



**ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MEDAN  
NOMOR 34/Pdt.G/2018/PN-MDN MENGENAI  
PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAS  
LELANG EKSEKUSI TERHADAP  
HAK TANGGUNGAN ATAS  
KREDIT MACET**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas – Tugas Dan Memenuhi Syarat-Syarat Mencapai  
Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh :**

**BINTANG JAYA KUSUMA SITORUS**

**NPM : 1616000163**

**Program Studi : Ilmu Hukum**

**Konsentrasi : Hukum Perdata**

**FAKULTAS SOSIAL SAINS  
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI  
MEDAN  
2020**

**HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING**

**ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MEDAN  
NOMOR 34/Pdt.G/2018/PN-MDN MENGENAI  
PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAS  
LELANG EKSEKUSI TERHADAP  
HAK TANGGUNGAN ATAS  
KREDIT MACET**

Nama : Bintang Jaya Kusuma Sitorus  
NPM : 1616000163  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Konsentrasi : Hukum Perdata

Disetujui Oleh :

**DOSEN PEMBIMBING I**

  
Gloria Gita Putri Cinting, S.H., M.Kn

**DOSEN PEMBIMBING II**

  
Beby Sendy, S.H., M.H

**DIKETAHUI/DISETUJUI OLEH :  
KETUA PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

  
Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn

**DIKETAHUI OLEH:  
DEKAN FAKULTAS SOSIAL SAINS  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI MEDAN**



  
Dr. Surya Nita, S.H., M.Hum.

## HALAMAN PENGESAHAN TIM PENGUJI

### ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MEDAN NOMOR 34/Pdt.G/2018/PN-MDN MENGENAI PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAS LELANG EKSEKUSI TERHADAP HAK TANGGUNGAN ATAS KREDIT MACET

Nama : Bintang Jaya Kusuma Sitorus  
NPM : 1616000163  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Konsentrasi : Hukum Perdata

#### TELAH DIPERTAHANKAN DI DEPAN SIDANG PENGUJI

Pada Hari/Tanggal : Kamis, 19 Maret 2020  
Tempat : Ruang Judicium/Ujian Fakultas Sosial Sains  
Universitas Pembangunan Panca Budi Medan  
Jam : 09.00 WIB s/d 17.00 WIB  
Dengan Tingkat Judicium : A (Sangat memuaskan)

#### PANITIA UJIAN/TIM PENGUJI

Ketua : Dr. Onny Medaline S.H., M.Kn  
Anggota I : Sumarno S.H., M.Hum  
Anggota II : Dr. Surya Nita S.H., M.Hum  
Anggota III : Beby Sedy S.H., M.H  
Anggota IV : Gloria Gita Putri Ginting S.H., M.Kn

(*Medali*)  
(*Sumarno*)  
(*Surya Nita*)  
(*Beby Sedy*)  
(*Gloria Gita Putri Ginting*)

DIKETAHUI OLEH  
DEKAN FAKULTAS SOSIAL SAINS  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI MEDAN



Dr. Surya Nita, S.H., M.Hum.

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : BINTANG JAYA KUSUMA SITORUS  
NPM : 1616000163  
Fakultas / Program Studi : SOSIAL SAINS / HUKUM  
Judul Skripsi : ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI  
MEDAN NOMOR 34/Pdt.G/2018/PN-MDN  
MENGENAI PERRBUATAN MELAWAN  
HUKUM ATAS LELANG EKSEKUSI  
TERHADAP HAK TANGGUNG ATAS KREDIT  
MACET

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Skripsi ini merupakan hasil karya tulis saya sendiri dan bukan merupakan hasil karya orang lain (plagiat).
2. Member izin hak bebas Royalti Non-Ekklusif kepada UNPAB untuk menyompan, mengalih-media/formatkan, mengelola, mendistribusikan, dan mempublikasikan karya skripsinya melalui internet atau media lain bagi kepentingan akademis.

Surat pernyataan ini saya perbuat dengan penuh tanggung jawab dan saya berseedia menerima konsekuensi apapun sesuai dengan aturan yang berlaku apabila dikemudian hari diketahui bahwa pernyataan ini tidak benar.

Medan, 14 Agustus 2015

Yang membuat Penyerahan



(BINTANG JAYA KUSUMA SITORUS)



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI  
**FAKULTAS SOSIAL SAINS**  
**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**  
 Jl. Jend. Gatot Subroto Km. 4,5 Telp (061) 8455571 website :  
 www.pancabudi.ac.id email: unpad@pancabudi.ac.id Medan - Indonesia

**PENGESAHAN JUDUL SKRIPSI**

Yang Bertanda Tangan Di Bawah Ini :


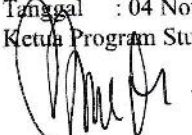


Nama Lengkap : BINTANG JAYA KUSUMA SITORUS  
 Tempat/Tgl. Lahir : Medan/ 13 Oktober 1995  
 Nomor Pokok Mahasiswa : 1616000163  
 Program Studi : Ilmu Hukum  
 Konsentrasi : Perdata  
 Jumlah Kredit Yang Telah Dicapai : 128 Sks, Ipk 3.52

Mengajukan Permohonan Untuk Membuat Skripsi Dengan Judul: Tinjauan Yuridis Wanprestasi terhadap Hak Tanggungan dengan Perjanjian Kredit ( Studi Putusan Nomor 460/Pdt/2018PT-MDN )  
 Dengan Kerangka Isi Dan Outline Terlampir.

Medan, 04 November 2019

Pemohon,

(BINTANG JAYA KUSUMA SITORUS)

Catatan : Diterima Tgl. 06 November 2019 Persetujuan Dekan  Dr. Surya Nita, S.H., M.Hum	Diketahui Bahwa : Tidak Ada Judul Dan Isi Skripsi Yang Sama Nomor : 509/Hk.Perdata/Fssh/2019 Tanggal : 04 November 2019 Ketua Program Studi Ilmu Hukum,  Dr Onny Medaqline, S.H., M.Kn
Pembimbing I :  (Gloria Gita Putri Ginting, S.H., M.Kn)	Pembimbing II :  (Bebby Sendy, S.H., M.H)



# UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI FAKULTAS SOSIAL SAINS

Jl. Jendral Gatot Subroto Km 4,5 Medan Fax. 061-8458077 PO.BOX : 1099 MEDAN

PROGRAM STUDI EKONOMI PEMBANGUNAN	(TERAKREDITASI)
PROGRAM STUDI MANAJEMEN	(TERAKREDITASI)
PROGRAM STUDI AKUNTANSI	(TERAKREDITASI)
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM	(TERAKREDITASI)
PROGRAM STUDI PERPAJAKAN	(TERAKREDITASI)

## PERMOHONAN JUDUL TESIS / SKRIPSI / TUGAS AKHIR\*

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Lengkap	: BINTANG JAYA KUSUMA SITORUS
Tempat/Tgl. Lahir	: MEDAN / 13 Oktober 1995
Nomor Pokok Mahasiswa	: 1616000163
Program Studi	: Ilmu Hukum
Konsentrasi	: Perdata
Jumlah Kredit yang telah dicapai	: 128 SKS, IPK 3.52
Nomor Hp	: 085207904111
Dengan ini mengajukan judul sesuai bidang ilmu sebagai berikut :	

No.	Judul
1.	Tinjauan Yuridis Wahprestasi terhadap hak tanggungan dengan perjanjian kredit ( Studi Putusan Nomor 460/Pdt/2018/PT MDN)

catatan : Diisi Oleh Dosen Jika Ada Perubahan Judul

Stempel Yang Tidak Perlu



Medan, 14 Oktober 2019

Pemohon,  
  
( Bintang Jaya Kusuma Sitorus )

Tanggal : 6 NOV. 2019  
Disetujui oleh :  
Dekan  
  
( Dr. Surya Nita, S.H., M.Hum. )

Tanggal : 2 NOVEMBER 2019  
Disetujui oleh :  
Dosen Pembimbing I :  
  
( Gloria Gita Putri Ginting, SH., M.Kn )

Tanggal : 4 NOV. 2019  
Disetujui oleh :  
Ka. Prodi Ilmu Hukum  
  
( Dr. Onay Medaline, S.H., M.Kn. )

Tanggal : 2 November 2019  
Disetujui oleh :  
Dosen Pembimbing II :  
  
( Beby Sedy, SH., MH )

No. Dokumen: FM-UPBM-18-02	Revisi: 0	Tgl. Eff: 22 Oktober 2018
----------------------------	-----------	---------------------------



Hal : Permohonan Meja Hijau

Telaah Di periksa oleh UKM-C dengan Plagiarisme 41 %

Medan, 10 Maret 2020  
Ka. LPMU

Tharmizi Hakim, S.P., M.P.  
Cahyo Pramono, SE, MM

FM-BPAA-2012-041

Medan, 07 Maret 2020  
Kepada Yth : Bapak/Ibu Dekan  
Fakultas SOSIAL SAINS  
UNPAB Medan  
Di -  
Tempat

Telaah di terima  
berkas persyaratan  
dapat di proses  
Medan, 11/03/2020

Ka. BPAA  
An. Teguh Walyono, SE, MM

TEGUH WALYONO, SE, MM

Dengan hormat, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : BINTANG JAYA KUSUMA SITORUS  
Tempat/Tgl. Lahir : MEDAN / 13 Oktober 1995  
Nama Orang Tua : M. IRFAN SITORUS  
N. P. M : 1616000163  
Fakultas : SOSIAL SAINS  
Program Studi : Ilmu Hukum  
No. HP : 085207904111  
Alamat : Jl. Sempurna No. 36 Medan

Datang bermohon kepada Bapak/Ibu untuk dapat diterima mengikuti Ujian Meja Hijau dengan judul Analisis Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 34/Pdt.G/2018/PN-Mdn Mengenai Perbuatan Melawan Hukum Atas Lelang Eksekusi terhadap Hak Tanggungan Atas Kredit Macet, Selanjutnya saya menyatakan :

- Melampirkan KKM yang telah disahkan oleh Ka. Prodi dan Dekan
- Tidak akan menuntut ujian perbaikan nilai mata kuliah untuk perbaikan indeks prestasi (IP), dan mohon diterbitkan ijazahnya setelah lulus ujian meja hijau.
- Telaah tercap keterangan bebas pustaka
- Terlampir surat keterangan bebas laboratorium
- Terlampir pas photo untuk ijazah ukuran 4x6 = 5 lembar dan 3x4 = 5, lembar Hitam Putih
- Terlampir foto copy STTB SLTA dilegalisir 1 (satu) lembar dan bagi mahasiswa yang lanjutan D3 ke S1 lampirkan ijazah dan transkripnya sebanyak 1 lembar.
- Terlampir pelunasan kwintasi pembayaran uang kuliah berjalan dan wisuda sebanyak 1 lembar
- Skripsi sudah dijilid lux 2 exemplar (1 untuk perpustakaan, 1 untuk mahasiswa) dan jilid kertas jeruk 5 exemplar untuk penguji (bentuk dan warna penjiilid diserahkan berdasarkan ketentuan fakultas yang berlaku) dan lembar persetujuan sudah di tandatangi dosen pembimbing, prodi dan dekan
- Soft Copy Skripsi disimpan di CD sebanyak 2 disc (Sesuai dengan Judul Skripsinya)
- Terlampir surat keterangan BKKOL (pada saat pengambilan ijazah)
- Setelah menyelesaikan persyaratan point-point diatas berkas di masukan kedalam MAP
- Bersedia melunaskan biaya-biaya uang dibebankan untuk memproses pelaksanaan ujian dimaksud, dengan perincian sbb :

1. [102] Ujian Meja Hijau	: Rp.	500,000
2. [170] Administrasi Wisuda	: Rp.	1,500,000
3. [202] Bebas Pustaka	: Rp.	100,000
4. [221] Bebas LAB Komprehensif	: Rp.	100,000
<b>Total Biaya</b>	<b>: Rp.</b>	<b>2,000,000</b>
		<b>2.200.000</b>

11/3  
by date.

Periode Wisuda Ke :

Ukuran Toga : L



Diketahui/Ditandatangani oleh :

Surya Nita, S.H., M.Hum.  
Dekan Fakultas SOSIAL SAINS

Hormat saya

BINTANG JAYA KUSUMA SITORUS  
1616000163

Ditanda :

- 1. Surat permohonan ini sah dan bertaku bila :
  - a. Telah dicap Bukti Pelunasan dari UPT Perpustakaan UNPAB Medan.
  - b. Melampirkan Bukti Pembayaran Uang Kuliah aktif semester berjalan
- 2. Dibuat Rangkap 3 (tiga), untuk - Fakultas - untuk BPAA (asli) - Mhs.ybs.





**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI**  
**FAKULTAS SOSIAL SAINS**

Status Terakreditasi Nomor : 091/BAN-PT/Ak-XV/S/II/2013, Tanggal 21  
Februari 2013

Jl. Jend. Gatot Sobroto Km. 4,5 PO BOX 1099 Telp. 061 30106063 Medan  
20122

**BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI**

Universitas : Universitas Pembangunan Panca Budi Medan  
Fakultas : Sosial Sains  
Dosen Pembimbing II : Beby Sendy, S.H., M.H  
Nama Mahasiswa : Bintang Jaya Kusuma Sitorus  
Program Studi : Ilmu Hukum  
NPM : 1616000163  
Jenjang Pendidikan : Strata Satu (S.1)  
Judul Skripsi : Analisis Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor  
34/Pdt.G/2018/PN.MDN Mengenai Perbuatan Melawan  
Hukum Atas Lelang Eksekusi Terhadap Hak Tanggungan  
Atas Kredit Macet

No.	Tanggal	Pembahasan Materi	Paraf
1.	15 Oktober 2019	Pengajuan judul	
2.	18 Oktober 2019	Pengesahan judul dan outline skripsi	
3.	23 Oktober 2019	Pengajuan proposal skripsi untuk di koreksi	
4.	30 Oktober 2019	Perbaikan hasil proposal skripsi untuk di koreksi	
5.	2 November 2019	Acc proposal skripsi dilanjutkan ke Pembimbing I	
6.	21 November 2019	Pelaksanaan seminar proposal skripsi	
7.	08 Januari 2020	Pengajuan skripsi lengkap untuk di koreksi	
8.	10 Januari 2020	Perbaikan hasil skripsi lengkap untuk di koreksi	
9.	15 Januari 2020	ACC skripsi lengkap dan dilanjutkan untuk di koreksi oleh Pembimbing I	

Medan, 06 Maret 2020  
Diketahui/Disetujui Oleh :  
Dekan

**Dr. Surya Nita, S.H., M.Hum.**





**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI**  
**FAKULTAS SOSIAL SAINS**

Status Terakreditasi Nomor : 091/BAN-PT/AK-XV/S/II/2013, Tanggal 21  
Februari 2013  
Jl. Jend. Gatot Sobroto Km. 4,5 PO BOX 1099 Telp. 061 30106063 Medan  
20122

**BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI**

Universitas : Universitas Pembangunan Panca Budi Medan  
Fakultas : Sosial Sains  
Dosen Pembimbing I : Gloria Gita Putri Ginting, S.H.,M.Kn  
Nama Mahasiswa : Bintang Jaya Kusuma Sitorus  
Program Studi : Ilmu Hukum  
NPM : 1616000163  
Jenjang Pendidikan : Strata Satu (S.1)  
Judul Skripsi : Analisis Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor  
34/Pdt.G/2018/PN.MDN Mengenai Perbuatan Melawan  
Hukum Atas Lelang Eksekusi Terhadap Hak Tanggungan  
Atas Kredit Macet

No.	Tanggal	Pembahasan Materi	Paraf
1.	15 Oktober 2019	Pengajuan judul	B
2.	21 Oktober 2019	Pengesahan judul dan outline skripsi	B
3.	26 Oktober 2019	Pengajuan proposal skripsi untuk di koreksi	B
4.	31 Oktober 2019	Perbaikan hasil proposal skripsi untuk di koreksi	B
5.	02 November 2019	Acc proposal skripsi untuk di seminarkan	B
6.	21 November 2019	Pelaksanaan seminar proposal skripsi	B
7.	09 Januari 2020	Pengajuan skripsi lengkap untuk di koreksi	B
8.	17 Januari 2020	Perbaikan hasil skripsi lengkap untuk di koreksi	B
9.	27 Januari 2020	ACC untuk ujian meja hijau dan dapat diperbanyak	B

Medan, 05 Maret 2020  
Diketahui/Disetujui Oleh :  
Dekan



Dr. Surya Arita, S.H., M. Hum

## Plagiarism Detector v. 1460 - Originality Report

Analyzed document: 01/29/20 08:52:52

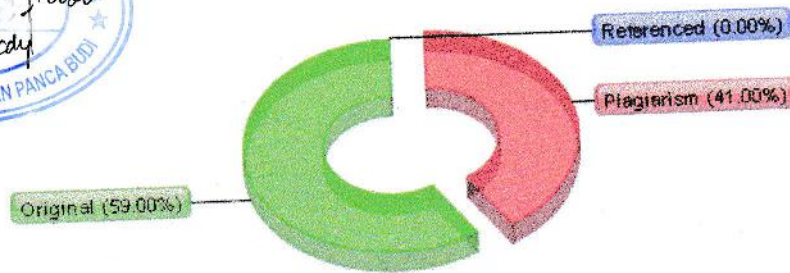
"BINTANG JAYA KUSUMA SITORUS\_1616000163\_ILMU HUKUM.docx"

Check Type: Internet - via Google and Bing

Licensed to: Universitas Pembangunan Panca Budi\_License03



Relation chart:



Distribution graph:

Comparison Preset: Rewrite. Detected language: Indonesian

Top sources of plagiarism:

- Wds: 11663 <https://satgasadvokasipikinspartnersgmail.wordpress.com/>
- Wds: 5993 <https://docplayer.info/32816-Undang-undang-republik-indonesia-nomor-4-tahun-1996...>
- Wds: 5751 <https://adoc.tips/penyelesaian-kredit-macet-dengan-hak-tanggung-pada-pt-bank.h...>

Sources:]

Processed resources details:

177 - Ok / 18 - Failed

Sources:]

Important notes:

edia:

Google Books:

Ghostwriting services:

Anti-cheating:



ected]

Active References (Urls Extracted from the Document):

Excluded Urls:

**FORM PERBAIKAN DAN PERSETUJUAN LUX SKRIPSI  
PRODI ILMU HUKUM**

Nama : ..BINTANG JAYA KUSUMA SITORUS.....

NPM : ..1616000163.....

Konsentrasi : ..Hukum Perdata.....

