



**ANALISIS HUKUM TENTANG PERTANGGUNG JAWABAN
KREDITUR TERHADAP PERBUATAN MELAWAN
HUKUM PADA PERJANJIAN KREDIT DENGAN
JAMINAN HAK TANGGUNGAN
(Studi Putusan Nomor : 667/Pdt.G/2017/PN.Mdn)**

SKRIPSI

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

Oleh :

RISKI SWASTIKA

**NPM : 1516000134
Program Studi : Ilmu Hukum
Konsentrasi : Hukum Perdata**

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

ABSTRAK

ANALISIS HUKUM TENTANG PERTANGGUNG JAWABAN KREDITUR TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM PADA PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN (Studi Putusan Nomor : 667/Pdt.G/2017/PN.Mdn)

Riski Swastika*

Dr. Hj. Irma Fatmawati, S.H., M.Hum **

Dina Andiza, SH, M.Hum **

Menurut ketentuan yang berlaku Perbuatan Wanprestasi dan Melawan Hukum merupakan suatu perbuatan yang dimana merugikan salah satu pihak yang melakukan suatu perjanjian baik bentuk pinjaman dengan jaminan fidusia atau dengan Hak Tanggungan. Berdasarkan latar belakang tersebut memiliki permasalahan yang akan dibahas, yaitu, bagaimana Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kredit, apa saja Faktor-Faktor penyebab terjadinya Perbuatan Melawan Hukum dalam perjanjian kredit dengan Hak Tanggungan berdasarkan Putusan Nomor: 667/Pdt.G/2017/PN.Mdn, bagaimana analisis putusan hakim terhadap Putusan Nomor: 667/Pdt.G/2017/PN.Mdn.

Metode Penelitian yang digunakan yaitu analisis normatif, yaitu pertanggung jawaban perbuatan melawan hukum yang dialakukan oleh Kreditur terhadap Debitur dalam Putusan Nomor” 667/Pdt.G/2017/PN.Mdn, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan dalam penyelesaian suatu permasalahan.

Pertanggung jawaban kreditur terhadap Perbuatan Melawan Hukum pada perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, ditinjau dari ketentuan umum yang mengatur seperti: proses perjanjian kredit, syarat dan sahnya perjanjian kredit, pelaksanaan perjanjian kredit dan hak tanggungan. Mengkaji terlebih dahulu faktor-faktor apa saja yang menimbulkan sebuah perbuatan melawan hukum dalam perjanjian kredit: dimana dalam hak dan kewajiban parapihak, hambatan yang ditemukan dalam perjanjian kredit, serta penyebab terjadinya Perbuatan Melawan Hukum. Shingga dalam putusan Nomor: 667/Pdt.G/2017/PN.Mdn, posisi kasus dalam sengketa Perbuatan Melawan Hukum, dan bagaimana hakim memeriksa dan mengadili perkara perbuatan melawan hukum yang timbul ddalam perkara nomor” 667/Pdt.G/2017/PN.Mdn.

Dalam analisis ini dapat disimpulkan bahwa, Hakim yang memutus dalam perkara Perbuatan Melawan Hukum sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan pertimbangan dari bukti-bukti yang dihadir kan dalam persidangan. Bahwasanya para tergugat baik Tergugat I, II, III, dan IV terbukti tidak melakukan Perbuatan melawan hukum.

Kata Kunci: Perbuatan Melawan Hukum, Perjanjian Kredit, Hak Tanggungan

* Mahasiswa Fakultas Sosial Sains Program Studi Ilmu Hukum UNPAB Medan

** Dosen Fakultas Sosial Sains Program Studi Ilmu Hukum UNPAB, Dosen Pembimbing I & II

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	v
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian.....	4
D. Manfaat Penelitian.....	5
E. Keaslian Penelitian	6
F. Tinjauan Pustaka	11
G. Metode Penelitian.....	15
H. Sistematika Penulisan.....	17
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN KREDIT	19
A. Proses Perjanjian Kredit	19
B. Syarat, dan Sahnya Perjanjian Kredit.....	20
C. Perjanjian Kredit dan Hak Tanggungan	30
BAB III FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB TERJADINYA PERBUATAN MELAWAN HUKUM PADA PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN MENURUT PUTUSAN NOMOR : 667/Pdt.G/2017/PN.Mdn	37
A. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan	37
B. Hambatan-hambatan yang Ditemukan Dalam Proses Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan	39
C. Penyebab Terjadinya Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan.....	45

BAB IV ANALISIS PUTUSAN HAKIM TERHADAP PUTUSAN NOMOR :	
667/Pdt.G/2017/PN.Mdn	51
A. Posisi Kasus.....	51
B. Pertimbangan Hakim Terhadap Putusan Nomor: 667/Pdt.G/2017/PN.Mdn	58
C. Analisis Penulis Terhadap Putusan Nomor 667/Pdt.G/2017/PN.Mdn	65
BAB V PENUTUP.....	69
A. Kesimpulan.....	69
B. Saran	70
DAFTAR PUSTAKA.....	72
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan nasional merupakan rangkaian upaya pembangunan yang berkesinambungan yang keseluruhan meliputi aspek kehidupan masyarakat, dalam hal ini dapat dikatakan merupakan tugas pemerintah untuk melaksanakan tujuan pembangunan nasional yang tercantum dalam alinea ke-4 Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Pemerintah membuat suatu program, salah satu programnya adalah pemberian kredit sehingga dapat memperkuat permodalan yang nantinya dapat meningkatkan taraf hidup masyarakat pada umumnya.

