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta
- _____, 1997 *Perjanjian Kredit Bank*, PT. Citra Bakti, Bandung, 1991
- _____, 1998 “*Upaya Badan Pertanahan Nasional Dalam Mempercepat Penyelesaian Kredit Macet Perbankan*”, *Kumpulan Makalah dan Hasil Diskusi Panel I Sampai IV Pengurusan Piutang dan Lelang Negara*, Dep. Keu., RI. BUPLN, Jakarta
- Agraria/Badan Pertanahan Nasional dan BPP Ikatan PPAT, 1996.
- Ananda, C. Tinon Yuniarti Drs., dkk, 1995, *Dasar-dasar Perkreditan*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- Arikunto Suharsimi, 2005 *Manajemen Penelitian*, Edisi revisi, Rineka Cipta, Jakarta,
- Augustyas, Dhika, 2015 “*Perlindungan Hukum Bagi Konsumen*” diakses dalam <https://dhiasitsme.wordpress.com/2012/04/18/perlindungan-hukum-bagi-konsumen/> pada tanggal 10 Mei 2015 pukul 14.34 WIB
- Badruzaman Mariam Darus. 1983. *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni Bandung.
- Badruzaman, Mariam Darus, 2004, *Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*, Mandar Maju, Bandung
- Budi Harsono, “Upaya Badan Pertanahan Nasional Dalam Mempercepat Penyelesaian Kredit Macet Perbankan”, *Kumpulan Makalah dan Hasil Diskusi Panel I Sampai IV Pengurusan Piutang dan Lelang Negara*, (Jakarta: Dep. Keu., RI. BUPLN, 1998).
- De Cruz Peter. 2010. *Perbandingan Sistem Hukum (Civil Law, Common Law dan Socialist Law)*. Penerbit Nusa Media. Bandung.
- Djais, Moch. SH.,CN.,MHum, dan Suradi SH.,MHum, Kontrak (Pelatihan Kemahiran Hukum Kerjasama PT.PLN distribusi Jateng-Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang)
- Djais, Mochammad, *Peran sifat Accessoir Hak Tanggungan Dalam Mengatasi Kredit Macet*, Badan Penerbit Undip, Semarang

- Edy Putra Aman. 1989. *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta,
- Fuady Munir. 2005. *Perbandingan Hukum Perdata*. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Gaharpung Marianus J. 2004. *Hukum Dalam Dinamika Masyarakat (Sebuah Refleksi)*. CV. Citramedia. Surabaya
- Gatot, Wardoyo, dikutip dari M. Djumhana, 1992, *Sekitar Klausul-klausul Perjanjian Kredit Bank, Bank dan Manajemen*,
- H. Salim HS, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* PT. Radja Grafindo Persada, Jakarta
- Hamidjojo Noto O. 2011. *Soal-soal Pokok Filsafat Hukum*. Griya Media. Salatiga
- Harahap Yahya. 2004. *Hukum Acara Perdata ; Tentang : Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta : Sinar Grafika
- Harahap, M. Yahya, 1993, *Perlawanan Terhadap Eksekusi Grose Akta Serta Putusan Pengadilan dan Arbitrase dan standar Hukum Eksekusi*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Harahap, M. Yahya, 2013, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Edisi kedua : Sinar Grafika, Jakarta
- Harsono Boedi. *Segi-segi yuridis Undang-undang Hak Tanggungan*, Seminar Nasional, Undang-undang Hak Tanggungan, Jakarta, FH Universitas Trisakti bekerjasama dengan Kantor Menteri
- Harsono, Boedi, 2013, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Cetakan Kesembilan, Djambatan, Jakarta
- Hernoko, Agus Yudha, 2010, *Hukum Perjanjian;Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersil*, Prenadamedia Group, Jakarta
- Indarti, Erllyn, 2010 *Diskresi dan Paradigma : Sebuah Telaah Filsafat Hukum*, Badan Penerbit Undip. Semarang
- Irianto Sulistyowati dan Shidarta. 2011, *Metode Penelitian Hukum Konstelasi dan Refleksi*, Jakarta : Yayasan Pustaka Obor Indonesia.
- Limbong Bernhard, 2011, *Konflik Pertanahan*. Jakarta : Pustaka Margaretha