Judul Skripsi : Analisis Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor  
34/Pdt.G/2018/PN-Mdn Mengenai Perbuatan Melawan Hukum Atas  
Lelang Eksekusi Terhadap Hak Tanggungan Atas Kredit Macet

Jumlah Halaman Skripsi : 87 halaman

Jumlah Persen Plagiat checker : 41 %

Hari/Tanggal Sidang Meja Hijau : Kamis / 19 Maret 2020




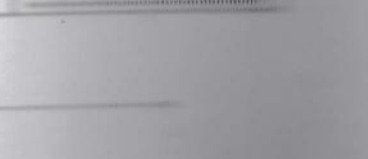
Dosen Pembimbing I : Gloria Gita Putri Ginting S.H., M.Kn

Dosen Pembimbing II : Beby Sedy S.H., M.H

Penguji I : Dr. Surya Nita S.H., M.Hum

Penguji II : Sumarno S.H., M.H

**TIM PENGUJI /PENILAI :**

Catatan Dosen Pembimbing I	: ACC	
Catatan Dosen Pembimbing II	: ACC	
Catatan Dosen Penguji I	: ACC	
Catatan Dosen Penguji II	: ACC	

Note : Berlaku Bagi Mahasiswa yang  
Selesai Sidang Awal Bulan Agustus 2019  
sampai dengan Seterusnya



Diketahui Oleh,  
Ketua Prodi

  
Dr. Onny Mediane, S.E., M.M.

## ABSTRAK

### ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MEDAN NOMOR 34/PDT.G/2018/PN.MDN MENGENAI PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAS LELANG EKSEKUSI TERHADAP HAK TANGGUNGAN ATAS KREDIT MACET

**Bintang Jaya Kusuma Sitorus\***  
**Gloria Gita Putri Ginting, S.H., M.Kn\*\***  
**Beby Sendy, S.H., M.H \*\***

Dalam perkreditan yang diberdayakan oleh Bank tidak sedikit yang menimbulkan permasalahan dengan nasabah, salah satunya adalah pengelolaan Hak Tanggungan, pelelangan Hak Tanggungan maupun hak debitur atas Hak Tanggungan tersebut dalam hal ini debitur cidera janji. Ada tiga permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini yaitu, Bagaimana kepastian hukum terhadap kegiatan perbuatan melawan hukum atas lelang eksekusi terhadap hak tanggungan atas kredit macet, Bagaimana upaya penyelesaian yang dilakukan kreditur apabila debitur wanprestasi, Bagaimana analisis penulis terhadap pertimbangan hukum dalam Putusan 34/Pdt.G/2018/Pn.Mdn.

Metode penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah Yuridis Normatif berdasarkan Analisis Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 34/Pdt.G/2018/PN-Mdn untuk memberikan gambaran tentang Perbuatan Melawan Hukum Atas Eksekusi Pelelangan Terhadap Hak Tanggungan Atas Kredit Macet yang dimana diantaranya untuk mengetahui perbuatan melawan hukum atas lelang eksekusi terhadap Hak Tanggungan atas kredit macet, untuk mengetahui upaya penyelesaian yang dilakukan kreditur apabila debitur wanprestasi, dan untuk mengetahui analisis penulis terhadap pertimbangan hokum dalam putusan 34/Pdt.G/2018/Pn-Mdn

Hasil Penemuan Penelitian ini mendapatkan informasi mengenai Perbuatan Melawan Hukum Atas Eksekusi Pelelangan terhadap Hak Tanggungan Atas Kredit Macet, penulis tidak setuju dengan putusan pengadilan negeri medan karena dalam pertimbangan hukumnya mengenai penetapan perbuatan melawan hukum yang terbukti secara sah menurut pendapat penulis hakim telah keliru.

**Kata Kunci : Perbuatan Melawan Hukum, Hak Tanggungan, dan Kredit Macet**

---

\*Mahasiswa Fakultas Sosial Sains Program Studi Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.

\*\*Dosen Pembimbing I dan II Fakultas Sosial Sains Program Studi Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>iv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Keaslian Penelitian.....	8
F. Tinjauan Pustaka.....	11
G. Metode Penelitian.....	19
H. Sistematika Penulisan.....	21
<b>BAB II PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAS LELANG EKSEKUSI TERHADAP HAK TANGGUNGAN ATAS KREDIT MACET.....</b>	 <b>23</b>
A. Perbuatan Melawan Hukum atas lelang eksekusi .....	23
B. Hak tanggungan.....	35
C. Kredit macet.....	42

<b>BAB III UPAYA PENYELESAIAN YANG DILAKUKAN KREDITUR APABILA DEBITUR WANPRESTASI.....</b>	<b>52</b>
A. Pengertian Wanprestasi .....	52
B. Hak dan kewajiban Kreditur dan Debitur terhadap Hak Tanggungan atas Kredit Macet .....	56
C. Upaya penyelesaian yang dilakukan kreditur apabila Debitur Wanprestasi .....	57
 <b>BAB IV ANALISIS PENULIS TERHADAP PERTIMBANGAN HUKUM DALAM PUTUSAN 34/PDT.G/2018/PN.MDN....</b>	 <b>60</b>
A. Restrukturisasi Kredit Macet.....	60
B. Penyelesaian Kredit Macet di Pengadilan dan di luar Pengadilan	65
C. Analisis Putusan.....	68
 <b>BAB V. PENUTUP.....</b>	 <b>82</b>
A. Kesimpulan.....	82
B. Saran.....	82
 <b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	 <b>85</b>
 <b>LAMPIRAN</b>	

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

*Das sein and Das sollen* Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 34/Pdt.G/2018/PN-Mdn ialah harapan dalam Undang-Undang agar para majelis hakim menerapkan dasar pertimbangan hukum sesuai dengan fakta dipersidangan, kenyataannya adalah masih banyak majelis hakim yang menjatuhkan putusan yang masih salah dalam penerapan pertimbangan hukumnya.

Perkembangan Bank di Indonesia dari tahun ke tahun berkembang sangatlah pesat. Awal mula berdirinya Bank di Indonesia dapat dilihat dari perbankan zaman Indonesia merdeka di awal kemerdekaan yang dimana adanya perubahan politik berupa lepasnya Indonesia dari penjajahan memberikan pengaruh yang sangat besar terhadap perkembangan perbankan di Indonesia. Perkembangan perbankan pada periode awal kemerdekaan, yaitu mulai dari saat proklamasi sampai terbentuknya Bank Sentral yang didirikan sebagai kelanjutan *De Javasche* Bank melalui Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1953 tentang Pokok-Pokok Bank Indonesia sehingga periode awal, yaitu mulai tahun 1945-1953.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2012, hal. 55.

Bank Negara Indonesia didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu) Nomor 2 Tahun 1945 yang ditetapkan tanggal 5 Juli 1946, yang kemudian dikenal dengan BNI 1946. Bank Negara Indonesia inilah yang banyak membantu kegiatan perjuangan nasional dalam bidang perekonomian pada umumnya dan bidang moneter pada khususnya.

Lembaga perbankan merupakan inti dari sistem keuangan dari setiap negara. Bank adalah lembaga keuangan yang menjadi tempat bagi orang perseorangan, badan-badan usaha swasta, badan-badan usaha milik negara, bahkan lembaga-lembaga pemerintahan menyimpan dana-dana yang dimilikinya melalui kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan, bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian.<sup>2</sup>

Pada hakikatnya lembaga keuangan adalah semua badan yang melalui kegiatannya di bidang keuangan menarik uang dari dan menyalurkannya ke dalam masyarakat. Sebagai lembaga keuangan, bank mempunyai usaha pokok berupa menghimpun dana dari masyarakat untuk kemudian menyalurkannya kembali kepada masyarakat yang membutuhkan dana dalam bentuk kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Fungsi untuk mencari dan menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan memegang peran penting terhadap pertumbuhan suatu bank, sebab volume dana yang berhasil dihimpun atau disimpan tentunya akan

---

<sup>2</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2009, hal.7.



menentukan pula volume dana yang dapat dikembangkan oleh bank tersebut dalam bentuk penanaman dana yang menghasilkan.<sup>3</sup>

Prinsip-prinsip dasar kredit dan pemberian kredit diatur di dalam Pasal 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 tahun 1992 yang telah diubah menjadi Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan merupakan pengertian kredit sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.<sup>4</sup>

Pada dasarnya program syarat kredit yang dimana dananya berasal dari Bank harus memiliki jaminan, seperti yang tertera di dalam ruang lingkup kajian hukum jaminan meliputi jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan khusus dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu jaminan kebendaan dan perorangan. Jaminan kebendaan dibagi menjadi jaminan benda bergerak maupun tidak bergerak. Jaminan benda bergerak meliputi gadai dan fidusia, sedangkan jaminan benda tidak bergerak meliputi hak tanggungan, fidusia, khususnya rumah susun, hipotek kapal laut, pesawat udara. Sedangkan jaminan perorangan meliputi barang, tanggung-menanggung (tanggung renteng), dan garansi bank.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta, Rajagrafindo Persada, 2011, hal.34.

<sup>4</sup> Widjanarto, *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*, Jakarta, Pustaka Utama Grafiti, 2009, hal.63.

<sup>5</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta, Rajawali Pers, 2017, hal.8.

Tempat pengaturan hukum jaminan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) tempat, yaitu di dalam Buku II KUH Perdata, dan di luar Buku II KUH Perdata. Ketentuan hukum jaminan yang terdapat di dalam buku II KUH Perdata merupakan kaidah-kaidah hukum yang terdapat dan di atur di dalam buku II KUH Perdata. Ketentuan-ketentuan hukum yang erat kaitannya dengan hukum jaminan, yang masih berlaku dalam KUH Perdata adalah gadai (Pasal 1150 KUH Perdata sampai pasal 1161 KUH Perdata) dan Hipotek (Pasal 1162 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1232 KUH Perdata). Hal-hal yang diatur dalam ketentuan Hipotek ini berupa ketentuan-ketentuan umum, pembukuan-pembukuan hipotek serta bentuk cara pembukuan, pencoretan pembukuan, akibat-akibat hipotek terhadap pihak ketiga yang mengusasai benda-benda yang tidak dibebani, hapusnya hipotek, dan pegawai yang ditugaskan menyimpan hipotek, tanggung jawab mereka, dan publikasi register umum. Ketentuan hukum jaminan di luar KUH Perdata merupakan ketentuan-ketentuan hukum yang tersebar di luar KUH Perdata.

Pinjaman kredit dengan jaminan dalam bentuk benda tidak bergerak dalam hal ini tanah dan bangunan menimbulkan kegiatan Hak Tanggungan yang dimana diatur di dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan yang selama ini pengaturannya menggunakan ketentuan-ketentuan *Creditverband* dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan pada prinsipnya adalah hak tanggungan yang dititik beratkan pada hak atas tanah. Namun, pada kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan turut pula dijamin. Penerapan asas tersebut tidak mutlak, melainkan selalunya disesuaikan dan memperhatikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat.

Sehingga atas dasar itu Undang-undang Hak Tanggungan memungkinkan dilakukan pembebanan Hak Tanggungan yang meliputi benda-benda di atasnya sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah bersangkutan dan ikut dijadikan jaminan yang dinyatakan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Dalam perkreditan yang diberdayakan oleh Bank tidak sedikit yang menimbulkan permasalahan dengan nasabah, salah satunya adalah pengelolaan Hak Tanggungan, pelelangan Hak Tanggungan maupun hak debitur atas Hak Tanggungan tersebut dalam hal ini debitur cidera janji maupun Bank melakukan kegiatan perbuatan melawan hukum terhadap jaminan Hak Tanggungan.<sup>6</sup>

Berdasarkan *das sein dan das sollen* serta permasalahan tersebut maka penulis tertarik dan merasa tertantang melakukan penelitian Analisis Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 34/Pdt.G/2018/PN.Mdn Mengenai Perbuatan

---

<sup>6</sup> Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan*, Jakarta, Sinar Harapan, 2009, hal.39.

Melawan Hukum Atas Eksekusi Pelelangan Terhadap Hak Tanggungan Atas Kredit Macet.

## **B. Rumusan Masalah**

Di dalam suatu penelitian, rumusan masalah menjadi landasan yang sangat penting dari sebuah penelitian karena akan memudahkan peneliti dalam proses pengumpulan data dan analisis data. Adapun perumusan masalah yang dapat saya teliti adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kepastian hukum terhadap kegiatan perbuatan melawan hukum atas lelang eksekusi terhadap hak tanggungan atas kredit macet?
2. Bagaimana upaya penyelesaian yang dilakukan kreditur apabila debitur wanprestasi?
3. Bagaimana analisis penulis terhadap pertimbangan hukum dalam Putusan 34/Pdt.G/2018/Pn.Mdn?

## **C. Tujuan Penelitian**

Dalam setiap penelitian yang dilakukan memiliki tujuan yang diharapkan, begitu juga dengan skripsi saya ini, adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui perbuatan melawan hukum atas lelang eksekusi terhadap hak tanggungan atas kredit macet.
2. Untuk mengetahui upaya penyelesaian yang dilakukan kreditur apabila debitur wanprestasi.

3. Untuk mengetahui analisis penulis terhadap pertimbangan hukum dalam Putusan 34/Pdt.G/2018/Pn.Mdn.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat studi ini, sebagai berikut :

##### a. Manfaat Akademis

Untuk menambah wawasan Penulis dan sekaligus sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan program pendidikan Sarjana Hukum (S.H) di Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.

##### b. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi perkembangan ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang hukum perdata dan sebagai masukan dalam mencari pemecahan masalah terhadap pelanggaran hukum yang terjadi terkhusus dalam bidang ilmu hukum perdata.

##### c. Manfaat Praktis

###### i. Bagi Penulis

Agar penulis mengetahui tentang analisis putusan pengadilan negeri medan nomor 34/Pdt.G/2018/Pn.Mdn mengenai perbuatan melawan hukum atas lelang eksekusi eksekusi pelelangan terhadap hak tanggungan atas kredit macet.

###### ii. Bagi Masyarakat

Penulis berharap agar penelitian ini dapat memberikan sosialisasi kepada masyarakat tentang analisis putusan pengadilan negeri medan nomor

34/Pdt.G/2018/Pn.Mdn mengenai perbuatan melawan hukum atas lelang eksekusi eksekusi pelelangan terhadap hak tanggungan atas kredit macet.

a. Bagi Penegak Hukum

Penulis berharap agar penelitian ini dapat memberikan masukan kepada Pihak Penegak Hukum mengenai perbuatan melawan hukum atas lelang eksekusi pelelangan terhadap hak tanggungan atas kredit macet.

**E. Keaslian Penelitian**

Berdasarkan buku pedoman penulisan skripsi Universitas Pembangunan Panca Budi Tahun Ajaran 2018-2020, keaslian penelitian mencantumkan secara singkat judul, Rumusan Masalah dan Kesimpulan dari skripsi dengan menampilkan 3 (tiga) mahasiswa/ penelitian dengan skripsi yang berkaitan dengan skripsi terdahulu yang memiliki kaitan dengan penelitian yang dilakukan sekarang guna membuktikan bahwa penelitian yang sedang dilakukan adalah penelitian asli. Dalam hal ini, adapun ketiga judul skripsi yang sama dengan penelitian yang sedang dilakukan yaitu :

1. Skripsi dengan nama Triamita Rahmawati seorang mahasiswi Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta lulusan 2017 dengan judul skripsi Tinjauan Yuridis dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3171 K/Pdt/2014 Tentang Penolakan Pembatalan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan. Adapun rumusan masalah dalam skripsi ini yaitu:
  - i. Bagaimana deskripsi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3171 K/Pdt/2014 yang menyatakan menolak membatalkan eksekusi lelang Hak Tanggungan?

- ii. Bagaimana prespektif Hukum Perjanjian dan Undang-Undang Hak Tanggungan terhadap putusan Mahkamah Agung Nomor 3171 K/Pdt/2014?

Kesimpulan dalam hal ini adalah bahwa antara judul skripsi dengan judul skripsi yang sedang saya teliti memiliki persamaan dan perbedaan dimana persamaannya yaitu metode penelitian yang digunakan sama dengan cara melakukan penelitian secara yuridis( studi putusan) sedangkan perbedaannya yaitu dari segi rumusan masalah berbeda dengan rumusan masalah yang sedang saya teliti.<sup>7</sup>

2. Skripsi dengan atas nama Septriana Yustiningrum seorang mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta lulusan 2010 dengan judul skripsi Pelaksanaan Lelang Eksekusi Tanah Berikut Bangunan Yang Dijaminkan Di Bank Di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Surakarta. Adapun rumusan masalah dalam skripsi ini yaitu:
- a. Bagaimana proses pelaksanaan lelang eksekusi terhadap tanah berikut bangunan yang dijaminkan di Bank di wilayah hukum Pengadilan Negeri Surakarta?
  - b. Permasalahan-permasalahan apa yang ditemui dalam pelaksanaan eksekusi terhadap tanah berikut bangunan yang dijaminkan di Bank di wilayah Hukum Surakarta?

Kesimpulan dalam hal ini adalah bahwa antara judul skripsi dengan judul skripsi yang sedang saya teliti memiliki persamaan dan perbedaan dimana persamaannya yaitu metode penelitian yang digunakan sama dengan cara melakukan

---

<sup>7</sup> Triamita Rahmawati, *Tinjauan Yuridis dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3171 K/Pdt/2014 Tentang Penolakan Pembatalan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan*, Fakultas Syar'iah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, Yogyakarta, 2017, hal. 23.

penelitian secara yuridis (studi putusan) sedangkan perbedaannya yaitu dari segi rumusan masalah berbeda dengan rumusan masalah yang sedang saya teliti.<sup>8</sup>

3. Skripsi dengan atas nama mahasiswa atas nama Tazkiatun Nafis Az Zahra Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta lulusan 2015 dengan judul skripsi Parate Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur (Analisa Putusan Mahkamah Agung Nomor 193K/ Pdt/ 2012). Adapun rumusan masalah dalam skripsi ini adalah :
  - a. Bagaimana pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara pada putusan Mahkamah Agung nomor 193K/Pdt/2012?
  - b. Sesuikah putusan Mahkamah Agung nomor 193K/Pdt/2012 dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku?

Kesimpulan dalam hal ini adalah bahwa antara judul skripsi dengan judul skripsi yang sedang saya teliti memiliki persamaan dan perbedaan dimana persamaannya yaitu metode penelitian yang digunakan sama dengan cara melakukan penelitian secara yuridis (studi putusan) sedangkan perbedaannya yaitu dari segi rumusan masalah berbeda dengan rumusan masalah yang sedang saya teliti.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Septriana Yustiningrum, *Pelaksanaan Lelalng Eksekusi Tanah Berikut Bangunan Yang Dijaminkan Di Bank Di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Surakarta*, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, Surakarta, 2010, hal.15.