Sebagaimana yang disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyatakan bahwa Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional ke arah peningkatan rakyat banyak.¹ Pengelolaan risiko kredit yang tidak efektif antara lain disebabkan kelemahan dalam penerapan kebijakan dan prosedur penyediaan dana, termasuk penetapan kualitasnya, kelemahan dalam portopolio aset bank, serta kelemahan dalam mengatasi perubahan faktor eksternal yang mempengaruhi kualitas penyediaan dana.²

¹ Malayu S.P. Hasibuan, *Dasar-dasar Perbankan*, PT. Bumi Aksara, Jakarta, 2008, hal. 4.

² Djoni S. Gozali dan Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hal 301.

Salah satu resiko yang dihadapi oleh bank adalah resiko tidak terbayarnya kredit yang telah diberikan kepada debitur atau disebut sebagai resiko kredit. Menurut Dahlan Siamat resiko kredit merupakan suatu resiko akibat kegagalan atau ketidak mampuan nasabah dalam mengembalikan jumlah pinjaman yang diterima dari bank beserta bunganya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan atau dijadwalkan.³ Dalam dunia hukum, kredit bermasalah yang demikian yang notabene adalah tidak terlaksananya pembayaran angsuran yang disebut wanprestasi.

Dalam kepustakaan hukum disebutkan bahwa akibat dari wanprestasi adalah timbulnya hak kreditur untuk menuntut ganti rugi kepada debitur, membatalkan perjanjian dan meminta debitur untuk membayar biaya perkara jika sampai diperkarakan di pengadilan.⁴ Pada prinsipnya, ketentuan-ketentuan pokok tersebut tidak hanya memberikan pedoman atau landasan bagi bank sebagai kreditur untuk menerapkan prinsip kehati-hatian, melainkan juga dapat digunakan sebagai pegangan bagi para nasabah debitur dalam memperoleh fasilitas kredit dari bank.

Pada umumnya perjanjian kredit dianggap sebagai perjanjian bernama dan dikuasi oleh ketentuan-ketentuan khusus dalam Bab XIII Buku III KUH Perdata, namun beberapa sarjana juga menggap perjanjian kredit sebagai perjanjian tidak bernama karena memiliki karakteristik yang tidak sama dengan yang diatur oleh ketentuan-ketentuan Bab XIII tersebut. Dalam hal ini perjanjian kredit digolongkan sebagai perjanjian riil. Keadaan ini menjadi permasalahan kreditur yang diminta

³Dahlan Siamat, *Manajemen Lembaga Keuangan*, Fakultas Ekonomi, Universitas Indonesia, Jakarta, 2009, hal 92.

⁴ Mairiam Darus dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2011, hal 21.

mempertanggung jawabkan perbuatan melawan hukum pada sebuah perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan. Perbuatan Melawan Hukum artinya adanya perbuatan atau tindakan dari pelaku yang melanggar/melawan hukum.

Penggugat Willy Ong Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di jalan Brigjen Zein Hamid, Perumahan Dame Indah BLKF-8, Kelurahan Titi Kuning, Kecamatan Medan Johor Kota Medan, diwakili oleh Theimis Simaremare, SH.,MH., Eddy Anwar Nasution, SH, dan Irvan Syahputra Pakpahan, SH. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 01 Nopember 2017, dan telah didaftarkan kepada kepaniteraan Paengadilan Negeri Medan tanggal 6 November 2017, Nomor: 980/Pend.Perd/2017/PN-Mdn.

Tergugat P.T. Bank Mandiri (Persero) Tbk, berkantor Pusat di Jakarta dengan Kantor Cabang di Medan Jalan Imam Bonjol No. 7 Medan, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Basril, SH, Hamdan Burhan, Cahya Andrian Putra dan Aqbar Syahdam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Desember 2017 dan telah didaftarkan kepada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 25 Januari 2018, nomor: 154/penk.perd/2028/PN-Mdn. Penggugat pada tahun 2012, telah memperoleh Fasilitas Kredit Tergugat I, yaitu Fasilitas Kredit Modal Kerja, berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : CRO.MDN/610/KMK/2012.

Adapun sebagai jaminan dari hutang/kredit tersebut, Penggugat telah menyerahkan kepada Tergugat I jaminan hutang berupa: tanah sertifikat Hak Milik No. 1627 seluas 580 m2 (lima ratus delapan puluh meter persegi) yang di atasnya berdiri satu bangunan gudang, terletak di Kelurahan Brayon Bengkel Kecamatan Medan Timur,

Kota Medan setempat dikenal sebagai Jalan Jati Sudut Gang Dame, Pulo Brayan Bengkel.