- Marhainis Abdul Hay. 1979. *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Maria Sumardjono, “Prinsip Dasar Hak Tanggungan Dan Beberapa Permasalahan Yang Berkaitan Dengan Kredit Perbankan”. *Kumpulan Makalah Dan Hasil Diskusi Panel I sampai IV Pengurusan Piutang dan Lelang Negara*, (Jakarta: Dep. Keu. RI, BUPLN, 1998).
- Meliala Djaja S. 2012. *Penuntun Praktis Hukum Perjanjian Khusus, Jual-Beli, Sewa Menyewa, Pinjam-Meminjam*. Nuansa Aulia. Bandung
- Mertokusumo Sudikno. 2010, *Penemuan Hukum*, Yogyakarta : Universitas Atma Jaya
- Mertokusumo, Sudikno, 2011, “*Mengenal Hukum, Suatu Pengantar*”, dalam *Esmi Warassih “Pranata Hukum, Sebuah Telaah Sosiologis*”, Badan Penerbit Universitas Diponegoro Semarang
- Michael, Groves, 1992, *Managing Problem Loans*, Tokyo: Bank Administration Institute
- Mochammad Dja’is. 1997. *Peran sifat Accessoir Hak Tanggungan Dalam Mengatasi Kredit Macet*, Masalah-masalah Hukum Edisi Khusus.
- Marsh and Soulsby J. 2010. *Hukum Perjanjian*. Alih Bahasa oleh : Muhammad Abdulkadir. Penerbit : Alumni. Bandung.
- Muhammad Abdulkadir. 1992. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung
- Muljadi, Kartini dan Widjaja, Gunawan, 2005, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Edisi Pertama, Cetakan Pertama, Kencana Prenada Media, Jakarta
- Parlindungan,A.P., 1996, *Komentar Undang-Undang tentang Hak Tanggungan*, Cetakan Pertama, Mandar Maju, Bandung
- Patrik Purwahid dan Kashadi, 2006, *Hukum Jaminan edisi revisi dengan UUHT*, Fakultas Hukum Undip, Semarang
- Poesoko Herowati, 2007. *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik, Norma, dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, Cetakan I ; Laksbang Pressindo, Yogyakarta
- Prodjodikoro Wiryono. 1981. *Pokok-pokok Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Sumur bandung. Bandung.

- Purbacaraka Purnadi dan Soekanto, Soerjono, 2011, “*Perihal Kaidah Hukum*” dalam *Esmi Warassih “Pranata Hukum, Sebuah Telaah Sosiologis*”, Badan Penerbit Universitas Diponegoro Semarang
- R.Subekti, *KUH Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta
- Radbruch, Gustav, 2010 *Einführung in die Rechtswissenschaft*, dalam *Esmi Warassih “Pranata Hukum, Sebuah Telaah Sosiologis*”, Badan Penerbit Universitas Diponegoro Semarang
- Rahardjo Satjipto.2012, *Ilmu Hukum*. Cetakan Ketujuh. : PT. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Rahardjo, Sutjipto, 2011 “*Ilmu Hukum*” dalam *Esmi Warassih “Pranata Hukum, Sebuah Telaah Sosiologis*”, Badan Penerbit Universitas Diponegoro Semarang
- Salim, Agus, 2006, *Teori dan Paradigma Penelitian Sosial Buku Sumber Untuk Penelitian Kualitatif*, Tiara Wacana, Jakarta
- Samudra Teguh, SH., 1992. *Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata*. Bandung. Penerbit : Alumni.
- Satrio J. 1992. *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Satrio, J.,2002, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Setiawan. 1992. *Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata*. Bandung : PT. Alumni
- Simorangkir OP. 1988. *Seluk Beluk Bank Komersial*, Aksara Persada Indonesia, Jakarta.
- Siswanto, Sutojo, 1995 *Analisis Kredit Bank Umum*, Pustaka Binaman Pressindo, Jakarta
- Siswanto, Sutojo, 1996 *Menangani Kredit Bermasalah*, Pustaka Binaman Pressindo, Jakarta
- Sjahdeini, Sutan Remy, 1996, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan* (Surabaya: Airlangga University Press,