<sup>9</sup> Tazkiatun Nafis Az Zahra, *Parate Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur ( Analisa Putusan Mahkamah Agung Nomor 193K/Pdt/2012)*, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, Jakarta, 2015, hal.17.



## F. Tinjauan Pustaka

### 1. Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum di Indonesia secara normatif selalu merujuk pada ketentuan yang terdapat di dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Perumusan norma pasal 1365 KUH Perdata merupakan struktur norma yang lebih daripada substansi ketentuan hukum yang sudah lengkap yang dimana senantiasa memerlukan materialisasi di luar KUH Perdata. Oleh sebab itu perbuatan melawan hukum berkembang melalui putusan-putusan Pengadilan serta melalui undang-undang.

Perbuatan melawan hukum diatur di dalam buku III *Burgerlijk Wetboek* (BW) tentang perikatan. Perbuatan melawan hukum Indonesia yang berasal dari Eropa Kontinental di atur dalam pasal 1365 KUH Perdata sampai dengan pasal 1380 KUH Perdata. Pasal-pasal tersebut mengatur tentang bentuk tanggung jawab atas perbuatan melawan hukum.

Menurut ketentuan pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek* (BW) barang siapa melakukan perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian ia wajib mengganti kerugian tersebut. Tentunya yang dimaksud oleh pembentuk undang-undang bahwa penggantian tersebut dibayar dengan uang. Tujuan dari ketentuan ini ialah untuk mengembalikan orang yang dirugikan dalam keadaan semula, keadaan sebelum terjadinya perbuatan melawan hukum.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*, Bandung, Alumni, 2010, hal.28.

Pengertian yang dianut adalah perbuatan melawan hukum merupakan suatu perbuatan yang tidak sesuai atau bertentangan dengan hak dan kewajiban hukum menurut undang-undang atau dengan kata lain perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sama dengan melawan undang-undang (*onwetmatige daad*).

Jika dikaitkan dengan pengertian perbuatan melawan hukum diatas sesuai dengan kajian penulis yang dimana perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak tergugat I, tergugat II, turut tergugat III dan turut tergugat IV jelas merupakan perbuatan melawan hukum dan wajib melakukan ganti rugi.

## **2. Lelang Eksekusi**

### **a. Lelang**

Suatu prinsip yang berlaku dalam hukum jaminan adalah kreditur tidak dapat meminta suatu janji agar memiliki benda yang dijaminan bagi pelunasan utang debitur kepada kreditur. Rasio dari ketentuan ini adalah untuk mencegah terjadinya ketidakadilan yang terjadi jika kreditur memiliki benda jaminan yang nilainya lebih besar dari jumlah utang debitur kepada kreditur. Oleh karena itu, benda jaminan harus dijual dan kreditur berhak mengambil uang dari penjualan tersebut sebagai pelunasan piutangnya.

Apabila masih ada kelebihan atas hasil penjualan tersebut dikembalikan kepada kreditur. Secara normatif sebenarnya tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur asas lelang. Akan tetapi, apabila dicermati klausul-klausul dalam peraturan perundang-undangan dibidang lelang dapat ditemukan asas lelang yang

dimaksud. Asas-asas lelang yang dimaksud antara lain asas keterbukaan (transparansi), asas persaingan (*competition*), asas keadilan, asas kepastian hukum, asas efisiensi, dan asas akuntabilitas. Pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan ketika debitur telah macet haruslah dilakukan dengan maksimal baik prosesnya dengan mengacu pada ketentuan yang berlaku, maupun maksimal dalam perolehan hasil penjualan lelang sehingga tercipta perlindungan hukum terhadap para pihak. Para pihak dapat menerima hak-haknya setelah terlebih dahulu melaksanakan kewajibannya masing-masing. Sebenarnya kunci kesuksesan dari lelang sehingga terciptanya harga lelang yang optimal berada di tangan penjual. Pelaksanaan pengumuman lelang dan pemberian kesempatan yang sama dan kemudahan kepada para peminat lelang untuk menjadi peserta lelang serta pilihan tempat lelang yang baik (mudah dijangkau oleh peserta lelang) adalah beberapa hal penting yang harus dilakukan oleh Penjual dan sementara itu, dalam pelaksanaan lelang, penjual bertanggung jawab terhadap keabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang serta bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidakabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Isti Indri Listiani, Modul Pengetahuan Lelang: *Penghapusan Barang Milik Negara: Pusat Pendidikan dan Latihan Keuangan Umum Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan, Departemen Keuangan, 2010* hal.23.

b. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Pengertian Hak Tanggungan dijabarkan dalam Pasal 1 angka 1 UU No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan: Hak tanggungan atas tanah beserta benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibenbankan pada hak atas tanah, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Pengaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Pengertian Lelang Eksekusi menurut Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada Pasal 1 poin 4 Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

Pengertian Lelang Eksekusi di dalam UUHT No.4 Tahun 1996 diatur Pasal 6 yang memberikan hak untuk menjual objek Hak Tanggungan dengan kekuasaan sendiri kepada pemegang Hak Tanggungan yang merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki pemegang Hak Tanggungan. Hal tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh Pemberi Hak Tanggungan apabila debitur cedera janji, Pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak

Tanggungannya melalui pelelangan tanpa memerlukan persetujuan lagi dan pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengalami pelunasan piutangnya.

Selain pasal 6 seperti tersebut diatas kewenangan untuk menjual objek Hak Tanggungan juga diatur pada pasal 14 ayat 2 dan 3 yang dalam sertipikat Hak Tanggungan terdapat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*).

Berdasarkan pasal 6 dan pasal 14 UUHT, pemegang Hak Tanggungan atau kreditur dapat memohon atau melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan apabila debitur atau pemberi Hak Tanggungan telah macet kreditnya. Pengetian jaminan dalam perjanjian kredit yang dijadikan sebagai alat untuk pembayaran utang, seseorang yang memiliki suatu hak yang dinyatakan dalam suatu akta dapat meminjam uang kepada kreditur dengan menggunakan haknya tersebut sebagai jaminan atas pembayaran kembali uangnya.<sup>12</sup>

### **3. Hak Tanggungan**

Dalam Kamus Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan, sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima. Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 disebutkan pengertian hak tanggungan adalah sebagai berikut “Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang

---

<sup>12</sup> Adrian Sutedi, *Hukum dan Hak Tanggungan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2010, hal.53.

Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut 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 lainnya.

Unsur-unsur pokok Hak Tanggungan setidaknya terdiri atas lima hal, yaitu hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang yang dijamin jumlahnya telah tertentu atau telah pasti, objek Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Tanggungan.<sup>13</sup>

#### **4. Objek Hak Tanggungan**

Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang.
- b. Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas.
- c. Mempunyai sifat dapat dipindah tangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual di muka umum.

---

<sup>13</sup> Burhan Sidabariba, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Meniscayakan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak*, Papas Sinar Sinanti, Jakarta, 2014, hal.106.

- d. Memerlukan penunjukan dengan undang-undang.<sup>14</sup>

## 5. Hapusnya Hak Tanggungan

Hapusnya Hak Tanggungan diatur dalam pasal 18 sampai dengan pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Yang dimaksud dengan hapusnya Hak Tanggungan adalah tidak berlakunya lagi Hak Tanggungan. Ada empat sebab hapusnya Hak Tanggungan:

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.
- b. Dilepaskan Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan.
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Pengadilan Negeri
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan

## 6. Kredit

### A. Pengertian Jaminan Kredit

Dilihat dari sudut ketentuan perbankan, pemberian kredit oleh Bank memiliki resiko bagi Bank. Oleh karena itu menurut Undang-Undang Perbankan, pelaksanaannya harus memperhatikan asas-asas perkreditannya yang sehat (*prudential banking principle*). Lebih lanjut, dalam melaksanakan asas-asas perkreditan yang sehat, sebelum memutuskan untuk memberikan kredit, Bank harus memiliki keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur yang diantaranya diperoleh dari penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan proyek usaha dari nasabah debitur.

---

<sup>14</sup> Muhammad Khoidin, *Hukum Jaminan*, Jakarta, Lintas Grafindo, 2012, hal.58.

Dengan demikian, yang dimaksud dengan jaminan (jaminan pokok) adalah suatu keyakinan Bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan (Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit). Keyakinan itu diperoleh Bank setelah menilai dan menganalisis proyek yang didanai dari kredit tersebut. Adapun dimintanya jaminan lain berupa kekayaan atau hak kebendaan dari debitur adalah jaminan tambahan.<sup>15</sup>

#### **B. Fungsi Jaminan Kredit**

Pasal 1131 KUH Perdata menerangkan fungsi jaminan sebagai upaya pemenuhan kewajiban debitur yang dinilai dengan uang, yaitu dipenuhi dengan melakukan pembayaran. Oleh karena itu, jaminan memberikan hak kepada kreditur untuk mengambil pelunasan dari hasil penjualan kekayaan yang dijamin. Dalam perjanjian kredit, para pihak lazimnya telah menjanjikan dengan tegas bahwa apabila debitur tidak dapat membayar kredit yang terutang, kreditur berhak mengambil sebagian atau seluruh hasil penjualan sebagai pelunasan utang debitur.

Apabila antara kreditur ada yang memberikan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan atau Hipotek, gadai, dan fidusia, kreditur tersebut adalah kreditur separatis yang menerima pelunasan hak tagihannya secara penuh yang didahulukan dari para kreditur lainnya yang tidak mendapat jaminan khusus atau kreditur

---

<sup>15</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2011, hal.69.



konkuren. Para kreditur konkuren akan menerima secara berbanding dari hasil penjualan harta debitur setelah dikurangi bagian yang menjadi hak kreditur separatis.<sup>16</sup>

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Sifat Penelitian**

Sifat penelitian digunakan adalah bersifat deskriptif. Penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala lainnya dimana bertujuan untuk memperoleh data mengenai hubungan antara satu dengan gejala yang lain.

### **2. Jenis Penelitian**

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian hukum tinjauan yuridis yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti hasil putusan pengadilan, Jenis penelitian ini termasuk dalam jenis Penelitian Hukum Normatif atau metode penelitian hukum kepustakaan adalah metode atau cara yang dipergunakan didalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada. Dikatakan sebagai penelitian perpustakaan atau studi dokumen disebabkan penelitian ini lebih banyak dilakukan terhadap data yang bersifat sekunder yang ada di perpustakaan. Penelitian perpustakaan demikian dapat dikatakan pula sebagai lawan dari penelitian empiris (penelitian lapangan).

---

<sup>16</sup> Mariam Darus, *Kompilasi Hukum Jaminan*, Jakarta, CV Mandar Maju, 2011, hal.120.

### **3. Metode Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian analisa yuridis dengan hasil putusan ialah dengan melakukan kajian terhadap isi putusan dan dengan dibantu dari sumber-sumber sekunder yaitu literature hukum pendukung.

### **4. Jenis Data**

Jenis data dalam penelitian ini adalah data sekunder, yaitu data-data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk. Data sekunder terdiri dari:

a. Bahan Hukum Primer terdiri dari:

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum bersifat otoritatif. Artinya sumber-sumber hukum yang dibentuk oleh pihak yang berwenang. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan resmi dalam pembuatan perundang-undangan. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Kitab Undang-Undang Hukum Jaminan, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, Undang-Undang Perbankan serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006.

b. Bahan Hukum Sekunder terdiri dari:

Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Terdiri dari buku-buku teks, jurnal hukum, kamus hukum, hasil penelitian yang berkaitan dengan wanprestasi terhadap Hak Tanggungan dengan Perjanjian Kredit dan eksekusi hak tanggungan.

c. Bahan Hukum Tersier terdiri dari:

Bahan hukum tersier yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan data tambahan yang diambil dari sumber data digital, surat kabar maupun menggunakan hipotesa penulis sendiri.

## **5. Analisis Data**

Dari bahan hukum yang sudah terkumpul baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder maupun bahan hukum tersier diklasifikasikan sesuai isu hukum yang akan dibahas. Kemudian bahan hukum tersebut diuraikan untuk mendapatkan penjelasan yang sistematis,

Analisis data Kualitatif adalah analisis data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini yaitu melakukan fakta, kenyataan atau informasi data berdasarkan hasil penelitian yang berbentuk penjelasan yang pada prinsipnya dilakukan terhadap kaidah hukum dalam perundang-undangan, yurisprudensi dan doktrin yang dilakukan secara kualitatif.<sup>17</sup>

## **6. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan proposal skripsi ini secara keseluruhan terbagi 5 (lima) bab dan terdiri dari beberapa sub bab yang menguraikan permasalahan dan pembahasan secara tersendiri dalam konteks yang saling berkaitan satu sama lain.

Sistematika penulisan skripsi ini secara terperinci adalah sebagai berikut:

---

<sup>17</sup> Munir Fuadi, *Metode Riset Hukum : Pendekatan Teori dan Konsep*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2018, hal.220.

Bab I berisi Pendahuluan terdiri dari Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Keaslian Penelitian, Tinjauan Pustaka, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

Bab II berisi Perbuatan Melawan Hukum atas Lelang Eksekusi terhadap Hak Tanggungan atas kredit macet terdiri dari Perbuatan Melawan Hukum atas lelang eksekusi, Hak tanggungan, dan Kredit macet.

Bab III berisi Upaya Penyelesaian yang dilakukan kreditur apabila debitur wanprestasi, terdiri dari Pengertian Wanprestasi, Hak dan kewajiban Kreditur dan Debitur terhadap Hak Tanggungan atas Kredit Macet, dan Upaya penyelesaian yang dilakukan Kreditur apabila Debitur Wanprestasi.

Bab IV berisi Analisis Penulis Terhadap Pertimbangan Hukum dalam Putusan Nomor 34/Pdt.G/2018/Pn.Mdn, terdiri dari Retrukturisasi Kredit Macet, Penyelesaian Kredit Macet di Pengadilan dan di luar Pengadilan, dan Upaya hukum yang dapat dilakukan debitur dalam upaya mempertahankan jaminan kredit Hak Tanggungan.

Bab V berisi Penutup yang terdiri dari Kesimpulan dan Saran

## **BAB II**

### **PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAS LELANG EKSEKUSI TERHADAP HAK TANGGUNGAN ATAS KREDIT MACET**

#### **A. Perbuatan Melawan Hukum atas lelang eksekusi**

Keberadaan lelang sebagai fungsi publik maupun privat sangat dibutuhkan. Pelaksanaan lelang sendiri berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 telah memberikan kewenangan kepada KPKNL dalam melaksanakan yang sangat luas termasuk diantaranya lelang eksekusi.

Dalam pelaksanaan lelang khususnya lelang eksekusi, potensi gugatan sangat tinggi. Total gugatan yang masuk ke DJKN/KPKNL (berdasarkan Buletin Media Kekayaan Negara Edisi No.14 Tahun IV/2013) adalah 2.458 dan 1.500 lebih adalah gugatan dari lelang eksekusi Pasal 6 Hak Tanggungan. Gugatan/bantahan itu tersendiri diajukan sebelum pelaksanaan lelang dan pasca lelang.<sup>18</sup>

Gugatan sebelum pelaksanaan lelang dimaksudkan oleh penggugat untuk menunda pelaksanaan lelang dan gugatan/bantahan pasca lelang sangat beragam motif yang melatarbelakanginya. Gugatan secara umum muncul ketika terjadi ketidakpuasan seseorang. Sebagai Negara hukum/*rechtstaat*, setiap warga Negara yang merasa hak-

---

<sup>18</sup> Muhammad Ishar Helmi, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Grasindo , Jakarta, 2014, hal. 89.

haknya terlanggar, berhak untuk mengajukan gugatan/bantahan kepada pengadilan sebagai saluran haknya yang terlanggar. Gugatan terhadap pelaksanaan lelang sebagian besar karena Perbuatan Melawan Hukum (PMH).<sup>19</sup>

Ada beberapa karakteristik gugatan perbuatan melawan hukum dalam lelang, antara lain terkait:

1. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian debitur sehubungan dengan kepemilikan debitur atas barang jaminan meliputi perbuatan mengenai harta bersama, harta warisan, jaminan milik pihak ketiga;
2. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian debitur dengan persyaratan dalam hubungan perjanjian kredit meliputi perbuatan mengenai pengikatan/ perjanjian yang cacat/ tidak sah, hak tanggungan;
3. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian institusi/lembaga eksekusi, selaku kuasa undang-undang dari kreditor (Pengadilan Negeri, PUPN) meliputi perbuatan mengenai paksa/penyitaan/SP3N/Pemblokiran;
4. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian sehubungan dengan pelaksanaan lelang dan akibat dari lelang meliputi perbuatan pelelangan, harga tidak wajar, pengosongan.
5. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian lain-lain.

Pihak penggugat adalah orang/badan hukum yang kepentingannya berupa kepemilikan atas barang objek lelang dirugikan oleh pelaksanaan lelang diantaranya:

- a. Debitur yang menjadi pokok perkaranya adalah terkait harga lelang yang terlalu rendah, pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo

---

<sup>19</sup>*Ibid.*, hal. 93.

- b. perjanjian kredit, tata cara/prosedur pelaksanaan lelang yang tidak tepat, misalnya pemberitahuan lelang yang tidak tepat waktu, pengumuman tidak sesuai prosedur dan lain-lain;
- c. Pihak ketiga pemilik barang baik yang terlibat langsung dalam penandatanganan perjanjian kredit ataupun murni sebagai penjamin utang yang menjadi pokok perkaranya adalah pada pokoknya hampir sama dengan debitur yaitu harga lelang yang terlalu rendah/jika yang dilelang barang jaminannya sendiri, pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit;
- d. Ahli waris terkait masalah harta waris, proses penjaminan yang tidak sah;
- e. Salah satu pihak dalam perkawinan, terkait masalah harta bersama, proses penjaminan yang tidak sah;
- f. Pembeli lelang terkait hak pembeli lelang untuk dapat menguasai barang yang telah dibeli/pengosongan.
- g. Adapun pihak tergugat diantaranya Bank Kreditur, Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Kantor Lelang, pembeli lelang, debitur yang menjaminkan barang, dan pihak-pihak lain yang berkaitan dengan perbuatan hukum yang termuat dalam dokumen persyaratan lelang, antara lain, kantor pertanahan yang menerbitkan sertifikat, notaris yang mengadakan pengikatan jaminan.

Dalam banyak kasus gugatan terhadap pelaksanaan lelang, yang menjadi petitum penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Tuntutan/*petitum* yang diajukan oleh penggugat dalam gugatannya pada intinya adalah gugatan perbuatan melawan hukum (PMH). Menurut Wirjono Prodjodikoro, perbuatan melawan hukum

adalah tidak hanya perbuatan yang langsung melanggar hukum, melainkan juga perbuatan yang secara langsung melanggar kesusilaan, keagamaan, dan sopan santun yang secara tidak langsung juga melanggar hukum.