Berdasarkan uraian di atas, penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian dalam bentuk Proposal Skripsi dengan judul “ **Analisis Hukum Tentang Pertanggungjawaban Kreditur Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Putusan Nomor: 667/Pdt.G/2017/PN,Mdn)**”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas perumusan masalah yang diangkat dalam proposal ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana tinjauan umum tentang perjanjian kredit?
2. Apa faktor-faktor penyebab terjadinya Perbuatan Melawan Hukum dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan berdasarkan Putusan Nomor : 667/Pdt.G/2017/PN.Mdn?
3. Bagaimana analisis putusan hakim terhadap Putusan Nomor: 667/Pdt.G/2017/PN.Mdn?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah di atas, penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui tinjauan umum tentang perjanjian kredit.

2. Untuk mengetahui faktor-faktor penyebab terjadinya Perbuatan Melawan Hukum tentang perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan berdasarkan Putusan Nomor : 667/Pdt.G/2017/PN.Mdn?
3. Untuk mengetahui analisis putusan hakim terhadap Putusan Nomor 667/Pdt.G/2017/PN.Mdn.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Akademis

Manfaat akademis merupakan syarat dalam menyelesaikan program pendidikan sarjana hukum pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Sosial Sains, Universitas Pembangunan Panca Budi dan sebagai pengembangan ilmu pengetahuan, khasanah dan wawasan serta peningkatan mutu pengetahuan.

2. Manfaat Teoritis

Penulisan ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran secara teoritis kepada disiplin ilmu hukum sehingga dapat berguna bagi pengembangan ilmu Hukum Perdata di Indonesia, khususnya dalam analisis putusan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 667/Pdt.G/2017/PN.Mdn tentang Pertanggungjawaban Kreditur Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan dan terhadap Peraturan Perundang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

3. Manfaat Praktis

Manfaat Praktis diharapkan dapat diambil oleh pembuat kebijakan dalam penegakan hukum dan masyarakat secara keseluruhan, khususnya dalam analisis putusan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: Nomor: 667/Pdt.G/2017/PN.Mdn tentang Pertanggungjawaban Kreditur Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan dan terhadap Peraturan Perundang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia yang artinya bahwa penulisan ini dapat dimanfaatkan oleh masyarakat luas dalam kehidupan sehari-hari.

E. Keaslian Penelitian

Adapun Skripsi ini mempunyai kesamaan dengan Judul Skripsi yang lain sebagai berikut:

1. “Analisis Yuridis Atas Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Bank Permata Atas Perjanjian Jual Beli Piutang Dan Akta Cassie Antara PT Silver Touch Dengan BPPN (Studi Kasus : Putusan Mahkamah Agung Reg. No. 536 K/PDT/2007)”, Universitas Indonesia, Vita Alwina Daravonsky Busyra pada tahun 2010.

Rumusan masalah antara lain:

- a. Bagaimana Bank Permata dapat dipersalahkan melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam menjalankan perjanjian jual beli piutang dan pengalihan piutang (akta *cessie*) antara BPPN dengan PT Silver Touch?

- b. Bagaimanakah tanggung jawab hukum Bank Permata atas perbuatan jual beli piutang dan pengalihan piutang (akta *cessie*)?

Adapaun kesimpulannya sebagai berikut:

- 1) Bank merupakan salah satu lembaga keuangan yang mempunyai tanggung jawab untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui fasilitas pemberian kredit guna memberikan dana untuk setiap bidang usaha masyarakat seperti salah satunya kredit sindikasi yaitu pinjaman yang diberikan oleh beberapa kreditur sindikasi, yang biasanya terdiri dari bank-bank dan/atau lembaga-lembaga keuangan lainnya kepada seorang debitur, yang biasanya berbentuk badan hukum, untuk membiayai satu atau tujuan tertentu milik debitur.
- 2) Dengan terpenuhinya kelima unsur secara kumulatif yang terkandung dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPdata, maka Bank Permata dapat dikatakan telah melakukan sesuatu perbuatan melawan hukum. Dengan demikian Bank Permata harus mempertanggungjawabkan segala tindakan yang telah dilakukannya.⁵

Perbedaan dengan skripsi yang dibuat:

Pembahasan yang di angkat oleh penulis pertama yaitu mengenai Perbuatan Melawan Hukum terhadap Bank Permata Atas Perjanjian Jual Beli Piutang Dan Akta Cassie Antara PT Silver Touch Dengan BPPN, sedangkan

⁵ Vita Alwina Daravonsky Busyra, *Analisis Yuridis Atas Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Bank Permata Atas Perjanjian Jual Beli Piutang Dan Akta Cassie Antara PT Silver Touch Dengan BPPN (Studi Kasus : Putusan Mahkamah Agung Reg. No. 536 K/PDT/2007)*, Universitas Indonesia, Depok, 2010.

pembahasan dalam penulisan ini membahas mengenai pertanggung jawaban yang diberikan oleh pihak kreditur terhadap perbuatan melawan hukum pada perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan

2. “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan”, Universitas Sebelas Maret, Martha Noviaditya pada tahun 2010.