- Sjahdeni Sutan Remy. 1993. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta.
- Soemitro, Ronny Hanitio, 2004, *Metodologi Penelitian Hukum*, Gahalia Indonesia, Jakarta
- Soepomo. 1993. *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*. Jakarta : Pradnya Paramita
- Soimin, Soedharyo, 2001 *Status Hak dan Pembebasan Tanah* Sinar Grafika, Jakarta
- Soulsby J., and Marsh S.B., 2010. *Hukum Perjanjian*. Bandung. Penerbit : PT. Alumni.
- Subekti R. 1993. *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta.
- Suhartono, Irawan, 2004, *Metode Penelitian Sosial Suatu Teknis Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial dan Ilmu Sosial*, Remaja Rosdakarya, Bandung
- Sumardjono, Maria, 1998, “Prinsip Dasar Hak Tanggungan Dan Beberapa Permasalahan Yang Berkaitan Dengan Kredit Perbankan”. *Kumpulan Makalah Dan Hasil Diskusi Panel I sampai IV Pengurusan Piutang dan Lelang Negara*, Dep. Keu. RI, BUPLN, Jakarta
- Sunggono Bambang. 2013, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta : Rajawali Pers.
- Supramono Gatot. 1995. *Perbankan dan Masalah Kredit*, Djambatan, Jakarta.
- Supramono Gatot. 1997. *Perbankan Dan Masalah Kredit*, Djambatan, Jakarta.
- Supramono, Gatot, 1995, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Djambatan. Jakarta
- Sutedi, Adrian, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta
- Sutrisno, Endang, 2013 *Bunga Rampai Hukum dan Globalisasi*, Penerbit In Media. Jakarta
- Suyatno Thomas et.al. 1990. *Dasar-dasar Perkreditan*, PT.Gramedia, Jakarta.
- Syahrini Riduan. H. 2006. *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata (Edisi Revisi)*. Penerbit : Alumni. Bandung.
- Tanya Bernadr L. dkk. 2013. *Teori Hukum Strategi Terbit Manusia Lintas Ruang dan Generasi*. Genta Publishing. Yogyakarta.

Tioria Sianturi Purnama DR.,SH.,M.Hum. 2008, "*Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*". Bandung, Penerbit : Mandar Maju

Tjiptonagoro. 1990. *Perbankan Masalah Perkreditan*, Pradnya Paramita, Jakarta.

Waluyadi. 2001. *Pengantar Ilmu Hukum dalam Perspektif Hukum Positif*. Djambatan. Jakarta.

Warassih, Esmi, 2011, *Pranata Hukum, Sebuah Telaah Sosiologis*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang

Widyadharma, Ignatius Ridwan, 1996, *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Cetakan Pertama, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang

Peraturan Perundang-Undangan :

1. Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
2. Undang Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
3. Undang Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
4. Undang-Undang No. 08 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
5. Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum.
6. Surat Edaran Bank Indonesia No. 26 / 4 / BPPP tgl 29 Mei 1993 tentang Penyelesaian Kredit Bermasalah Secara Administrasi Perkreditan.

7. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 31 / 150 / KEP /DIR tgl 12 November 1998.

Kamus Hukum :

Black's Law Dictionary of Western Philosophy, Blackwell Publishing, 2004