Berdasarkan ketentuan dalam pasal 1365 KUHPerdara disebutkan bahwa: “tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut.” Berdasarkan rumusan pasal tersebut, suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur yaitu:

1. Perbuatan itu harus melawan hukum (*onrechtmatig*);
2. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;
3. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan;
4. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.<sup>20</sup>

Perbuatan yang dimaksud adalah aktif yaitu berbuat sesuatu ataupun pasif yaitu tidak berbuat sesuatu padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk melakukannya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku (karena ada juga kewajiban yang timbul dari pelaksanaan suatu kontrak), sehingga terhadap perbuatan melawan hukum, tidak ada unsur “persetujuan atau kata sepakat” atau tidak ada unsur “causa yang diperbolehkan” sebagaimana yang terdapat dalam kontrak. Perbuatan yang dilakukan semata-mata kehendak pribadi yang bersangkutan dan melawan hukum, melanggar kesusilaan, kesopanan, keagamaan yang berakibat kerugian pada pihak lain dan dalam skala luas menimbulkan kegoncangan pada individu/masyarakat.

---

<sup>20</sup> *Ibid.*, hal. 90.



Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum. Sejak tahun 1919, unsur melawan hukum diartikan dengan seluas-luasnya, yaitu terkait dengan pelaksanaan lelang Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam lelang mencakup pengertian perbuatan melawan hukum dalam arti luas dan sempit. Gugatan kebanyakan didasarkan pada PMH karena melanggar suatu peraturan hukum.

Setiap kegiatan dalam prosedur lelang mempunyai aturan yang menjadi dasar hukumnya, karenanya perbuatan melawan hukum yang berhubungan dengan dokumen persyaratan lelang, dapat diartikan perbuatan melawan hukum dalam pengertian sempit, karena langsung melanggar suatu peraturan hukum tertulis, sebagai akibat cacat hukum dalam pembuatan dokumen persyaratan lelang yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.<sup>21</sup>

Gugatan perkara dalam lelang, yang didasarkan PMH dalam pengertian luas, misalnya harga yang terbentuk menurut penggugat terlalu rendah/tidak realistis sehingga bertentangan dengan kepatutan dan melanggar hak pemilik barang serta bertentangan dengan kewajiban hukum si penjual untuk mengoptimalkan harga jual lelang, yang akhirnya bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat.

Agar dapat dikenakan pasal 1365 KUHPerdara tentang perbuatan melawan hukum, undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (*sculdelement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Karena itu, tanggung jawab tanpa kesalahan (*strict liability*) tidak termasuk tanggung jawab berdasarkan kepada pasal 1365 KUHPerdara. Jikapun dalam hal tertentu

---

<sup>21</sup> *Ibid.*, hal. 92.

diberlakukan tanggung jawab tanpa kesalahan tersebut (*strict liability*), hal tersebut tidaklah didasari atas pasal 1365 KUHPerdara, tetapi didasarkan kepada undang-undang lain. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya harus memenuhi :

- a. Ada unsur kesengajaan;
- b. Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*), dan
- c. Tidak ada alasan pembenaran atau alasan pemaaf (*rechtvaardiging-grond*), seperti: keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.

Sebagai konsekuensi atas unsur kesalahan dan melawan hukum tersebut diatas, haruskah bersifat akumulatif ataukah cukup salah satu saja, Hal ini ada tiga aliran yang berkembang sebagai berikut:

- a. Aliran yang menyatakan cukup hanya unsur melawan hukum saja;
- b. Aliran yang menyatakan cukup hanya unsur kesalahan saja;
- c. Aliran yang menyatakan diperlukan akumulasi, baik unsure melawan hukum maupun kesalahan.<sup>22</sup>

Dalam gugatan perkara perbuatan melawan hukum dalam lelang penggugat selalu mendalilkan adanya kesalahan dalam pembuatan dokumen persyaratan lelang atau dalam pelaksanaan lelang, baik karena kealpaan maupun kesengajaan, yang mengakibatkan kerugian si penggugat.

---

<sup>22</sup> *Ibid.*, hal. 93.

Tergugat dipersalahkan atas kerugian yang ditimbulkannya, oleh karenanya si tergugat harus mempertanggungjawabkannya.

Adanya kerugian (*schade*) bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenai kerugian materil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum disamping kerugian materil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian *immaterial*, yang juga akan dinilai dengan uang.<sup>23</sup>

Bahwa di dalam lelang bentuk ganti rugi karena perbuatan melawan hukum lebih diutamakan dalam petitum minta putusan hakim bahwa perbuatan lelang adalah perbuatan melawan hukum (PMH), kemudian pemulihan pada keadaan semula (dapat dengan uang paksa). Gugatan PMH dalam lelang lebih dominan menekankan penyebutan tindakan lelang sebagai PMH, bukan pada pemberian ganti rugi. Tuntutan ganti rugi dalam bentuk uang meliputi ganti rugi materil dan *immaterial* (moril).

Ganti rugi materil antara lain, kerugian yang timbul sebesar selisih harga barang yang wajar dengan harga barang pada saat barang dijual, biaya yang dikeluarkan penggugat mengurus perkara. Kerugian *immaterial* (moril) antara lain berupa kerugian yang timbul karena pengumuman lelang telah menjatuhkan harga diri, kerugian yang timbul karena pelaksanaan lelang telah menjatuhkan harga diri dan mencemarkan nama baik.

Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang diderita juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum. Untuk

---

<sup>23</sup> *Ibid.*, hal. 95.

hubungan sebab akibat ada dua macam teori, yaitu teori faktual dan teori penyebab kira-kira. Hubungan sebab akibat secara faktual (*causation in fact*) hanyalah merupakan masalah fakta atau apa yang secara faktual telah terjadi. Setiap penyebab yang menyebabkan timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara faktual, asalkan kerugian (hasilnya) tidak akan pernah terdapat tanpa penyebabnya dan sering disebut dengan istilah *but for* atau *sine qua non*.<sup>24</sup>

Teori yang kedua adalah konsep “sebab kira-kira” atau *proximate causa* merupakan bagian yang paling membingungkan dan paling banyak pertentangan pendapat dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum dan sering juga disebut dengan istilah *legal causa*. Jika gugatan perbuatan melawan hukum berhubungan dengan perbuatan yang tidak langsung menyatakan pelelangan sebagai perbuatan melawan hukum, maka petitum dan amar putusan lebih dulu menyatakan perbuatan tersebut, misalnya pengikatan, penyitaan, perjanjian kredit, jumlah hutang, sebagai perbuatan melawan hukum, kemudian baru menyatakan pelelangan sebagai perbuatan melawan hukum, karena merupakan tindak lanjut dari perbuatan-perbuatan yang sebelumnya, yang telah dinyatakan cacat hukum.

Kebutuhan akan lembaga lelang, salah satunya untuk memenuhi atau melaksanakan putusan peradilan atau lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan undang-undang dalam rangka penegakan hukum (*law enforcement*). Lelang menciptakan nilai dari suatu barang yang menjadi objek sengketa dalam suatu objek putusan peradilan atau barang jaminan yang menjadi objek dalam suatu sengketa

---

<sup>24</sup> *Ibid.*, hal. 97.

berdasarkan undang-undang seperti penyelesaian kredit macet oleh lembaga penyelesaian kredit macet oleh Pengadilan Negeri atau Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN).<sup>25</sup>

Dalam lelang eksekusi, penjual tidak langsung sebagai pemilik barang, tetapi dilakukan oleh karena adanya kuasa undang-undang dalam hal ini Pengadilan Negeri atau Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) atau Bank Kreditor. Kuasa tersebut diberikan berdasarkan Undang-undang, bukan berdasarkan kesukarelaan pemilik barang, karenanya penjualan lelang bukan kesukarelaan pemilik barang, sehingga seringkali timbul gugatan dari pemilik barang, baik oleh debitur pemilik barang maupun pihak ketiga pemilik barang.

Hukum hanya memungkinkan pihak-pihak yang dirugikan haknya dengan adanya perbuatan jual beli lelang yang dilaksanakan melalui kantor lelang, dapat mempertahankan hak/kepentingannya dengan mengajukan gugatan ke pengadilan, dengan harapan pengadilan akan memberikan hukum atas sengketa yang dihadapinya.

Putusan yang dikeluarkan oleh pengadilan baik tingkat pertama atau banding ataupun tingkat kasasi kebanyakan terkait PMH dalam arti luas. Pertimbangan hakim terkait PMH dalam arti luas karena melanggar hak termohon lelang/pemilik barang dan harga yang tidak objektif dan tidak realistis/terlalu rendah sehingga bertentangan dengan kepatutan serta kewajiban hukum si penjual untuk mengoptimalkan harga jual lelang, yang akhirnya bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat. Dalam berbagai putusan, dengan dikabulkannya petitum penggugat terkait PMH dalam arti

---

<sup>25</sup> *Ibid.*, hal. 98.

luas yaitu pelaksanaan lelang melanggar hukum namun lembaga peradilan tidak serta merta menyatakan risalah lelang batal demi hukum atau bahkan pelaksanaan lelang sendiri batal demi hukum.<sup>26</sup>

Dalam salah satu putusan hakim, pertimbangan hakim dengan menyatakan perbuatan tergugat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang telah melaksanakan lelang adalah sebagai perbuatan melawan hukum yaitu terkait harga yang terbentuk dari lelang terlalu rendah/dibawah harga pasaran. Implikasinya dari putusan tersebut adalah, yaitu:

1. Barang kembali kepada sisi semula/dalam kepemilikan si penggugat/debitur, maka otomatis hak pembeli lelang atas objek lelang akan berakhir;
2. Bank kreditur tidak berhak atas pemenuhan perjanjian kredit atau kewajiban-kewajiban tereksekusi lelang atas barang objek lelang, barang kembali ke dalam status barang jaminan. Terjadi penundaan untuk memperoleh pemenuhan perjanjian kredit dari pihak debitur;
3. Terhadap pembeli lelang, implikasinya berupa hak pembeli lelang tidak dilindungi oleh hukum yaitu berupa hak-hak yang melekat atas hak atas objek lelang yang dibelinya tidak dapat dinikmati.<sup>27</sup>

Putusan hakim yang menyatakan perbuatan pelelangan yang dilaksanakan KPKNL adalah sebagai perbuatan melawan hukum ini sangat menarik terkait argumentasi

---

<sup>26</sup> *Ibid.*, hal. 100.

<sup>27</sup> *Ibid.*, hal. 102.

hakim yang menyatakan bahwa perbuatan lelang adalah perbuatan melawan hukum dikaitkan dengan harga lelang yang terlalu rendah dari harga pasaran. Beberapa alasan tersebut adalah:

**1. Lelang adalah mekanisme pasar.**

Dalam pembentukan harga semata-mata ditentukan oleh mekanisme adanya permintaan dan penawaran. Sementara kewenangan menetapkan nilai limit ada pada pihak penjual. Pejabat lelang adalah sebagai agen dari penjual yang mempertemukan dengan pembeli. Harga yang terbentuk pada saat lelang tanpa ada campur tangan dari Pejabat Lelang. Bahkan ketika harga yang ditawarkan oleh penjual menurut pembeli terlalu mahal, sehingga peminat lelang tidak mampu menawarkan minimal dari nilai limit pelaksanaan lelang harus ditunda dan tidak boleh dipaksakan untuk dilepas. Kecuali dalam lelang noneksekusi sukarela berupa barang bergerak yang tidak mencantumkan nilai limit.

**2. Berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku**

Pejabat Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan. Lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang adalah *by order*, artinya harus ada permohonan dari pihak pemohon/penjual. Kondisi ini menjadi menarik ketika lelang yang dilaksanakan ternyata nilai limit yang ditetapkan penjual yang tidak bisa dikontrol oleh Pejabat Lelang, ternyata di bawah nilai pasar yang berlaku. Kewajiban melaksanakan lelang berhadapan dengan potensi akan ada gugatan pasca lelang. Dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 106/PMK.06/2013 yang merupakan perubahan dari

PMK Nomor 93/PMK.06/2010 memberikan konstruksi hukum terkait nilai limit khususnya terkait lelang eksekusi atas barang tetap berupa tanah /dan bangunan.

Gugatan terhadap pelaksanaan lelang hal yang niscaya dapat dihadapi oleh KPKNL/DJKN. Perkembangan dewasa ini, gugatan lelang terkait Perbuatan Melawan Hukum (MPH) telah mengalami perluasan makna yang lebih kompleks. Sebagai bentuk antisipasi atas potensi gugatan (PMH) atas pelaksanaan lelang Pemerintah/KP DJKN telah mengeluarkan regulasi terutama terkait penetapan nilai limit yang diharapkan dapat meminimisir gugatan lelang. Namun demikian, Pejabat lelang sebagai Pejabat Fungsional penguasaan dan kelengkapan dokumen pelaksanaan lelang mutlak harus dipenuhi. Keyakinan Pejabat lelang atas legalitas subjek dan objek lelang yang didasarkan pada fakta hukum sangat diperlukan. Pejabat lelang harus meneliti dan melengkapi dokumen persyaratan lelang dengan baik dan benar.

KP DJKN hendaknya terus melakukan pembinaan kepada pejabat lelang khususnya dan pegawai pada umumnya yang terkait dengan pelaksanaan lelang. Bedah kasus/gelar perkara pada KPKNL dengan asistensi dari Kanwil dalam perkara yang dihadapi yang ada kompleksitasnya perlu dilakukan. Tata kelola persuratan yang terkait dokumen pelaksanaan lelang mutlak diperlukan dalam mempersiapkan pra lelang dan pasca lelang. Tidak hanya lengkap namun rapi.<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> *Ibid.*, hal. 104.



## **B. Hak tanggungan**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sebagai induk peraturan perundang-undang tentang segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah, tidak mengatur secara tegas tentang Hak Tanggungan. Berdasarkan ketentuan Pasal 51 UUPA dinyatakan bahwa :“Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan undang-undang”. Selanjutnya ketentuan Pasal 1 angka 1 UUHT pengertian Hak Tanggungan adalah: “Hak Tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah-tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”.<sup>29</sup>

Dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan yang pengaturannya selama ini menggunakan ketentuan-ketentuan Hipotik dalam Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

---

<sup>29</sup> Guse Prayudi, *Hak Tanggungan*, Sinar Gemilang, Jakarta, 2014, hal. 100.

Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT pada dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun, pada kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan turut pula dijamin.

Sebagaimana diketahui bahwa Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan asas pemisahan Horizontal, yang menjelaskan bahwa setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut. Penerapan asas tersebut tidak mutlak, melainkan selalu menyesuaikan dan memperhatikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat.<sup>30</sup>

Sehingga atas dasar itu UUHT memungkinkan dilakukan pembebanan Hak Tanggungan yang meliputi benda-benda di atasnya sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah bersangkutan dan ikut dijadikan jaminan yang dinyatakan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Menurut Purwahid Patrik, dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian darinya. Dengan telah dilunasinya sebagian dari hutang yang dijamin hak tanggungan tidak berarti terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan beban hak tanggungan, melainkan hak tanggungan tersebut tetap membebani seluruh obyek hak

---

<sup>30</sup> *Ibid.*, hal. 102.

tanggungan untuk sisa hutang yang belum terlunasi. Dengan demikian, pelunasan sebagian hutang debitor tidak menyebabkan terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan.

Menurut ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa hak tanggungan bersifat tidak dapat dibagi-bagi (*ondeelbaarheid*). Sifat tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi asalkan hal tersebut telah diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Sehingga, hak tanggungan hanya membebani sisa dari obyek hak tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi asalkan hak tanggungan tersebut dibebankan kepada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai secara tersendiri.<sup>31</sup>

Undang-undang hak tanggungan memberikan pengertian sebagai berikut “ Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang pokok-pokok agrarian berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya “

Dari pengertian diatas maka dapat diuraikan unsure-unsur pokok dari hak tanggungan diantaranya :

1. Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang

---

<sup>31</sup> *Ibid.*, hal. 104.

2. Utang yang di jaminkan jumlahnya tertentu
3. Objek hak tanggungan adalah hak-hak atas tanah sesuai dengan undang-undang pokok agraria yaitu hak milik, hak guna bangunan, hak usaha dan hak pakai
4. Hak tanggungan dapat dibebankan terhadap tanah berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau hanya tanahnya saja<sup>32</sup>

Hak tanggungan memberikan hak preferen atau hak diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain melaksanakan kewajibannya. Sedangkan istilah agunan diartikan sebagai barang/benda yang dijadikan jaminan untuk melunasi utang nasabah debitur. Dalam SK Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 februari 1991, pengertian jaminan yaitu: "suatu keyakinan kreditur bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan". Sedangkan pengertian agunan diatur dalam Pasal 1 angka 23 UU No. 10 Tahun 1998, yaitu: "jaminan pokok yang diserahkan debitur dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syari'ah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia".<sup>33</sup>

Dalam Penjelasan Pasal 8 UU Perbankan No.10 tahun 1998, terdapat 2 (dua) jenis agunan, yaitu: agunan pokok dan agunan tambahan. Agunan pokok adalah barang, surat berharga atau garansi yang berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, seperti barang-barang atau proyek-proyek

---

<sup>32</sup> *Ibid.*, hal. 105.

<sup>33</sup> *Ibid.*, hal. 106.

yang dibeli dengan kredit yang dijaminan. Sedangkan agunan tambahan adalah barang, surat berharga atau garansi yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, yang ditambah dengan agunan. Jadi, dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur dari jaminan (menurut Pasal 1 angka 23 UU No. 10 Tahun 1998), yaitu:

1. merupakan jaminan tambahan.
2. diserahkan oleh nasabah debitur kepada bank/kreditur.
3. untuk mendapatkan fasilitas kredit/pembiayaan berdasarkan Prinsip Syari'ah.

Kegunaan dari jaminan, diantaranya adalah memberikan hak dan kekuasaan kepada bank/kreditur untuk mendapatkan pelunasan agunan, apabila debitur melakukan cidera janji, menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usahanya/proyeknya, dengan merugikan diri sendiri, dapat dicegah, kemudian memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya, misalnya dalam pembayaran angsuran pokok kredit tiap bulannya.

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT dinyatakan bahwa Hak Tanggungan adalah Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.<sup>34</sup>

Beranjak dari definisi di atas, dapat ditarik unsur pokok dari hak tanggungan, sebagai berikut.

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
2. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
3. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
4. Utang yang dijamin adalah suatu utang tertentu.
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.<sup>35</sup>

Untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai definisi Hak Tanggungan tersebut, pada kesempatan ini akan diuraikan definisi mengenai hipotik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1162 KUH Perdata. Dalam Pasal 1162 KUH Perdata tersebut

---

<sup>34</sup> *Ibid.*, hal. 107.