Rumusan masalah antara lain:

- a. Perlindungan hukum apa yang diberikan kepada kreditur ketika debitur wanprestasi dalam suatu perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang tanggungan hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah?
- b. Bagaimana penafsiran ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur ketika debitur wanprestasi?

Adapaun kesimpulannya sebagai berikut:

- a. Berdasarkan Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, dijelaskan bahwa perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang ini dapat dibuat secara tertulis baik dalam bentuk akta di bawah tangan maupun akta autentik, tergantung pada ketentuan hukum

yang mengatur materi perjanjian itu. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur menurut undang-undang ini terdapat pada bentuk perjanjian kredit itu sendiri.

- b. Ketentuan Pasal dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur sebagai pemegang hak tanggungan ketika debitur wanprestasi adalah Pasal 1 angka 1 memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur sebagai pemegang hak tanggungan dalam memperoleh pelunasan piutangnya.⁶

Perbedaannya:

Penulisan yang dilakukan oleh Martha Noviaditya yang dimana membahas mengenai Perlindungan Hukum terhadap Kreditur Dalam Perjanjian Kredit dimana dibebankan dengan Hak Tanggungan. Sedangkan yang penulis tuliskan yaitu mengenai pertanggung jawaban Kreditur yang mana melakukan perbuatan melawan hukum dalam melaksanakan penarikan jaminan fidusia secara paksa.

3. “Pelaksanaan Perjanjian Kredit Bagi Para Pihak Dengan Jaminan Tanah Milik Orang Lain, Universitas Islam Indonesia”, Meralda Amala Istighfarin pada tahun 2018. Penelitian ini menjelaskan:

Rumusan masalah antara lain:

- a. Bagaimana keabsahan perjanjian kredit dan perjanjian peningkatan jaminan kredit Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)?

⁶ Martha Noviaditya, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan*, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2010.

b. Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur dan pemilik jaminan?

Adapaun kesimpulannya sebagai berikut:

- 1) Keabsahan menjadi suatu yang penting karena menyangkut apakah perjanjian tersebut dapat berjalan sesuai peraturan yang berlaku dan para pihak yang bersangkutan. Perjanjian kredit antara pihak debitur dengan kreditur (Bank Bukopin) tidak memenuhi syarat subjektif sesuatu perjanjian yakni adanya cacat kehendak berupa penipuan yang dilakukan oleh debitur, sehingga perjanjian kredit tersebut dapat dinyatakan tidak sah.
- 2) Dalam mendapatkan perlindungan hukum, sebagaimana kasus tersebut telah terjadi, kreditur dapat mengajukan gugatan wanprestasi dengan anti kerugian karena debitur tidak dapat melunasi kredit. Selain itu kreditur juga dapat melakukan dengan upaya mengajukan laporan pidana tentang penipuan.⁷

Perbedaan dengan skripsi yang ditulis:

Penulisan di atas membahas mengenai pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan tanah orang lain di mana ditanggung dengan hak tanggungan oleh pihak kedua kepada bank. Sedangkan dalam tulisan ini membahas mengenai perselisihan yang dilakukan oleh kreditur terhadap debitur atas perjanjian kredit yang dibuat dengan hak tanggungan.

⁷ Meralda Amala Istighfarin, *Pelaksanaan Perjanjian Kredit Bagi Para Pihak Dengan Jaminan Tanah Milik Orang Lain*, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2018.

F. Tinjauan Pustaka

1. Pengertian Analisis Hukum

Menurut H.R. Otje Salaman “Analisis Hukum adalah upaya pemahaman tentang struktur sistem hukum, sifat dan kaidah hukum, pengertian dan fungsi asas-asas hukum, unsur-unsur khas dari konsep yuridik, subyek hukum, kewajiban hukum, hak hukum, hubungan hukum, badan hukum, tergugat”.⁸

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia “Analisis adalah proses pencarian jalan keluar (pemecahan masalah) yang berangkat dari dugaan akan kebenarannya menyelidiki terhadap suatu peristiwa untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya”.⁹

2. Pengertian Pertanggungjawaban Kreditur

Menurut hukum tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seseorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.¹⁰

Menurut Titik Triwulan pertanggungjawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seseorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk memberi pertanggungjawabannya.¹¹

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, kata kreditur antara lain diartikan, pinjaman uang dengan pembayaran pengambilan secara mengangsur, dan kedua

⁸ H.R. Otje Salman, *Filsafat Hukum*, <https://wonkdermayu.wordpress.com>, diakses tgl 6 Agustus 2019, Pkl 7.55 WIB.

⁹ Bambang Marhinyanto, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Victory Inti Cipta, Jakarta 2015, hal.23.

¹⁰ Soekidjo Notoatmojo, *Etika dan Hukum Kesalahan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2010, hal. 71.

¹¹ Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010, hal.48.

pinjaman sampai batas jumlah tertentu yang diijinkan oleh bank atau badan lain. Menurut ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Perbankan menyatakan bahwa yang dimaksud dengan kreditur adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak pinjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan sejumlah bunga.

3. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Istilah Perbuatan Melawan Hukum berasal dari bahasa Belanda disebut dengan istilah (*onrechmatige daad*) atau dalam Bahasa Inggris disebut *tord*. Kata (*tord*) berkembang sedemikian rupa sehingga berarti kesalahan perdata yang bukan dari wanprestasi kontrak. Maka yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum adalah perbuatan yang melanggar hak orang lain, hukum tertulis dan hukum tidak tertulis, kewajiban hukum serta kepatutan dan kesusilaan yang diterima di masyarakat.¹²

Menurut Pasal 1365 KUHPerdata, yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya menimbulkan kerugian bagi orang lain. Dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategori perbuatan melawan hukum, yaitu sebagai berikut:¹³

- a. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan.

¹² Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, 2010, hal. 511.

¹³ Fuady Munir, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hal.3.

- b. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian).
- c. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.

Menurut Wiryono Prodjodikoro yang dimaksud dengan istilah Perbuatan Melawan Hukum ialah bahwa perbuatan itu mengakibatkan keguncangan dalam kehidupan masyarakat. Dalam kecanggungan ini tidak hanya dapat dalam kehidupan masyarakat apabila peraturan-peraturan hukum dalam suatu masyarakat dilanggar (langsung). Oleh karena itu, tergantung dari nilai hebatnya keguncangan itu.¹⁴

Menurut *Code Napoleon* “Perbuatan Melawan Hukum, yaitu bahwa setiap perbuatan yang membawa kerugian kepada orang lain menyebabkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian mengganti kerugian tersebut”.¹⁵

Menurut Rosa Agustina dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifikasikan sebagai melawan hukum, yaitu bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, bertentangan dengan hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kesusilaan dan bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.¹⁶

4. Pengertian Perjanjian Kredit

Menurut Adminerco “perjanjian kredit adalah perjanjian pemberian kredit antara pemberi kredit dan penerima kredit, setiap kredit yang telah disetujui dan

¹⁴ H. Budi Untung, *Hukum dan Etika Bisnis*, C.V Andi Offset, Yogyakarta, 2012, hal. 5.

¹⁵Code Napoleon, *Pengertian Perbuatan Melawan Hukum Menurut Para Ahli*, <https://tesishukum.com>. diakses tgl 6 Agustus 2019, pkl 20.30 WIB.

¹⁶ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pasca sarjana FH, Universitas Indonesia, 2003, hal. 117.

disepakati antara pemberi kredit dan penerima kredit wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit”.¹⁷

Menurut Nurman Hidayat “Perjanjian kredit merupakan salah satu aspek yang sangat penting dalam pemberian kredit. Tanpa perjanjian kredit yang ditanda tangani oleh bank dan debitur, maka tidak ada perjanjian kredit tersebut”.¹⁸

5. Pengertian Jaminan Hak Tanggungan

Sri Soedewi Masjhoen Sofwan mengemukakan bahwa hukum jaminan adalah mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjamin benda-benda yang dibelinya sebagai jaminan. Peraturan demikian harus cukup meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga kredit, baik dalam negeri maupun luar negeri. Adanya lembaga jaminan dan lembaga demikian kiranya harus dibarengi dengan lembaga kredit.¹⁹

Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah dan/atau benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan atas tanah itu.

¹⁷Adminerco, *Mengenal Perjanjian Kredit*, www.ercolaw.com/index.php?option=com diakses tgl 6 Agustus 2019, pkl 20.19. WIB.

¹⁸Hidayat nurman, *Tanggung Jawab Penanggung Dalam Perjanjian Kredit*, Edisi 4, Volume 2, Jurnal Ilmu Hukum, 2014.

¹⁹Salim HS, Haji, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2017, hal.

G. Metode Penelitian

1. Sifat Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan penyebaran suatu gejala, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala yang lain dalam masyarakat.²⁰ Penelitian deskriptif adalah penelitian yang hanya semata-mata melukiskan obyek atau peristiwanya tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan yang berlaku secara umum. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 667/Pdt.G/2017/PN Mdn.

2. Jenis Penelitian

Penelitian dalam penulisan skripsi ini diarahkan kepada penelitian hukum normatif dengan pendekatan studi kasus. Kasus yang diteliti berkaitan dengan Wanprestasi. Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal. Penelitian hukum jenis ini mengkonsepsikan hukum sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.²¹ Dimana dalam penggunaan tipe penelitian normatif, yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam

²⁰Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hal. 25

²¹ *Ibid*, hal. 25

hukum positif.²² Pendekatan kasus (*case aproach*) dalam penelitian normatif bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum, terutama mengenai kasus yang telah diputus sebagaimana yang dapat dilihat dari yurisprudensi terhadap perkara yang menjadi fokus penelitian.²³

3. Metode Pengumpulan Data

Pengambilan dan pengumpulan data dilaksanakan dengan cara penelitian kepustakaan (*library research*) atau disebut juga dengan studi dokumen yang meliputi bahan hukum primer, sekunder maupun tersier.²⁴ Metode kepustakaan digunakan ketika calon peneliti mencari jawaban rumusan masalah pada sumber bacaan (referensi), seperti literatur buku, makalah, jurnal, dan sebagainya.