<sup>35</sup> Aroma Elmina Martha, *Hak Tanggungan*, Aswaja Pressindo, Jakarta, 2015, hal. 88.

dinyatakan bahwa: Hipotek adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian dari padanya bagi pelunasan suatu perikatan. Dengan berpatokan pada definisi tersebut, unsur pokok yang terkandung di dalamnya adalah:

1. hipotek adalah suatu hak kebendaan;
2. objek hipotek adalah benda-benda tak bergerak;
3. untuk pelunasan suatu perikatan.<sup>36</sup>

Suatu hak kebendaan (*zakelijk recht*) ialah suatu hak yang memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda, yang dapat dipertahankan teradap tiap orang. Ilmu hukum dan perundang-undangan, telah lama membagi segala hak-hak kebendaan dan hak-hak perseorangan. Suatu hak kebendaan, memberikan kekuasaan atas suatu benda, sedangkan suatu hak perseorangan (*persoonlijkrecht*) memberikan suatu tuntutan atau penagihan terhadap seseorang. Suatu hak kebendaan dapat dipertahankan terhadap tiap orang yang melanggar hak itu, sedangkan suatu hak perseorangan hanyalah dapat dipertahankan terhadap sementara orang tertentu saja atau terhadap sesuatu pihak.

Hak Tanggungan adalah suatu istilah baru dalam Hukum Jaminan yang diintrodusir oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang sebelumnya belum dikenal sama sekali, baik dalam Hukum Adat maupun dalam KUHPerdota. Dalam Pasal 51 UUPA ditentukan

---

<sup>36</sup> *Ibid.*, hal. 89.

bahwa Hak Tanggungan dapat dibebankan kepada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan yang diatur dengan undang-undang.<sup>37</sup>

Berdasarkan amanat Pasal 51 UUPA tersebut, pada Tanggal 9 April 1996 telah diundangkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). Dalam Pasal 29 UUHT ditentukan bahwa dengan berlakunya UUHT, ketentuan mengenai *Credietverband* dan ketentuan mengenai *Hypotheek* sebagaimana tersebut dalam Buku II KUH Perdata sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi. Jadi dengan adanya UUHT tersebut maka Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang tertulis.<sup>38</sup>

### C. Kredit macet

Dalam UU Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, disebutkan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak

---

<sup>37</sup>Bachtiar Hardja, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Permata Buku, Yogyakarta, 2013, hal. 66.

<sup>38</sup>Adrian Sanusi, *Kompilasi Hukum Jaminan*, Sinar Grafika, Yogyakarta, 2012, hal. 91.



peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Sampai saat ini pendapatan bunga sebagai hasil dari pemberian kredit, masih merupakan kontribusi terbesar pada pendapatan bank secara keseluruhan, baik bank-bank di Indonesia maupun kebanyakan bank-bank di dunia. Berdasarkan statistik Bank Indonesia bulan Juni 1992, 80% dari total aset perbankan Indonesia adalah berupa kredit yang disalurkan baik kepada sektor perdagangan maupun industri. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa penyaluran kredit merupakan kegiatan utama suatu bank. Di lain pihak, penyaluran kredit mengandung resiko bisnis terbesar dalam dunia perbankan. Oleh karena itu, pengelolaan kredit merupakan kegiatan yang sangat penting untuk diperhatikan oleh setiap bank.<sup>39</sup>

Dalam paket kebijakan deregulasi bulan Mei tahun 1993 (PAKMEI 1993), di Indonesia dikenal dua golongan kredit bank, yaitu kredit lancar dan kredit bermasalah. Di mana kredit bermasalah digolongkan menjadi tiga, yaitu kredit kurang lancar, kredit diragukan, dan kredit macet. Kredit macet inilah yang sangat dikhawatirkan oleh setiap bank, karena akan mengganggu kondisi keuangan bank, bahkan dapat mengakibatkan berhentinya kegiatan usaha bank.<sup>40</sup>

Kredit macet adalah kredit yang mengalami kesulitan pelunasan akibat adanya faktor-faktor atau unsur kesengajaan atau karena kondisi di luar kemampuan debitur. Suatu kredit digolongkan ke dalam kredit macet bilamana tidak dapat memenuhi

---

<sup>39</sup> *Ibid.*, hal. 92.

<sup>40</sup> <https://www.kompasiana.com>

kriteria kredit lancar, kredit kurang lancar dan kredit diragukan atau dapat memenuhi kriteria kredit diragukan, tetapi setelah jangka waktu 21 bulan semenjak masa penggolongan kredit diragukan, belum terjadi pelunasan pinjaman, atau usaha penyelamatan kredit atau penyelesaian pembayaran kembali kredit yang bersangkutan, telah diserahkan kepada pengadilan negeri atau Badan Urusan Piutang Negara (BUPN), atau telah diajukan permintaan ganti rugi kepada perusahaan asuransi kredit.

Sejak krisis keuangan yang berlanjut dengan krisis ekonomi yang melanda Indonesia sejak tahun 1997, penyelesaian kredit macet bank-bank di Indonesia ditangani oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN). Berkaitan dengan kasus kredit macet di Indonesia Menko Ekuin, Kwik Kian Gie mengatakan bahwa sampai saat ini jumlahnya sudah mencapai Rp 600 trilyun.<sup>41</sup>

Menurut hemat kami hal ini tampaknya lebih disebabkan karena faktor kesengajaan. Betapa tidak, sebagian besar dana kredit yang dimiliki bank disalurkan kepada debitur kelompok usahanya sendiri, yang disebut perusahaan terafiliasi. Dimana dalam penyalurannya kurang atau mungkin tidak didasarkan pada studi kelayakan (*feasibility study*), dan bahkan besarnya kredit yang mereka ajukan jumlahnya telah di 'mark up' terlebih dahulu. Sebagai contoh adalah Bank Dagang Nasional Indonesia (BDNI) dan Bank Umum Nasional (BUN), yang masing-masing secara berurutan menyalurkan 90,7% dan 78,4% (Kwik Kian Gie, 1999, hal: 124) untuk kepentingan kelompok usahanya sendiri.

---

<sup>41</sup> *Ibid.*, hal. 93.

Munculnya kredit bermasalah termasuk di dalamnya kredit macet, pada dasarnya tidak terjadi secara tiba-tiba, melainkan melalui suatu proses. Terjadinya kredit macet dapat disebabkan baik oleh pihak kreditur (bank) maupun debitur. Faktor-faktor penyebab yang merupakan kesalahan pihak kreditur adalah keteledoran bank mematuhi peraturan pemberian kredit yang telah digariskan terlalu mudah memberikan kredit, yang disebabkan karena tidak ada patokan yang jelas tentang standar kelayakan permintaan kredit yang diajukan konsentrasi dana kredit pada sekelompok debitur atau sektor usaha yang beresiko tinggi, kurang memadainya jumlah eksekutif dan staf bagian kredit yang berpengalaman.<sup>42</sup>

Lemahnya bimbingan dan pengawasan pimpinan kepada para eksekutif dan staf bagian kredit, jumlah pemberian kredit yang melampaui batas kemampuan bank, lemahnya kemampuan bank mendeteksi kemungkinan timbulnya kredit bermasalah, termasuk mendeteksi arah perkembangan arus kas (*cash flow*) debitur lama tidak mampu bersaing, sehingga terpaksa menerima debitur yang kurang bermutu. Untuk mendeteksi kemungkinan terjadinya kredit bermasalah atau kredit macet sedini mungkin. Kreditur lain melakukan proteksi atas kredit yang diberikan dengan meminta tambahan jaminan atau melakukan pengikatan notaris atas barang jaminan.

Dengan mencermati gejala-gejala terjadinya kredit macet tersebut, maka bukanlah sesuatu yang mustahil untuk mencegah terjadinya kredit macet, atau paling tidak dapat mengurangi/menekan sekecil mungkin kasus-kasus kredit macet yang ada.

---

<sup>42</sup> *Ibid.*, hal. 94.

Setiap penyaluran kredit oleh bank tentu mengandung resiko, karena adanya keterbatasan kemampuan manusia dalam memprediksi masa yang akan datang.

Apalagi dalam situasi dan kondisi ‘lingkungan’ yang cepat berubah dan penuh ketidakpastian seperti sekarang ini. Beberapa hal penting yang harus dilakukan oleh bank dalam menekan atau mengurangi seminimal mungkin resiko pemberian kreditnya. Setiap permohonan kredit yang diajukan oleh calon debitur, tentu harus dilakukan penilaian secara seksama oleh pejabat bank. Terlebih lagi untuk pemberian kredit jangka panjang, seperti kredit investasi misalnya. Mengingat semakin lama jangka waktu kredit, maka semakin tinggi faktor ketidakpastiannya, sehingga semakin besar pula resiko yang dihadapi bank.<sup>43</sup>

Dalam penilaian kredit, ada prinsip-prinsip yang harus diperhatikan yaitu prinsip 5 C + 1C, karakter atau watak debitur sangat menentukan kemauan untuk membayar kembali kredit yang telah diterimanya. Namun demikian, untuk mengetahui karakter seseorang itu tidak mudah. Oleh karena itu, penilaian atas *character* debitur perlu dilakukan secara hati-hati dan secermat mungkin. Informasi dari keluarga dan teman-teman dekat dari debitur, serta informasi dari bank pemberi kredit sebelumnya adalah sangat penting.

Untuk mengetahui dan memperoleh gambaran yang jelas tentang watak calon debitur ini, dapat dilakukan usaha-usaha seperti: melakukan interview langsung terhadap calon debitur; meneliti daftar riwayat hidupnya, mengetahui reputasi calon debitur berdasarkan informasi dari ‘lingkungan’ usahanya, serta meneliti kegiatan dan

---

<sup>43</sup> Moerti Hadiati Soeroso, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hal. 210.

pengalaman-pengalaman usahanya. *Capacity* mengandung arti kemampuan calon debitur dalam mengelola usahanya. Dengan demikian, *capacity* berkaitan erat dengan kemampuan calon debitur dalam melunasi kreditnya.

Informasi mengenai besar kecilnya modal (*capital*) perusahaan calon debitur adalah sangat penting bagi bank. Modal yang dimaksudkan disini adalah modal sendiri (*networth*) atau nilai kekayaan bersih yang dimiliki perusahaan, yang merupakan selisih antara total aktiva dengan total kewajiban (utang). Semakin besar modal yang dimiliki perusahaan merupakan cerminan keberhasilan perusahaan di masa lalu, dan ini tentunya semakin baik dihadapan bank. Mengingat kredit bank hanya merupakan pelengkap atau tambahan bagi pembiayaan kegiatan operasional perusahaan.<sup>44</sup>

Posisi modal suatu perusahaan dapat dianalisis dari laporan keuangannya. Untuk mendapatkan gambaran yang lengkap tentang modal perusahaan, maka bank harus melakukan analisis terhadap laporan keuangan perusahaan selama paling tidak tiga tahun periode akuntansi sebelumnya. *Collateral* (jaminan kredit) merupakan setiap aktiva atau barang-barang yang diserahkan debitur sebagai jaminan atas kredit yang diperoleh dari bank.

Manfaat jaminan ini bagi bank adalah sangat penting, sebagai 'back up' atas kredit yang diberikan kepada debitur. Tujuannya adalah agar bank dapat memperoleh pelunasan kembali atas kredit yang diberikan kepada debitur, apabila kelak debitur tidak mampu melunasi kreditnya atau pun ingkar janji (*wanprestasi*). Atas jaminan

---

<sup>44</sup> *Ibid.*, hal. 211.

yang diberikan oleh debitur, maka perlu diperhatikan cara pengikatannya sesuai dengan hukum yang berlaku, untuk menghindari sengketa yang kemungkinan muncul di kemudian hari.<sup>45</sup>

Yang dimaksud *conditions* disini adalah keadaan perekonomian secara umum dimana perusahaan tersebut beroperasi. Kondisi perekonomian sangat menentukan keberhasilan maupun kegagalan suatu perusahaan. Oleh karena itu, bank atau dalam hal ini analis kredit, harus mempertimbangkan keadaan perekonomian, dan proyeksi perekonomian selama jangka waktu kredit yang diberikan.

Dalam pemberian kredit, bank perlu juga mengetahui dan mempertimbangkan hambatan (*constraint*) yang mungkin muncul di lapangan. Bank perlu mengetahui tanggapan masyarakat setempat terhadap rencana investasi yang akan dilakukan oleh calon debiturnya, karena bisa saja masyarakat setempat menolak rencana investasi tersebut. Sebagai contoh seorang debitur mengajukan kredit untuk membangun sebuah peternakan babi misalnya. Nah, pihak bank perlu mengetahui bagaimana tanggapan masyarakat setempat, apakah menerima atau menolak kehadiran peternakan tersebut.

Setelah bank memutuskan untuk memberikan kredit kepada debiturnya, bukan berarti bahwa tugas bank sebagai perantara keuangan selesai sampai di situ, melainkan itulah awal mula tugas bank yang sesungguhnya dalam penyaluran kredit. Bank senantiasa harus memantau kredit yang telah disalurkan. Apakah debitur benar-

---

<sup>45</sup> Benny Simanjuntak, *Pasal-Pasal tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Gemilang Press, Jakarta, 2014, hal. 70.

benar menggunakan kreditnya sesuai dengan permohonan semula, atau digunakan untuk keperluan lain, bagaimana perkembangan dan prospek usaha debitur, bagaimana keadaan perekonomian nasional secara keseluruhan, kondusif atau tidak bagi perkembangan usaha debitur, dan pertanyaan-pertanyaan lain berkaitan dengan prospek kredit yang telah disalurkan oleh bank. Pertanyaan-pertanyaan ini penting dijawab, dalam rangka mengantisipasi kemungkinan tersendat atau macetnya kredit yang telah disalurkan bank.

Jaminan kredit (*collateral*) atau agunan sebenarnya tidaklah mutlak sifatnya, tetapi perlu, guna mengantisipasi kemungkinan tidak tertagihnya kredit yang disalurkan bank. Di samping status dan kondisi jaminan, yang tidak kalah penting untuk diperhatikan oleh bank adalah dalam cara pengikatannya. Pengikatan jaminan kredit ini harus sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini berkaitan dengan eksekusi jaminan, apabila kelak debitur ingkar janji (*wanprestasi*) atau tidak mampu melunasi kreditnya.<sup>46</sup>

Untuk menyelesaikan dan menyelamatkan kredit yang dikategorikan macet, dapat ditempuh usaha-usaha sebagai berikut:

**a. Rescheduling (Penjadwalan Ulang)**

Yaitu perubahan syarat kredit hanya menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktu termasuk masa tenggang (*grace period*) dan perubahan besarnya angsuran kredit. Tentu tidak kepada semua debitur dapat diberikan kebijakan ini oleh

---

<sup>46</sup> Yudi Gunawan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Bhinneka Cipta, Jakarta, 2013, hal. 170.

bank, melainkan hanya kepada debitur yang menunjukkan itikad dan karakter yang jujur dan memiliki kemauan untuk membayar atau melunasi kredit (*willingness to pay*). Di samping itu, usaha debitur juga tidak memerlukan tambahan dana atau likuiditas.

**b. Reconditioning (Persyaratan Ulang)**

Yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, tingkat suku bunga, penundaan pembayaran sebagian atau seluruh bunga dan persyaratan lainnya. Perubahan syarat kredit tersebut tidak termasuk penambahan dana atau injeksi dan konversi sebagian atau seluruh kredit menjadi '*equity*' perusahaan. Debitur yang bersifat jujur, terbuka dan '*cooperative*' yang usahanya sedang mengalami kesulitan keuangan dan diperkirakan masih dapat beroperasi dengan menguntungkan, kreditnya dapat dipertimbangkan untuk dilakukan persyaratan ulang.<sup>47</sup>

**c. Restructuring (Penataan Ulang)**

Yaitu perubahan syarat kredit yang menyangkut penambahan dana bank, atau konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru, dan atau Konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi penyertaan bank atau mengambil partner yang lain untuk menambah penyertaan.

---

<sup>47</sup> Erna Surjadi, *Praktik Hukum Jaminan Kebendaan*, Harmoni Press, Jakarta, 2011, hal. 40.



**d. Liquidation (Liquidasi)**

Yaitu penjualan barang-barang yang dijadikan jaminan dalam rangka pelunasan utang. Pelaksanaan likuidasi ini dilakukan terhadap kategori kredit yang memang benar-benar menurut bank sudah tidak dapat lagi dibantu untuk disehatkan kembali atau usaha nasabah yang sudah tidak memiliki prospek untuk dikembangkan. Proses likuidasi ini dapat dilakukan dengan menyerahkan penjualan barang tersebut kepada nasabah yang bersangkutan. Sedang bagi bank-bank umum milik negara, proses penjualan barang jaminan dan aset bank dapat diserahkan kepada BPPN, untuk selanjutnya dilakukan eksekusi atau pelelangan.<sup>48</sup>

---

<sup>48</sup> Syaiful Hidayat, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Buku Sagan, Yogyakarta, 2014, hal. 129.

## **BAB III**

### **UPAYA PENYELESAIAN YANG DILAKUKAN KREDITUR APABILA DEBITUR WANPRESTASI**

#### **A. Pengertian Wanprestasi**

Wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur.

##### **1. Bentuk Wanprestasi**

Menurut Satrio, terdapat tiga bentuk wanprestasi, diantaranya yaitu:

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali. Sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasinya maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- b. Memenuhi prestasi tapi tidak tepat waktunya. Jika prestasi debitur masih bisa diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi namun tidak tepat waktunya.
- c. Memenuhi prestasi tapi tidak sesuai atau keliru. Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, jika prestasi yang keliru tersebut tidak bisa diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

## 2. Syarat Wanprestasi

Menurut Subekti, bentuk dan syarat tertentu hingga terpenuhinya wanprestasi, diantaranya yaitu:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melakukan apa yang dijanjikannya, namun tidak sebagaimana dijanjikan.
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Syarat materil, yaitu berupa kesengajaan, yaitu suatu hal yang dilakukan seseorang dengan di kehendaki dan diketahui serta disadari pelaku sehingga menimbulkan kerugian pada pihak lain. Kelalaian, yaitu suatu hal yang dilakukan dimana seseorang yang wajib berprestasi seharusnya tahu atau patut menduga bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan menimbulkan kerugian.

Syarat formil, yaitu adanya peringatan atau somasi hal kelalaian atau wanprestasi pada pihak debitur harus dinyatakan dahulu secara resmi, yakni dengan memperingatkan debitur, bahwa kreditor menghendaki pembayaran seketika atau dalam jangka waktu yang pendek. Somasi yaitu teguran keras secara tertulis dari kreditor berupa akta kepada debitur, agar debitur harus berprestasi dan disertai dengan sanksi atau denda atau hukuman yang akan dijatuhkan atau diterapkan, jika debitur wanprestasi atau lalai.<sup>49</sup>

---

<sup>49</sup> Edi Sutomo , *Wanprestasi menurut KUHPerdara dan Yurisprudensi*, Gramedia, Jakarta, 2017, hal. 90.

Adanya kelalaian debitur (nasabah) yang dimanakerugian akibat kelalaian debitur tersebut bisa dipersalahkan kepada debitur apabila ada unsur kesengajaan atau kelalaian dalam peristiwa yang merugikan pada diri debitur yang bisa dipertanggungjawabkan kepadanya. Kelalaian yakni peristiwa dimana seorang debitur seharusnya tahu atau patut menduga, bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambilnya akan mengakibatkan kerugian.

Berhubungan dengan kelalaian debitur, perlu diketahui kewajiban-kewajiban yang dianggap lalai jika tidak dilaksanakan seorang debitur, diantaranya yaitu:

- a. Kewajiban untuk memberikan sesuatu yang telah dijanjikan.
- b. Kewajiban untuk melakukan suatu perbuatan.
- c. Kewajiban untuk tidak melaksanakan suatu perbuatan.

Keadaan memaksa yaitu keadaan tidak bisa dipenuhinya prestasi oleh pihak debitur karena terjadi suatu peristiwa bukan karena kesalahannya, peristiwa mana tidak bisa diketahui atau tidak bisa diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan. Dalam keadaan memaksa ini debitur tidak bisa dipersalahkan karena keadaan memaksa tersebut timbul di luar kemauan dan kemampuan debitur.

Ganti rugi yaitu membayar segala kerugian karena musnahnya atau rusaknya barang-barang milik kreditur akibat kelalaian debitur. Untuk menuntut ganti rugi harus ada penagihan atau (somasi) terlebih dahulu, kecuali dalam peristiwa tertentu yang tidak membutuhkan adanya teguran. Ketentuan mengenai ganti rugi diatur dalam pasal 1246 KUHP yang terdiri dari tiga macam, yaitu biaya, rugi dan bunga. Biaya yaitu segala pengeluaran atas pengongkosan yang nyata-nyata telah dikeluarkan

keuntungan sedangkan bunga yaitu segala kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau yang sudah diperhitungkan sebelumnya.

Ganti rugi tersebut harus dihitung berdasarkan nilai uang dan harus berbentuk uang. Jadi ganti rugi yang ditimbulkan adanya wanprestasi tersebut hanya boleh diperhitungkan berdasar sejumlah uang. Hal ini bertujuan untuk menghindari terjadinya kesulitan dalam penilaian apabila harus diganti dengan cara lain.

Sebagai sanksi akibat kelalaian seorang debitur bisa berupa pembatalan perjanjian. Sanksi atau hukuman ini jika seseorang tidak bisa melihat sifat pembatalannya tersebut sebagai suatu hukuman dianggap debitur malahan merasa puas atas segala pembatalan tersebut karena ia merasa dibebaskan dari segala kewajiban untuk melakukan prestasi.

Menurut KUHP pasal 1266, syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang bertimbal balik, dimana salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal tersebut persetujuan tidak batal demi hukum, namun pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan meski syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan dalam perjanjian. Apabila syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan hakim yakni leluasa untuk menurut keadaan, atas permintaan tergugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana tapi tidak boleh lebih dari satu bulan.

Akibat wanprestasi berupa peralihan risiko ini berlaku pada perjanjian yang objeknya suatu barang, seperti pada perjanjian pembiayaan leasing. Seperti yang

terdapat pada pasal 1237 KUHP ayat 2 yang menyatakan, apabila orang berutang lalai akan menyerahkannya, maka semenjak saat kelalaiannya kebendaan adalah atas tanggungannya.

## **B. Hak dan kewajiban Kreditur dan Debitur terhadap Hak Tanggungan atas Kredit Macet**

Dalam penyebutan pihak yang berutang atau yang memberi utang dalam bidang perbankan dikenal istilah debitur atau kreditur. Pasal 1 angka 2 dan 3 UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang: menyebutkan Kreditur adalah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau Undang-Undang yang dapat ditagih di muka pengadilan.

Debitur adalah orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang yang pelunasannya dapat ditagih di muka pengadilan” Pemenuhan hak dan kewajiban para pihak dalam hukum perjanjian dijamin oleh undang-undang. Pengaturan tentang hak dan kewajiban kreditur dan debitur dalam perjanjian mencerminkan sejumlah asas yang menjadi prinsip-prinsip atau asas-asas perjanjian.

Dalam terminologi hukum, hak dan kewajiban merupakan sesuatu yang seharusnya diterima atau dilaksanakan atas suatu objek yang diperjanjikan. Objek perjanjian dalam hukum perikatan merupakan sesuatu yang menjadi tujuan para pihak. Pelaksanaan hak dan kewajiban dalam hukum perikatan disebut prestasi.<sup>50</sup>

## **C. Upaya penyelesaian yang dilakukan kreditur apabila Debitur Wanprestasi**

---

<sup>50</sup> Cut Desi Nurzaimah, *Karakteristik Wanprestasi*, Bhinneka Cipta, Jakarta, 2009, hal. 150.

Di dalam setiap pekerjaan timbal-balik selalu ada 2 (dua) macam subjek hukum, yang masing-masing subjek hukum tersebut mempunyai hak dan kewajiban secara bertimbang balik dalam melaksanakan perjanjian yang mereka perbuat. Di dalam suatu perjanjian ada kemungkinan salah satu pihak tidak melaksanakan perjanjian atau tidak memenuhi isi perjanjian sebagaimana yang telah mereka sepakati bersama-sama.

Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, atau lebih jelas apa yang merupakan kewajiban menurut perjanjian yang mereka perbuat, maka dikatakan bahwa pihak tersebut wanprestasi, yang artinya tidak memenuhi prestasi yang diperjanjikan dalam perjanjian. Wirjono Prodjodikoro, mengatakan Wanprestasi adalah berarti ketiadaan suatu prestasi dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam Bahasa Indonesia dapat dipakai istilah pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaan janji untuk wanprestasi”.

Lebih tegas Mariam Darus Badruzaman, mengatakan bahwa: “Apabila dalam suatu perikatan si debitur karena kesalahannya tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka dikatakan debitur itu wanprestasi”. Dari uraian tersebut di atas, jelas kita dapat mengerti apa sebenarnya yang dimaksud dengan wanprestasi itu. Untuk menentukan apakah seorang debitur itu bersalah karena telah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana seseorang itu dikatakan lalai atau alpa tidak memenuhi prestasi.

Sebagaimana biasanya akibat tidak dilakukannya suatu prestasi oleh salah satu pihak dalam perjanjian, maka pihak lain akan mengalami kerugian. Tentu saja hal ini

sama sekali tidak diinginkan oleh pihak yang menderita kerugian, namun kalau sudah terjadi, para pihak hanya dapat berusaha supaya kerugian yang terjadi ditekan sekecil mungkin. Dalam hal terjadinya wanprestasi, maka pihak lain sebagai pihak yang menderita kerugian dapat memilih antar beberapa kemungkinan, pihak yang dirugikan menuntut pelaksanaan perjanjian, pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi, pihak yang dirugikan menuntut pelaksanaan perjanjian disertai ganti rugi, pihak yang dirugikan menuntut pembatalan perjanjian.

Pihak yang dirugikan menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan ganti rugi. Dari beberapa kemungkinan penuntutan dari pihak yang dirugikan tersebut di atas bagi suatu perjanjian timbal-balik oleh ketentuan pasal 1266 KUH Perdata diisyaratkan apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya dapat dimintakan pembatalan perjanjian kepada hakim.<sup>51</sup>

Dengan demikian berdasarkan Pasal 1266 KUH Perdata, apabila satu pihak wanprestasi maka pihak yang dirugikan dapat menempuh upaya hukum dengan menuntut pembatalan perjanjian kepada hakim. Ada berbagai model bagi para pihak yang tidak memenuhi prestasinya walaupun sebelumnya sudah setuju untuk dilaksanakannya.

Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi, dalam ilmu hukum perjanjian dikenal dengan suatu doktrin yang disebut dengan doktrin pemenuhan prestasi substansial, yaitu suatu doktrin yang mengajarkan bahwa sungguhpun satu pihak tidak melaksanakan prestasinya secara sempurna, tetapi jika dia telah melaksanakan

---

<sup>51</sup> Bagus Teguh Santoso , *Wanprestasi*, Gramedia, Jakarta, 2010, hal. 294.



prestasinya tersebut secara substansial, maka pihak lain harus juga melaksanakan prestasinya secara sempurna.

Apabila suatu pihak tidak melaksanakan prestasinya secara substansial, maka dia disebut tidak melaksanakan perjanjian secara material. Berdasarkan hal tersebut, jika telah dilaksanakan substansial performance terhadap perjanjian yang bersangkutan, tidaklah berlaku lagi doktrin *exceptio non adimpleti contractus*, yakni doktrin yang mengajarkan bahwa apabila satu pihak tidak melaksanakan prestasinya, maka pihak lain dapat juga tidak melaksanakan prestasinya.<sup>52</sup>

---

<sup>52</sup> Hariyadi Sianturi, *Perbuatan Melawan Hukum*, Bhinneka Cipta, Jakarta, 2011, hal. 240.

**BAB IV**

**ANALISIS PENULIS TERHADAP PERTIMBANGAN HUKUM**

**DALAM PUTUSAN 34/PDT.G/2018/PN.MDN**

**A. Restrukturisasi Kredit Macet**

Restrukturisasi dan penghapusan kredit macet telah lazim dilakukan di dunia perbankan. Akan tetapi, dalam praktiknya masih ada diskriminasi karena fasilitas semacam ini lebih banyak diberikan kepada debitur besar. Debitur mikro dan debitur kecil yang kebanyakan nilai agunannya jauh lebih besar dibandingkan nilai kreditnya justru sering kali tidak diberi fasilitas tersebut.

Mereka lebih sering dipaksa melunasi kredit yang macet secara tunai atau melalui pelelangan agunan yang dipaksakan. Hal tersebut seharusnya tidak boleh terjadi. Dalam penjelasan Pasal 8 Ayat (2) huruf e UU 10/ 1998 tentang Perbankan, secara jelas diatur tentang larangan diskriminasi dalam pemberian kredit perbankan. Restrukturisasi kredit-sesuai PBI 7/ 2005 Pasal 1 angka 25-merupakan upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui penurunan suku bunga kredit, perpanjangan jangka waktu kredit, pengurangan tunggakan bunga kredit, pengurangan tunggakan pokok kredit, penambahan fasilitas kredit, dan konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara.

Restrukturisasi kredit umumnya diarahkan untuk menyelamatkan kredit bermasalah (kredit kurang lancar, kredit diragukan, dan kredit macet). Kebanyakan nasabah debitur, khususnya debitur mikro dan debitur kecil, tidak tahu tentang seluk-beluk pemberian fasilitas restrukturisasi dan penghapusan kredit macet di perbankan. Akibatnya mereka memiliki kedudukan yang lebih lemah dan sering kali kesulitan mengakses fasilitas tersebut. Padahal, kedua fasilitas tersebut telah diatur dalam Peraturan Bank Indonesia atau PBI 7/ 2005.<sup>53</sup>

Di samping itu, Pemerintah juga telah mengeluarkan PP 14/ 2005 dan PP 33/ 2006 yang antara lain mengatur program penghapusan kredit macet di bank BUMN. Melalui PP 14/ 2005 dan PMK 31/ 2005, debitur UMKM di bank BUMN mendapatkan fasilitas hapus tagih disertai pemberian potongan pokok utang hingga 50% (jika masih punya jaminan kebendaan) dan 15% (jika sudah tidak punya jaminan kebendaan).<sup>54</sup>

Pimpinan bank BUMN juga menjanjikan potongan pokok hutang 25% bagi debitur kredit macet yang harus diselesaikan melalui PP 33/ 2006. Penyelesaian kredit macet di bank BUMN melalui PP 14/ 2005 menggunakan mekanisme Negara sehingga masih melibatkan PUPN. Di lain pihak, PP 33/ 2006 sudah menggunakan mekanisme korporasi sehingga bank BUMN dapat menyelesaikan kredit macet secara mandiri tanpa melibatkan PUPN.

---

<sup>53</sup> Andre Prabudi, *Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet*, Alfabeta, Jakarta, 2009, hal. 84.

<sup>54</sup> Reza Indragiri, *Masalah Terkait Kredit Macet*, Grasindo, Jakarta, 2009, hal. 87.

Restrukturisasi dan penghapusan kredit macet merupakan tindakan yang sudah lazim dilakukan di kalangan perbankan untuk menurunkan rasio kredit bermasalah (*non performing loan*) agar tingkat kesehatan bank tetap terjaga dengan baik. Meskipun demikian, program restrukturisasi dan penghapusan kredit macet harus dilaksanakan secara benar sesuai aturan hukum yang berlaku agar tidak sampai menimbulkan moral hazard yang dapat merugikan pihak bank, debitur, dan masyarakat. Di masa kini, restrukturisasi dan penghapusan kredit macet secara umum telah diatur secara jelas dalam UU Perbankan (UU 10/1998), Peraturan Bank Indonesia (PBI 7/2005), dan dalam pedoman perkreditan di masing-masing bank. Penghapusan (*write-off*) terhadap kredit macet adalah bagian tak terpisahkan dari manajemen risiko penyaluran kredit perbankan.<sup>55</sup>

Penghapusan kredit macet terdiri atas dua tahap, yaitu hapus buku atau penghapusan secara bersyarat atau *conditional write-off*, dan hapus tagih atau penghapusan secara mutlak atau *absolute write-off*. Dalam program hapus buku, portofolio kredit macet dikeluarkan dari pembukuan bank, namun pihak bank masih tetap melakukan penagihan atas kredit macet tersebut. Jika program hapus buku tidak berhasil dan proses penagihan sulit dilakukan, maka manajemen bank dapat membuat program hapus tagih sehingga portofolio kredit macet tersebut tidak perlu ditagih lagi. Hapus buku dan hapus tagih terhadap kredit macet baru boleh dilaksanakan jika pihak bank telah berupaya keras.

---

<sup>55</sup> Budi Hartono, *Menangani Kredit Bermasalah*, Djambatan, Jakarta, 2011, hal. 84.

Penjadwalan kembali (*rescheduling*) ini bertujuan untuk melakukan perubahan jadwal untuk membayar kredit oleh si debitur, atau istilahnya untuk diperpanjang waktu bayar kreditnya. Intinya bank akan menawarkan sebuah perpanjangan waktu agar utang bisa dilunasi dengan tepat. Konkretnya tenor kredit bisa diperpanjang dan beban angsuran bisa menjadi berkurang. Selain itu dapat juga jumlah angsuran disesuaikan dengan kemampuan bayar nasabah. Misalnya ada nasabah *rescheduling* tenor kredit dari 5 bulan menjadi satu tahun sehingga si debitur mempunyai waktu lebih lama untuk mengembalikan.<sup>56</sup>

Persyaratan kembali (*restructuring*) pengertiannya adalah perubahan sebagian atau seluruh persyaratan kredit yang tidak terbatas kepada hal seperti perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan persyaratan lainnya. Namun perlu diperhatikan perubahan ini dapat dilakukan sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum plafon kredit. Bank pun dapat mengubah struktur kredit, misalnya dari kredit berjangka menjadi kredit angsuran dengan besarnya disesuaikan kemampuan nasabah.

Dengan cara tersebut diharapkan pokok kredit dapat dilunasi. Contohnya ada nasabah yang diputuskan bisa mendapatkan sebuah restrukturisasi karena bank tersebut menganggap usaha yang bersangkutan masih memiliki prospek bila ditambahkan modal. Tujuan penambahan modal usaha tersebut, nasabah diharapkan dapat mendapatkan omzet yang lebih besar lagi.<sup>57</sup>

---

<sup>56</sup> I Ketut Adi Purnama, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Djambatan, Jakarta, 2011, hal. 370.

<sup>57</sup> Pudi Rahardi, *Teknik Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Mutiara Press, Jakarta, 2009, hal. 373.

Maksudnya adalah perubahan persyaratan kredit yang menyangkut penambahan fasilitas kredit, dan ada konversi dari sebagian tunggakan angsuran untuk bunganya menjadi pokok kredit baru yang dapat disertai dengan penjadwalan kembali dan atau persyaratan kembali. Dengan kata lain bank akan mengupayakan untuk mengubah kondisi kredit lebih meringankan beban angsuran nasabah. Contohnya adalah dengan menurunkan suku bunga kredit dari awalnya 20 persen per tahun menjadi 18 persen. Dapat juga dengan pembebasan bunga dengan pertimbangan nasabah tidak mampu bayar kredit itu tapi tetap membayar pokok pinjaman sampai lunas.<sup>58</sup>

Namun pengajuan restrukturisasi kredit ini tidak sembarangan, harus ada kriteria yang harus dipenuhi agar dapat memperoleh fasilitas tersebut, seperti debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan bunga kredit. Debitur sebenarnya memiliki prospek usaha yang baik serta diperkirakan mampu memenuhi kewajiban setelah kredit direstrukturisasi. Debitur harus memiliki sikap kooperatif dan debitur harus dapat menunjukkan itikad baik untuk melunasi utang

Satu hal yang mesti diperhatikan adalah, jangan sampai meminjam uang bila tidak bisa membayarnya. Sementara bagi Anda yang sudah meminjam, bayarlah utang tersebut sesuai tanggal jatuh tempo. Karena keterlambatan pembayaran dan sejumlah kesalahan lain akan membuat Anda tercatat dalam Sistem Informasi Debitur (SID)

---

<sup>58</sup> Bernard Tobing, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet*, Aneka Karya, Jakarta, 2010, hal. 492.

Bank Indonesia atau dengan kata lain *blacklist* BI. Karena itu, bijaklah dalam mengambil pinjaman dan bayarlah utang Anda kepada bank sesuai ketentuan.<sup>59</sup>

### **Penyelesaian Kredit Macet di Pengadilan dan di luar Pengadilan**

#### **1) Penagihan langsung oleh Bank**

Penagihan langsung dapat dilakukan apabila Bank merasa yakin bahwa perusahaan debitur masih dapat berjalan atau berjalan kembali setelah tindakan *rescheduling*, *reconditioning* dan *restructuring* atau kombinasi antara ketiganya. Surat penagihan yang diberikan oleh bank kepada debitur perlu menegaskan bahwa debitur yang bersangkutan harus melunasi utang pokok beserta bunga atas kreditnya yang tertunggak sebesar saldo akhirnya. Selain itu perlu juga mencantumkan batas waktu terakhir yang wajar kepada debitur untuk melunasi seluruh tunggakannya. Apabila masalah kredit muncul maka bank dapat melakukan tukar menukar informasi baik secara sendiri sendiri maupun melalui lembaga lainnya. Debitur yang bersangkutan diinformasikan kepada bank lain agar debitur tersebut tidak dilayani oleh bank lain.