4. Jenis Data

Jenis data dalam proposal skripsi ini terdiri dari Data Sekunder. Data Sekunder terdiri dari:

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, dan terdiri dari:
 - 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 - 2) Undang-Undang Perbankan Republik Indonesia Nomor. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

²² Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayu Media Publishing, Malang, 2008, Hal. 295

²³ Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Kencana, Jakarta, 2016, hal. 145.

²⁴ Amiruddin dkk, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Rajagrafindo Persada, 2012, Jakarta, hal. 68.

- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, di antaranya;
 - 1) Literatur buku.
 - 2) Jurnal Ilmiah.
 - 3) Skripsi.
 - 4) Internet.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap Bahan Hukum Primer Dan Sekunder, seperti Kamus Hukum.

5. Analisis Data

Setelah data selesai dikumpulkan dengan lengkap, maka tahap berikutnya yang diperlukan adalah tahap analisis data. Dimana dalam penulisan ini menggunakan Jenis analisis kualitatif. Adapun analisis data yang penelitian digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah analisis kualitatif, karena tanpa menggunakan rumusan statistik, diperoleh gambaran yang jelas dan mengenai masalah yang diteliti.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan skripsi ini secara keseluruhan terbagi dalam 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:

BAB I Berisikan pendahuluan yang didalamnya memaparkan mengenai Latar Belakang Penulisan Skripsi, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Tinjauan Kepustakaan, yang mengemukakan Berbagai Definisi, Rumusan dan pengertian dari istilah yang terkait dengan judul untuk memberi batasan dan pembahasan mengenai istilah-istilah tersebut sebagai gambaran umum dari skripsi ini, Metode Penulisan dan terakhir dari bab ini diuraikan Sistematika Penulisan Skripsi.

BAB II Menguraikan tentang Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit, Pada Bab Ini Diuraikan Proses Perjanjian Kredit, Syarat Dan Sahnya Perjanjian Kredit, Pelaksanaan Perjanjian Kredit dan Hak Tanggungan.

BAB III Menguraikan tentang Faktor-faktor Penyebab Terjadinya Perbuatan Melawan Hukum Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggung menurut putusan nomor 667/Pdt.G/2017/PN Mdn, pada bab ini di uraikan Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan, Hambatan-hambatan yang Ditemukan Dalam Proses Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan, Penyebab Terjadinya Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan.

BAB IV Menguraikan mengenai Analisis Putusan Hakim Terhadap Putusan Nomor: 667/Pdt.G/2017/PN.Mdn., Posisi Kasus, Pertimbangan Hakim Terhadap Putusan Nomor: 667/Pdt.G/2017/PN.Mdn., Analisis Penulis Terhadap Putusan Nomor: 667/Pdt.G/2017/PN.Mdn.

BAB V Menguraikan bagian penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN KREDIT

A. Proses Perjanjian Kredit

Pasal 1313 KUH Perdata memberikan rumusan tentang “Perjanjian” dengan menyatakan bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Istilah perjanjian atau kontrak dalam sistem hukum nasional memiliki pengertian yang sama. Satu perjanjian atau kontrak memiliki unsur-unsur yaitu pihak-pihak yang kompeten, suatu pokok yang disepakati, pertimbangan hukum yang di gunakan, perjanjian timbal balik, serta hak dan kewajiban antara dua belah pihak yang melangsungkan perjanjian atau kontrak.

Ciri perjanjian atau kontrak yang utama ialah bahwa kontrak merupakan suatu tulisan yang memuat janji dari para pihak secara lengkap dengan ketentuan-ketentuan dan persyaratan-persyaratan serta fungsi sebagai alat bukti tentang adanya kesepakatan kewajiban. Dengan demikian, dalam perjanjian para pihak yang melakukan kontrak memiliki beberapa kehendak yaitu :

1. Kebutuhan terhadap janji atau janji-janjinya;
2. Kebutuhan janji atau janji-janji antara dua atau lebih pihak dalam suatu perjanjian;
3. Kebutuhan terhadap janji-janji yang dirumuskan dalam bentuk kewajiban, dan,
4. Kebutuhan terhadap kewajiban bagi penegakan hukum.²⁵

²⁵ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung, Alumni 2014, hal. 1

B. Syarat, dan Sahnya Perjanjian Kredit

Dalam hukum kontrak (*Law Of Contract*) ditentukan ada empat syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:

1. Adanya Kesepakatan Antara Dua Belah Pihak

Kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lain. Pengertian sesuai disini adalah pernyataanya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain. Kehendak atau keinginan yang disimpan didalam hati, tidak mungkin diketahui oleh pihak lain dan karenanya tidak mungkin melahirkan sepakat yang diperlukan untuk melahirkan suatu perjanjian menyatakan kehendak ini tidak terbatas pada mengucapkan perkataan-perkataan, ia dapat dicapai pula dengan memberikan tanda-tanda apa saja yang dapat menterjemahkan kehendak itu, baik oleh pihak yang mengambil prakarsa yaitu pihak yang menawarkan maupun pihak yang menerima penawaran.²⁶

Dengan demikian maka yang akan menjadi tolak ukur tentang tercapainya persesuaian kehendak tersebut adalah pernyataan-pernyataan yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak. Ada lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, yaitu dengan:

- a) Bahasa yang sempurna dan tertulis
- b) Bahasa yang sempurna secara lisan
- c) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lain

²⁶ Firman Floranta Adonara, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan, Mandar Maju*, Bandung, 2014, hal. 76.