Sebagian besar debitur biasanya tetap bersikap baik kepada bank, walaupun mereka telah menerima surat penagihan resmi. Hal tersebut sebenarnya membawa banyak manfaat, karena sikap demikian membuka kemungkinan adanya perundingan lebih lanjut antara debitur dengan bank. Dalam praktek sehari-hari penyelesaian kredit bermasalah dengan jalan damai seringkali dapat membawa hasil yang lebih memuaskan ada kedua belah pihak.

---

<sup>59</sup> Achmad Prasetyo, *Kredit Macet*, Perkasa indo, Jakarta, 2011, hal. 256.

Oleh karena itu, selama proses penyelesaian kredit bermasalah, pihak bank agar tetap memelihara hubungan baik dengan debitur. Salah satu contoh jalan damai yang mungkin dapat memuaskan kedua belah pihak adalah bank mengizinkan debitur menjual sendiri barang jaminan dimana hasil penjualannya digunakan untuk melunasi kewajiban debitur. Dengan menjual sendiri barang jaminan secara bebas dengan jangka waktu yang wajar besar kemungkinannya debitur dapat menjual barang jaminan tersebut dengan harga wajar pula sehingga kemungkinan masih ada sisa bagi debitur setelah semua kewajibannya dilunasi kepada bank.

### **3. Penagihan Melalui Penjamin**

Dalam hal kredit dijamin oleh pihak ketiga seperti jaminan perseorangan, jaminan perusahaan dan jaminan bank, mereka disebut penanggung atau penjamin. Apabila debitur tidak mampu atau bersedia untuk melunasi seluruh kewajibannya maka bank dapat melakukan penagihan tersebut kepada penjamin.

Jumlah pinjaman yang dapat ditagihkan kepada penjamin bisa seluruhnya atau sebagian baik berupa utang pokok saja atau ditambahkan dengan bunga. Hak bank untuk menagih kepada penjamin tergantung kewajiban penjamin sebagaimana tercantum dalam perjanjian kredit atau perjanjian penjaminan kredit.

### **3. Kerjasama dengan Kreditur Lain**

Ada kalanya debitur menunggak pembayarannya di bank satu dengan bank lainnya. Sehingga biasanya bank A dan bank B secara bersama-sama melakukan penagihan terhadap debitur bersangkutan. Dalam penagihan kredit secara bersama-sama biasanya salah satu bank akan ditunjuk sebagai kuasa atau trustee yang mewakili



sindikasi kreditur melakukan negosiasi dengan debitur. Secara berkala *trustee* melaporkan perkembangan upaya penyelesaian kredit bermasalah kepada para anggota sindikasi. Dan membagi hasilnya secara pari pasu atau proporsional yaitu sesuai dengan perbandingan jumlah kredit bermasalah masing-masing kreditur.

**a. Penagihan melalui Penagih Piutang**

Untuk penyelesaian kredit bermasalah agar berjalan cepat, biasanya pihak bank akan menyewa jasa penagihan piutang atau *debt collector*. Hal ini disebabkan proses penegakan hukum tidak menjamin kepastian hukum dan *debt collector* dianggap lebih mampu bekerja dalam waktu relatif singkat dengan tingkat keberhasilan cukup tinggi. Namun kadang kala pihak bank mendapatkan masalah dengan cara kerja *debt collector*.

Oleh karena itu sebelum menggunakan jasa *debt collector* sebaiknya memperhatikan terlebih dahulu KUHP pasal 1792 sampai pasal 1819 dimana mengatur tentang berbagai macam hal yang berkaitan dengan sifat pemberian kuasa, kewajiban penerima kuasa dan pemberi kuasa serta cara berakhirnya pemberian kuasa.

**b. Penagihan dengan Iklan Panggilan**

Cara lain penagihan adalah dengan melakukan pemasangan iklan pada media massa terutama pada surat kabar. Dalam iklan tersebut biasanya disebutkan nama jelas dan alamat debitur, himbuan kepada debitur agar dalam batas waktu tertentu melunasi kewajibannya disertai dengan ancaman bilamana debitur tidak memenuhi panggilan bank akan mengambil tindakan hukum. Ada kemungkinan cara tersebut

akan berhasil khususnya debitur yang takut diajukan ke pengadilan akan datang dan berusaha untuk melunasi utangnya.

Upaya ini juga merupakan *shock therapy* bagi debitur bermasalah lainnya yang belum diiklankan. Namun pemanggilan melalui iklan juga mengandung resiko kepada bank. Dimana mereka bisa saja melakukan tuntutan balik ke bank dengan alasan pencemaran nama baik.

**c. Penyelesaian Kredit Melalui Lembaga Arbitrase (Non Litigasi)**

Dalam perjanjian kredit dimungkinkan mencantumkan klausa penyelesaian sengketa antara pihak bank dengan debitur melalui arbitrase. Dalam klausula arbitrase menetapkan cara-cara penunjukan arbitrer dan susunan yang akan memutuskan perkara. Tim arbiter dibentuk dengan masing-masing pihak menunjuk seorang arbiter dan kemudian kedua arbiter memilih seorang arbiter lain sebagai ketua tim arbiter. Keputusan yang dihasilkan dari lembaga ini bersifat final, dan prosesnya tertutup sehingga dapat menjaga nama baik kedua belah pihak

**B. Analisis Putusan**

**1. Pertimbangan Hukum**

Menimbang bahwa Atas kedua pinjaman Penggugat tersebut di atas dimana Penggugat telah memberikan Jaminannya kepada Tergugat I/Tergugat IV, berupa 2 (dua) buah SHM masing-masing No.3546/Tanjung Rejo dan SHM No.2331/Tanjung Rejo, keduanya atas nama Penggugat; Menimbang bahwa sesuai bukti T-I/IV-4,5,6 dan 7 dimana Sertifikat Hak Milik No.3546, Desa/Kelurahan Tanjung Rejo,

Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Sumatera Utara dan Sertifikat Hak Milik No.2331, Desa/Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Sumatera Utara oleh Tergugat I/IV telah dibebankan Hak Tanggungan masing-masing Peringkat I sebesar Rp.550.000.000.- (lima ratus lima puluh juta rupiah)

Berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No.135/2012 tanggal 12 Januari 2012 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.206/2011 tanggal 22 Desember 2011. Jo Sertifikat Hak Tanggungan No.16261/2012 tanggal 27 Desember 2012 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.373/ 2012 tanggal 26 November 2012.

Menimbang bahwa jika dihubungkan antara bukti T-I/IV – 1 dan 2 dengan bukti T – I/IV – 4 dan 6 ternyata ada perbuatan Tergugat I/IV yang tidak sesuai dengan realisasi pelaksanaan perjanjian kredit yang dilakuakn oleh Penggugat dengan Tergugat I/IV pada waktu itu dengan alasan sebagai berikut : Bahwa dalam bukti T-I/IV – 1 dan 2 dimana disebutkan bahwa tujuan pinjaman Penggugat disebutkan untuk pembelian Tanah dan bangunan rumah sehingga oleh Tergugat I/IV menyebutnya dengan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) untuk pembelian Tanah dan bangunan rumah sehingga oleh Tergugat I/IV menyebutnya dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Ekspres dan Maxima;

Bahwa jika namanya KPR maka tujuan pinjaman tersebut adalah untuk menutupi kekurangan dana debitur untuk membeli rumah atau property dari seseorang ataupun dari developer sehingga jika yang namanya kredit KPR maka pembeli atau calon debitur harus memiliki uang mukanya (*Down Payment*) terlebih dahulu dan sisanya adalah ditutupi oleh kreditur dalam hal ini bank dan hal inilah yang namanya

Kredit KPR dan oleh bank akan menahan Sertipikat dari rumah yang dibeli tersebut sebagai jaminan yang selanjutnya dibebani dengan Hak Tanggungan (HT)

Dan yang sama halnya dengan pembelian kendaraan bermotor uang muka ditentukan oleh Dealer dan sesuai Keputusan Menteri Keuangan adalah minimal sebesar 25 % maka sisanya dibayar oleh perusahaan pembiayaan (Leasing) dan jaminannya adalah BPK mobil/sepeda motor tersebut dan debitur berhubungan dengan leasing untuk mengangsur hutangnya dan bentuknya adalah dibuat secara fidusia.

Menimbang bahwa ternyata dalam administrasi pinjaman yang diberikan kepada penggugat dibuat untuk perjanjian kredit KPR guna pembelian tanah dan bangunan rumah sesuai dengan bukti T – I/IV – 1 dan 2. Akan tetapi jika hal itu dihubungkan dengan bukti T-I/IV – 4 dan 6 jo TT-1 dan ternyata apa yang disebutkan dalam bukti tersebut di atas tidak sesuai dengan kenyatannya dengan alasan;

Bahwa sesuai dengan bukti T-I/IV-4 dan 6 jo TT – 1 dan 2 dimana Penggugat sebelum meminjam uang kepada Tergugat I/IV pada tahun 2011 dan 2012 diperoleh fakta bahwa Penggugat sudah membeli kedua rumah yang dijaminkannya kepada Tergugat I/IV sebekumnya yakni dengan jalan akta jual beli No.306/2009 tanggal 14 September 2009 untuk SHM No.3546 dan AJB No.965/2010 tanggal 25 Nopember 2010 untuk SHM 2331.

Sehingga dengan fakta tersebut di atas maka majelis menilai sebenarnya tidak ada dilakukan pembelian rumah oleh Penggugat karena rumah yang dijaminkannya sudah dibelinya dari pihak ketiga jauh hari sebelum pinjaman dicairkan oleh Tergugat

I/IV dan kemudian SHM nya dibalik namakannya menjadi atas nama Penggugat baru kemudian kedua SHM tersebut dijaminkannya kepada Tergugat I/IV untuk mendapatkan pinjaman dalam perkara *a quo*.

Menimbang bahwa juga jika yang mananya Kredit KPR maka debitur tidak ada menerima yang namanya uang yang dia terima adalah rumah dan sedangkan uangnya diberikan kepada *Developer* untuk membayar rumah yang dijualnya kepada Penggugat dan Tergugat I dan IV lah yang membayarnya untuk dan atas nama Penggugat; Menimbang bahwa berdasarkan hal tersebut maka proses kredit yang diberikan oleh Tergugat I/IV kepada Penggugat sebenarnya bukan untuk tujuan sebagaimana yang disebutkan dalam bukti T-I/IV- 1 dan 2 untuk pembelian tanah dan bangunan (rumah) melainkan untuk tujuan lain sehingga majelis menilai bahwa dalam pemberian kredit tersebut ada dilakukan penyeludupan hukum karena perbuatan hukum yang dilakukan antara kreditur dengan debitur dibuat pinjaman KPR akan tetapi kenyataannya adalah bukan untuk itu melainkan pinjaman atau kredit murni yakni meminjam uang yang kemungkinan untuk menambah modal usaha dan lain sebagainya dengan jaminan sertipikat yang kemudian dipasang dengan hak tanggungan;

Menimbang bahwa majelis menilai juga bahwa pelelangan objek jaminan yang dilakukan oleh Tergugat I/IV melalui Tergugat III adalah terlalu *Premateur* dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut, Bahwa sesuai dengan bukti T I/IV – 9 disebutkan bahwa Penggugat dikirimkan surat Peringatan I karena ada melakukan tunggakan tidak membayar angsuran pada bulan Juli 2013 sebesar Rp. 9.135.223,29;

Selanjutnya sesuai bukti T I/IV – 10 disebutkan bahwa Penggugat dikirimkan surat Peringatan II karena ada melakukan tunggakan tidak membayar angsuran pada bulan Oktober 2013 sebesar Rp.17.318.863,20;

Dan selanjutnya sesuai bukti T I/IV – 11 disebutkan bahwa Penggugat dikirimkan surat Peringatan III karena ada melakukan tunggakan tidak membayar angsuran pada bulan Agustus dan September sebesar Rp. 256.623.385,41 dan hal yang sama juga terlihat dalam bukti T I/IV – 12, 13 yang merupakan peringatan yang dilakukan oleh Tergugat I/IV kepada Penggugat karena tidak membayar angsuran bulanannya dan sesuai bukti T I/IV – 15 dimana disebutkan jumlah tunggakan keseluruhannya adalah sebesar Rp.580,773.678,25;

Menimbang bahwa karena dalam bukti T- I/IV- 15 disebutkan jumlah tunggakan adalah sebesar Rp.286.280.160,66 Dan selanjutnya ada lagi disebutkan jumlah keseluruhan adalah sebesar Rp.580,773.678,25 Sehingga majelis menilai apakah jumlah itu merupakan tunggakan kredit KPR yang I saja atau kedua kredit tersebut adalah tidak jelas diperinci rekapitulasinya;

Menimbang bahwa seharusnya jika Penggugat sudah dilakukan teguran atas tidak membayar angsuran bulanannya maka dapat dinilai bahwa dianya telah berhenti membayar hutangnya maka Tergugat I/IV harus membuat rekapitulasi hutang keseluruhan berapa pinjamannya seluruhnya dan berapa yang sudah dibayarnya dan berapa sisa hutang berikut bunga dan dendanya untuk menentukan kewajiban yang sudah final dan mengikat Penggugat guna untuk memberi kesempatan kepada Penggugat menilai kebenaran hutangnya yang dapat disangkalnya atau bagaimna dan

jika tidak ada bantahan maka dinilai hal itulah hutang Penggugat yang sudah final yang merupakan kewajibannya dan setelah itu baru dilakukan teguran agar seluruh hutangnya dibayar dan jika tidak dibayar maka jaminan akan dilelang;

Menimbang bahwa ternyata dalam perkara aquo sebelum jaminan hendak dilakukan eksekusi pihak Tergugat I/IV tidak ada mengirimkan rekapitulasi kewajiban Penggugat untuk kedua pinjaman KPR yang sudah diterimanya selama ini secara keseluruhannya secara final dan tetap dan tidak seperti bukti T – I/IV – 9,10,11,12,13 dan 14 yang hanya berupa peringatan atas tunggakan bulanan yang dilakukan sehingga setiap surat peringatan yang dikirimkan selalu tagihannya naik dan bukan peringatan tunggakan keseluruhan kredit yang sudah diterima oleh Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka majelis menilai bahwa pinjaman Penggugat yang sudah dikururkan oleh Tergugat I/IV tersebut belum bersifat final untuk keseluruhan tunggakan mulai dari uang pokok, bunga serta dendanya atas kedua fasilitas KPR yang diterima sehingga karena sifat hutang belum ditetapkan oleh Terugat I/IV belum final.

Dan mengingat karena jika hal itu ada maka diberikan kepada Penggugat untuk menilai akan kebenaran semua hutangnya dan hal itu masih bisa disengketakan atau diajukan keberatan dan lain sebagainya, sehingga karena hutang Penggugat belum dihitung oleh Tergugat I/IV secara final dan mengikat maka majelis menilai bahwa eksepsi yang dilakukan oleh tergugat I/IV atas objek jaminan kredit Penggugat adalah terlalu premateur dan terburu-buru dan bahwa Penggugat dikirimkan surat

Peringatan I karena ada melakukan tunggakan tidak membayar angsuran pada bulan Juli 2013;

Menimbang bahwa sesuai Surat Tergugat I/Tergugat IV No.2016.0156 /Dir. RB. Reg.Sumut-DP004 tertanggal 29 Maret 2016, perihal : Surat Peringatan Pra-Lelang Jaminan Kredit Macet yang diberi tanda dengan bukti T – I, IV – 15 dan Surat Tergugat I/Tergugat IV No.2014.0329/Dir.RB.Reg.SumutDP004 tertanggal 23 Mei

2014 , perihal : Surat Pemberitahuan Mulai Proses Lelang Jaminan KPR yang diberi tanda dengan bukti T – I, IV 16 dimana Tergugat I/IV telah memulai proses Lelang atas jaminan kredit Penggugat dan sesuai Laporan Penilaian asset tanah dan bangunan objek jaminan I dan II yang hendak dilelang yang diberi tanda dengan bukti T – I, IV – 17 dan 18 jo T – II – 3 b yang dibuat oleh Tergugat I/IV tertanggal 23 Mei 2015 oleh Tergugat I/IV telah membuat Laporan Penilaian tanah dan bangunan untuk menentukan harga limit.

Menimbang bahwa dari hasil laporan penilaian akses jaminan oleh Penilai Independent sesuai Laporan Penilaian asset rumah tinggal objek jaminan I dan II yang hendak dilelang yang diberi tanda dengan bukti T – I, IV – 19 dan 20 baru dibuat pada tanggal 18 Juni 2017, sedangkan lelang I sudah dilakukan pada tanggal 22 Agustus 2016 sehingga dari mana Tergugat I/IV mendapatkan penilaian tersebut sedangkan penilai independen yang harus dibuat sebelum pelelangan dilakukan guna untuk menentukan harga limit objek jaminan dibuat belakangan yakni pada bulan Juli 2017 maka dari hal tersebut bukti T \_I/IV – 17 dan 18 jo jo T – II – 3 b telah bertentangan dengan bukti T-I/IV – 19 dan 20 yang dibuat belakangan;



Menimbang bahwa sesuai dengan bukti T.I/IV – 21 jo T – II – 9 tentang Risalah Lelang dimana salah satu objek jaminan sudah laku terjual kepada Tergugat III senilai Rp.1.121 490.000, akan tetapi hasil lelang tersebut tidak ada diberitahukan kepada Penggugat selaku Termohon oleh Tergugat I/IV selama ini apa ada sisanya atau masih kurang untuk membayar hutangnya Penggugat ternyata tidak ada dilaporkan dan disampaikan kepada Penggugat;

Menimbang bahwa jika bukti T-I/IV – 21 jo T – II – 9 dihubungkan dengan bukti T – I/IV –15 dimana ada disebutkan jumlah keseluruhan hutangnya Penggugat adalah sebesar Rp.580,773.678,25 sehingga jika hasil lelang dihubungkan dengan jumlah hutang keseluruhan maka masih ada sisa hasil lelang yang harus dikembalikan kepada Penggugat yang ternyata karena tidak dilaporkan akan hasil lelang maka hal itu merupakan tindakan Tergugat I/IV yang tidak benar jika memang itu kewajiban Penggugat, sehingga karena hutang Penggugat atas dua kredit pinjamannya keseluruhannya tidak jelas dibuat perinciannya maka majelis menilai bahwa pelelangan yang dilakukan atas objek jaminan terlalu prematerur;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan yang dikemukakan di atas maka majelis menilai bahwa disamping adanya penyeludupan hukum dalam proses kredit KPR yang dikucurkan oleh Tergugat I./IV dan juga lelang yang diajukan terlalu prematerur maka terlepas dari alasan Penggugat dalam gugatannya, maka majelis menilai gugatan Penggugat cukup beralasan sehingga gugatan Penggugat dapat dikabulkan dan sampai sejauh mana gugatan dapat dikabulkan maka akan dipertimbangkan petitum gugatan satu persatu seperti di bawah ini;

Menimbang bahwa terhadap tuntutan untuk mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, maka tuntutan tersebut harus terlebih dahulu dipertimbangkan petutim yang lainnya sehingga akhirnya nanti akan terjawab apakah gugatan dapat dikabulkan seluruhnya atau sebahagian sebagaimana dipertimbangkan di bawah ini;

Menimbang bahwa terhadap tuntutan agar dinyatakan bahwa Perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV adalah Perbuatan Melawan Hukum (On Recht Matige Daad), maka hal ini dapat dikabulkan oleh karena disamping proses pemberian kredit kepada Penggugat oleh Tergugat I/IV ada dilakukan Penyeludupan Hukum, demikian juga pelelangan yang dimohonkan kepada Tergugat II dilakukan terlalu prematur.