- d) Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lain
- e) Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima oleh pihak lainnya.²⁷

Pada prinsipnya cara yang paling banyak digunakan oleh para pihak, yaitu dengan bahasa yang sempurna secara tertulis. Tujuan dibuatnya perjanjian secara tertulis adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang membuat perjanjian dan dapat digunakan sebagai alat bukti apabila kemudian hari timbul konflik atau sengketa.

Berdasarkan perjanjian berkontrak ada beberapa yang menjawab momentum berdasarkan pernyataan berkehendak, yakni sebagai berikut:

a) Teori Ucapan

Menurut teori ucapan, kesepakatan terjadi pada saat pihak yang menerima penawaran menyatakan bahwa ia menerima penawaran tersebut. Jadi, dilihat dari pihak yang menerima, yaitu pada saat baru meenjatuhkan *ballpoint* untuk menyatakan menerima, kesepakatan sudah terjadi.

b) Teori Pengiriman

Menurut teori pengiriman, kesepakatan terjadi apabila pihak yang menerima penawaran mengirimkan telegram.

c) Teori Pengetahuan

Teori ini berpendapat bahwa kesepakatan terjadi apabila pihak yang menawarkan mengetahui adanya penerimaan tetapi penerimaan tersebut belum diterimanya.

²⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perdata Tentang Perikatan*, Penerbit Fakultas Hukum USU, Medan, 2009, hal. 5

d) Teori Penerimaan

Menurut teori penerimaan bahwa kesepakatan terjadi pada saat pihak yang menawarkan menerima langsung jawaban dari pihak lainnya.²⁸

Kesepakatan merupakan syarat subjektif dari suatu perjanjian. KUHPerdara sitak menjelaskan bahwa penjelasan mengenai apaitu sepakat, tetapi hanya menjelaskan tentang kondisi yang menyebabkan tidak adanya kata sepakat dari para pihak yang membuatnya. KUHPerdara, menyebutkan beberapa jenis keadaan yang dapat menyebabkan suatu perjanjian terjadi cacat sehingga terancam kebatalannya, yaitu Pasal 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, dan 1328 KUH Perdata.²⁹

Pasal 1320 KUHPerdara:

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu:

1. Sepakan mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal.

Pasal 1321 KUHPerdara menyatakan

“Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”. Pasal ini menerangkan tentang kesepakatan yang cacat. Walaupun dikatakan tiada sepakat yang sah, tetapi tidak berarti perjanjian itu batal karena sebenarnya telah terjadi kesepakatan, hanya saja kesepakatan yang telah dicapai tersebut mengalami kecacatan karena kesepakatannya terjadi karena adanya kekhilafan, paksaan atau penipuan.

Pasal 1322 KUH Perdata menyatakan

“kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu persetujuan, kecuali jika kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok persetujuan. Kekhilafan tidak mengakibatkan kebatalan, jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai

²⁸ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT.Raja Grasindo Persada, Jakarta, 2007, hal. 67.

²⁹ *Ibid*, hal. 68.

diri orang yang dengannya seseorang bermaksud untuk mengadakan persetujuan kecuali jika persetujuan itu diberikan terutama karena diri orang yang bersangkutan”.

Pasal 1323 KUH Perdata menyatakan

“Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang mengadakan suatu persetujuan mengakibatkan batalnya persetujuan yang bersangkutan, juga bila paksaan itu dilakukan oleh pihak ketiga yang tidak berkepentingan dalam persetujuan yang dibuat itu”.

Pasal 1324 KUH Perdata menyatakan

“Paksaan telah terjadi apabila perbuatan itu sedemikian rupa hingga dapat melakukan seorang yang berpikir sehat, dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata. Dalam mempertimbangkan hal itu, harus diperhatikan usia, jenis kelamin dan kedudukan orang-orang yang bersangkutan”.

Pasal 1325 KUH Perdata menyatakan

“Paksaan menjadikan suatu persetujuan batal, bukan hanya dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat persetujuan, melainkan juga bila dilakukan terhadap suami atau isteri atau keluarganya dalam garis keatas maupun kebawah”.

Pasal 1328 KUH Perdata menyatakan

“Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak dapat hanya dikira-kira melainkan harus dibuktikan”.

2. Kecakapan Bertindak

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Pada dasarnya, setiap orang sepanjang tidak ditentukan lain oleh undang-undang, dianggap cakap atau mampu melakukan perbuatan hukum yang dalam hal ini adalah membuat perjanjian.