Akibat Tergugat I/IV belum ada membuat perincian hutang Penggugat secara final dan tetap sebelumnya berapa hutang pokok, bunga denda dan lain sebagainya apakah seperti yang tersebut dalam bukti T – I/IV- 15 atukah masih ada di luar itu, oleh karena kredit yang sudah diberikan kepada Penggugat ada dua buah dengan jaminannya juga dua unit rumah. Sehingga harus dijelaskan jumlah hutang Penggugat untuk kedua kredit yang dikucurkan kepadanya secara jelas dan pasti sudah berapa yang dibayarnya sehingga diperoleh hasil sisanya berapa, baik uang pokok, bunga dan dendanya, ternyata hal itu belum ada diperinci dengan jelas tau-tau lelang dilaksanakan juga.

Demikian juga penilaian independent yang dimintakan oleh Tergugat I/IV baru dilakukan pada sekitar bulan Juli 2017 sementara lelang sudah dilakukan pada bulan Agustus 2016 selaku lelang pertama kedua sampai ke tiga yang meskipun tidak ada

yang mengajukan penawaran, sehingga atas dasar hal itu majelis menilai bahwa pihak Tergugat dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan hukum dalam perkara aquo sehingga tuntutan yang sedemikian dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa terhadap tuntutan yang menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat segala proses pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas, maka hal ini juga dapat dikabulkan dengan alasan sebagaimana dipertimbangkan di atas; Menimbang bahwa terhadap tuntutan agar dinyatakan bahwa Tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Kompleks Intisari Park Blok B No. 2, Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Sunggal Kota Medan, dengan SHM No. 3546/Tanjung Rejo dan juga Tanah dan bangunan yang terletak di Kompleks Taman Setia Budi Indah Blok A. No. 2, Jalan Setia Budi Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan (SHM No. 2331/Tanjung Rejo) tetap sebagai Penggugat selaku pemiliknya dan juga tetap menjadi jaminan atas kedua hutangnya kepada Tergugat I/IV adalah dapat dikabulkan dengan pertimbangan sebagaimana yang diuraikan di atas.

Menimbang bahwa terhadap tuntutan yang menyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas Akta Risalah lelang Nomor : 1425/04/2017 tanggal 17 Oktober 2017 atas objek jaminan dalam perkara ini ; Menimbang bahwa sesuai dengan Peraturan Pelaksaaan Lelang yang dikeluarkan oleh Kementerian Keuangan RI dalam salah satu pasalnya ada dikemukakan bahwa Pelaksanaan lelang tidak dapat dibatalkan, yang mana melihat prosedur dan pelaksanaan lelang yang dilakukan ternyata tidak memenuhi syarat yang jelas dan juga

Pengumuman lelang juga tidak dilakukan di salah satu Surat Kabar Nasional serta juga hutang Penggugat belum dihitung secara final dan pasti maka proses lelang seharusnya belum bisa dilaksanakan, akan tetapi Tergugat II tetap melaksanakannya sehingga dengan alasan tersebut tuntutan ini dapat dikabulkan dengan dasar pertimbangan yang dikemukakan di atas;

Menimbang bahwa juga berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan dihubungkan dengan bukti surat yang diajukan oleh para pihak ternyata proses lelang yang dilaksanakan telah ada objek jaminan yang sudah laku terjual kepada Tergugat III, maka terhadap objek jaminan yang belum terjual dan hanya dalam bukti T –I/IV 4 jo TT – 2 disebutkan sekedar pergantian Kreditur selaku Pemegang hak Tanggungan dan bukan sebagai yang membeli objek jaminan, maka terhadap tuntutan ini harus lah ditolak;

Menimbang bahwa terhadap tuntutan yang memerintahkan Turut Tergugat untuk tidak melakukan perbuatan hukum apapun atas SHM No. 3546/Tanjung Rejo dan SHM No. 2331/Tanjung Rejo sebelum adanya putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap hal ini dapat dikabulkan dengan alasan bahwa Risalah lelang yang sudah dilakukan dalam perkara ini dinyatakan tidak sah sehingga perbuatan Turut Tergugat yang telah membalik namakan sertipkat yang sudah dilelang dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk mengikat sebelum dilakukan lelang ulang nantinya;

Menimbang bahwa terhadap tuntutan agar memerintahkan Tergugat I, II, III, IV dan Turut Tergugat patuh dan tunduk terhadap putusan ini, maka tuntutan yang

sedemikian biasanya hanya ditujukan kepada pihak selaku Turut Tergugat dan bukan ditujukan kepada pihak Tergugat oleh karena jika kepada Tergugat maka putusannya bersifat menghukum sesuai amar putusan, sedangkan kepada turut Tergugat selaku pihak pelengkap gugatan maka dianya dihukum untuk tunduk dan patuh akan isi putusan nantinya sehingga tuntutan ini hanya dapat dikabulkan sepanjang kepada Turut Tergugat saja;

Menimbang bahwa terhadap tuntutan yang menyatakan untuk menghukum Tergugat I, II, III dan IV untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang mana karena gugatan akan dikabulkan maka pihak Tergugat berada dipihak yang kalah maka dengan sendirinya segala ongkos yang timbul dalam perkara ini semuanya dibebankan kepada Tergugat I,II, III dan IV secara tanggung renteng untuk membayarnya yang besarnya adalah sebagaimana yang disebutkan dalam amar putusan nantinya; Menimbang bahwa berdasarkan apa yang dipertimbangan di atas dimana gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebahagian sedangkan selain dan selebihnya haruslah ditolak.

## **2. Analisis Putusan**

Penulis berpendapat terhadap Putusan Pengadilan Negeri Medan tidak setuju karena pertimbangan majelis hakim Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat segala proses pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Tanah berikut bangunan diatasnya yang terletak di Kompleks Intisari Park Blok B No. 2 Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Sunggal Kota Medan, dengan SHM No. 3546/ Tanjung Rejo, Penulis tidak setuju karena fakta di

persidangan didukung bukti-bukti yang kuat bahwa lelang tersebut dilakukan dengan sah dan sesuai peraturan perundang-undangan, apa yang menjadi dasar pertimbangan majelis hakim dan apakah unsur-unsur perbuatan melawan hukum terpenuhi.

Penulis tidak setuju terhadap pendapat majelis hakim yang Menyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Akta Risalah lelang Nomor : 1425/04/2017 tanggal 17 Oktober 2017 atas 1 (satu) atas bidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Kompleks Intisari Park Blok B No 2 Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Sunggal Kota Medan (SHM No. 3546/ Tanjung Rejo) karena Akta Risalah Lelang tersebut terdaftar dan memenuhi persyaratan pendaftaran pelaksanaan lelang, dan surat tersebut sudah lama dibuat sebelum silang sengketa di pengadilan.

Penulis tidak setuju terhadap pendapat majelis hakim yang Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat segala proses pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Kompleks Intisari Park Blok B No. 2 Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Sunggal Kota Medan, dengan SHM No. 3546/ Tanjung Rejo.

Penulis tidak setuju terhadap pendapat majelis hakim yang Menyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Akta Risalah lelang Nomor : 1425/04/2017 tanggal 17 Oktober 2017 atas 1 (satu) atas bidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Kompleks Intisari Park Blok B No 2 Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Sunggal Kota Medan (SHM No. 3546/ Tanjung Rejo); karena fakta dipersidangan menunjukkan lelang dilakukan sesuai prosedur peraturan

perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, serta telah mempunyai kekuatan hukum mengikat.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Perbuatan melawan hukum atas lelang eksekusi terhadap hak tanggungan atas kredit macet, setiap kegiatan dalam prosedur lelang mempunyai aturan yang menjadi dasar hukumnya, karenanya perbuatan melawan hukum yang berhubungan dengan dokumen persyaratan lelang, dapat diartikan perbuatan melawan hukum dalam pengertian sempit, karena langsung melanggar suatu peraturan hukum tertulis, sebagai akibat cacat hukum dalam pembuatan dokumen persyaratan lelang yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Gugatan perkara dalam lelang, yang didasarkan PMH dalam pengertian luas, misalnya harga yang terbentuk menurut penggugat terlalu rendah/tidak realistis sehingga bertentangan dengan kepatutan dan melanggar hak pemilik barang serta bertentangan dengan kewajiban hukum si penjual untuk mengoptimalkan harga jual lelang, yang akhirnya bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat.
2. Upaya penyelesaian yang dilakukan kreditur apabila debitur wanprestasi, Pihak yang dirugikan menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan ganti rugi. Dari beberapa kemungkinan penuntutan dari pihak yang dirugikan tersebut di atas bagi suatu perjanjian timbal-balik oleh ketentuan pasal 1266 KUH Perdata diisyaratkan apabila



salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya dapat dimintakan pembatalan perjanjian kepada hakim.

3. Analisis penulis terhadap pertimbangan hukum dalam Putusan 34/Pdt.G/2018/Pn.Mdn ialah penulis tidak setuju dengan hasil keputusan majelis hakim, karena menurut pendapat penulis keliru dalam dasar pertimbangannya yang mana mengesampingkan banyaknya fakta-fakta dipersidangan terhadap alat bukti yang mendukung keabsahan risalah lelang tersebut.

#### **B. Saran**

1. Saran saya terhadap Perbuatan Melawan Hukum atas lelang eksekusi terhadap hak tanggungan atas kredit macet adalah semoga proses pelelangan telah sesuai prosedur yang ditetapkan oleh pemerintah melalui peraturan perundang-undangan, agar masyarakat merasakan keadilan terhadap peraturan pemerintah dan pelaksanaan penegakan keadilan melalui aparat penegak hukum, untuk masyarakat yang terbukti melakukan perbuatan melawan hukum diharapkan diberikan sanksi yang setimpal agar timbulnya efek jera dan membuat efek takut kepada masyarakat lainnya.
2. Saran saya terhadap upaya penyelesaian yang dilakukan kreditur apabila debitur wanprestasi ialah hendaknya dilakukan melalui alternatif penyelesaian sengketa (mediasi, konsiliasi, arbitrase) terlebih dahulu sebelum dilakukan upaya hukum yaitu gugatan ke pengadilan, karena akan memakan waktu yang lama serta biaya yang mahal, diharapkan pemerintah ikut andil dalam penyelesaian sengketa antara kreditur dengan debitur, agar terjaminnya keadilan dan ketentraman bermasyarakat.

3. Saran saya terhadap Analisis penulis terhadap pertimbangan hukum dalam Putusan 34/Pdt.G/2018/Pn.Mdn ialah semoga para majelis hakim dapat mempertimbangkan semua alat bukti dan fakta-fakta dipersidangan, agar tidak menimbulkan kekecawaan masyarakat terhadap penegakan hukum di Indonesia, sehingga masyarakat dapat percaya kepada aparaturnya penegak hukum dapat memberikan keadilan yang tidak memandang siapapun.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Aspan, h., e.s. wahyuni, s. Effendy, s. Bahri, m.f. rambe, dan f.b. saksono. (2019). "the moderating effect of personality on organizational citizenship behavior: the case of university lecturers". *International journal of recent technology and engineering (ijrte)*, volume 8 no. 2s, pp. 412-416.
- Aspan, h., fadlan, dan e.a. chikita. (2019). "perjanjian pengangkutan barang loose cargo pada perusahaan kapal bongkar muat". *Jurnal soumatera law review*, volume 2 no. 2, pp. 322-334.
- Bintang, h. J. (2019). Peran hukum kesehatan dalam melindungi peserta program badan penyelenggara jaminan sosial kesehatan (studi di rsud dr. Pirngadi medan). *Jurnal hukum responsif*, 7(7), 34-47
- Darus, Mariam, 2011, *Kompilasi Hukum Jaminan*, CV Mandar Maju, Jakarta.  
Djumhana, Muhammad, 2012, *Hukum Perbankan di Indonesia*, , PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Fuadi, Munir, 2018, *Metode Riset Hukum : Pendekatan Teori dan Konsep*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Gunawan, Yudi, 2013, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Bhinneka Cipta, Jakarta.
- Hardja, Bachtiar, 2013, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Permata Buku, Yogyakarta.
- Hasibuan, I. R. (2019). Hak restitusi terhadap korban anak berdasarkan undang undang nomor 35 tahun 2014 tentang perubahan atas undang-undang nomor 23 tahun 2002 tentang perlindungan anak di belawan. *Jurnal hukum responsif*, 7(2), 30-39.
- Hasibuan, I. R. (2019). Implementasi peraturan daerah kota medan no. 3 tahun 2014 tentang kawasan tanpa asap rokok pada kota medan. *Jurnal hukum responsif*, 7(7), 96-101.
- Hasibuan, s. A. (2019). Kebijakan kriminal (criminal policy) terhadap anak yang melakukan kekerasan dalam rumah tangga. *Jurnal hukum responsif*, 7(2), 17-29.
- Hasibuan, s. A. (2019). Kebijakan pertanggungjawaban pidana dalam rangka perlindungan hukum bagi anak. *Jurnal hukum responsif*, 7(7), 169-175

- Helmi, Ishar Muhammad, 2014, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Grasindo, Jakarta.
- Hermansyah, 2009, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Hidayat, Syaiful, 2014, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Buku Sagan, Yogyakarta.
- HS, Salim, 2017, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Imran, z. (2019). Peran pemuka agama dalam menjaga kerukunan umat beragama di kelurahan mangga kecamatan medan tuntungan. *Jurnal hukum responsif*, 6(6), 93-104
- Indragiri Reza, 2009, *Masalah Terkait Kredit Macet*, Grasindo, Jakarta.
- Kasmir, 2011, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta, Rajagrafindo Persada, Jakarta.
- Khoidin, Muhammad, 2012, *Hukum Jaminan*, Lintas Grafindo, Jakarta. Martha, Aroma Elmina, 2015, *Hak Tanggungan*, Aswaja Pressindo, Jakarta.
- Nurzaimah, Desi Cut, 2009, *Karakteristik Wanprestasi*, Bhinneka Cipta, Jakarta.
- Prabudi, Andre, 2009, *Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet*, Alfabeta, Jakarta.
- Prayudi, Guse, 2014, *Hak Tanggungan*, Sinar Gemilang, Jakarta.
- Rafianti, f. (2019). Pemberian izin poligami oleh pengadilan agama di indonesia. *De lega lata: jurnal ilmu hukum*, 4(1), 1-15.
- Rafianti, f. (2019, november). Law enforcement against the collateral provisions halal products in medan. In international halal conference & exhibition 2019 (ihce) (vol. 1, no. 1, pp. 276-280)
- Sanusi, Adrian, 2012, *Kompilasi Hukum Jaminan*, Sinar Grafika, Yogyakarta.
- Sembiring, t. B. (2019, october). Problema penegakan hukum lingkungan di desa pantai cermin kecamatan tanjung pura kabupaten langkat. In prosiding seminar nasional hasil penelitian (vol. 2, no. 2, pp. 1629-1634).
- sendy, b. (2019). Hak yang diperoleh anak dari perkawinan tidak dicatat. *Jurnal hukum responsif*, 7(7), 1-10.

- Setiawan, Rachmat, 2010, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*, Alumni, Bandung.
- Sianturi, Hariyadi, 2011, *Perbuatan Melawan Hukum*, Bhinneka Cipta, Jakarta.
- Sidabariba, Burhan, 2014, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Meniscayakan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak*, Papas Sinar Sinanti, Jakarta.
- Simanjuntak, Benny, 2014, *Pasal-Pasal tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Gemilang Press, Jakarta.
- Siregar, a. R. M. (2019). Penyelesaian tindak pidana dengan delik pidana adat di kabupaten padang lawas utara. *Jurnal hukum responsif*, 7(7), 137-144
- Sjahdeini, Remy, 2009, *Hak Tanggungan*, Sinar Harapan, Jakarta.
- Soeroso, Hadiati Moerti, 2014, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Surjadi, Erna, 2011, *Praktik Hukum Jaminan Kebendaan*, Harmoni Press, Jakarta.
- Sutedi, Adrian, 2010, *Hukum dan Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sutomo, Edi, 2017, *Wanprestasi menurut KUHPerduta dan Yurisprudensi*, Gramedia, Jakarta.
- Usman, Rachmadi, 2011, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Wardani, i. H. (2019). Perlindungan hak atas penguasaan tanah transmigrasi di lahan usaha ii upt seunaam iv provinsi aceh. *Jurnal hukum responsif*, 7(7), 145-157
- Widjanarto, 2009, *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan  
Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 Tentang  
Jaminan Fidusia.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan  
atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Menteri Keuangan.

### **C. Skripsi**

Tazkiatun Nafis Az Zahra, *Parate Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur (Analisa Putusan Mahkamah Agung Nomor 193K/Pdt/2012)*, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, Jakarta, 2015, hal.17.

Triamita Rahmawati, *Tinjauan Yuridis dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3171 K/Pdt/2014 Tentang Penolakan Pembatalan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan*, Fakultas Syar'iah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, Yogyakarta, 2017, hal. 23.

Septriana Yustiningrum, *Pelaksanaan Lelang Eksekusi Tanah Berikut Bangunan Yang Dijaminkan Di Bank Di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Surakarta*, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, Surakarta, 2010, hal.15.

### **D. Internet**

[mahkamahagung.go.id](http://mahkamahagung.go.id) (diakses 10 Juli 2019, 09:20 WIB)

<https://kompasiana.com> 3 Oktober 2015, 11:58 (diakses 28 Desember 2019, 15:34 WIB)