Hal ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1329 KUH Perdata yang menyatakan “Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, kecuali ia oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap”. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang, yaitu orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah telah berumur 21 tahun dan/atau sudah menikah. Orang yang tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah:

- a) Anak dibawah umur;
- b) Orang yang ditaruh dibawah pengampuan; dan
- c) Istri (Pasal 1330 KUH Perdata), tetapi dalam perkembangannya, istri dapat melakukan perbuatan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal UndangUndang Nomor 1 Tahun 1974 jo SEMA Nomor 3 Tahun 1963.³⁰

Akibat hukum bagi perjanjian yang dibuat oleh pihak yang tidak cakap hukum diatur dalam Pasal 1331 KUH Perdata dan Pasal 1446 KUH Perdata.

3. Adanya Objek Perjanjian

Dalam Pasal 1320 KUH Perdata, tidak dijelaskan pengertian kausa yang halal (*oorzaak*) di dalam Pasal 1337 KUH Perdata, hanya disebutkan kausa yang terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Beberapa ketentuan di dalam KUH Perdata tentang sebab-sebab yang dilarang, yaitu :

³⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit.*, hal. 6.

- a) Pasal 1335 KUH Perdata menyatakan “suatu perjanjian tanpa sebab atau suatu telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”.
- b) Pasal 1337 KUH Perdata menyatakan “Pasal ini pada dasarnya hanya mempertegas kembali mengenai salah satu syarat objektif dari keabsahan perjanjian, yaitu mengenai sebab yang halal dimana apabila suatu perjanjian bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum, maka perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan atau yang lazim disebut batal demi hukum”

4. Asas-Asas Perjanjian

Didalam teori hukum diakui bahwa sumber hukum mencakup tidak saja perundang-undangan, kebiasaan, dan putusan pengadilan, tetapi juga asas-asas hukum. Hukum tidak semata-mata terwujud, agar aturan tidak sekedar termanifestasikan sebagai rangkaian huruf mati, maka aturan-aturan tersebut harus ditafsirkan. Disini muncul pentingnya peran asas hukum sebagai sumber hukum. Bahkan sebagian besar dari peraturan hukum mengenai perjanjian bermuara dan mempunyai dasar pada asas-asas hukum, yaitu :

“Asas-asas hukum sebagai norma-norma penguji yang fundamental adalah pokokpokok pikiran yang melandasi sistem hukum yang nyata berfungsi sebagai hukum positif”.³¹

³¹ Harllen Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi hukum Perjanjian Indonesia, Hukum Perjanjian Berdasarkan Asas-asas Wigati Indonesia*, Bandung, PT. Citra Adiya Bakti, 2008, hal. 2.

Asas-asas hukum secara reflektif melekatkan perkaitan antara nilai-nilai, pokok-pokok pikiran, perlibatan moral dan susila pada satu pihak yang hukum positif pada pihak lain. Asas hukum secara umum menunjuk pada dasar pemikiran, dasar ideologis dari ketentuan hukum. Fungsi asas hukum ialah untuk sejauh mungkin menjaga dan mewujudkan standar nilai atau tolok ukur tersembunyi didalam atau melandasi norma-norma, baik yang tercakup di dalam hukum positif maupun praktik hukum. Adapun beberapa asas di dalam suatu perjanjian diantaranya:

a) Asas Konsensualisme (*Consensualisme*)

Perjanjian terbentuk karena adanya perjumpaan kehendak (*Consensus*) dari pihak-pihak. Perjanjian pada pokoknya dapat dibuat bebas tidak terikat bentuk dan tercapai tidak secara formil, tetapi cukup melalui *consensus belaka*.

b) Asas Kekuatan Mengikat (*Verbindende Kracht Der Overeen Komst*) Para

Pihak harus memenuhi apa yang telah mereka sepakati dalam perjanjian yang telah mereka buat. Dengan kata lain, asas ini melandasi pernyataan bahwa suatu perjanjian akan mengakibatkan suatu kewajiban hukum dan karena itu para pihak terikat untuk melaksanakan kesepakatan kontraktual. Perjanjian yang dibuat secara sah memunculkan akibat hukum dan berlaku bagi para pihak sebagai undang-undang (Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata). Keterikatan suatu perjanjian terkandung di dalam janji yang dilakukan oleh para pihak sendiri.

c) Asas Kebebasan Berkontrak (*Contracts-Vrijheid*)

Para pihak menurut kehendak bebasnya masing-masing dapat membuat perjanjian dan setiap orang bebas mengikatkan dirinya dengan siapapun yang ia sepakati. Pihak-pihak juga bebas menentukan cakupan isi serta pernyataan dari suatu perjanjian dengan ketentuan bahwa perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan, baik dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat memaksa, ketertiban umum, maupun kesusilaan. Adanya kebebasan untuk sepakat tentang apa saja dan dengan siapa saja merupakan hal yang sangat penting. Sebab itu pula, asas kebebasan berkontrak dicakupkan sebagai bagian dari hak-hak kebebasan manusia. Dari sudut kepentingan masyarakat, kebebasan berkontrak merupakan sebagai suatu totalitas.

d) Asas Keseimbangan (*Evenwichtsbeginsel*)

Asas keseimbangan adalah suatu asas yang dimaksudkan untuk menyelaraskan pranata-pranata hukum dan asas-asas pokok hukum perjanjian yang dikenal di dalam KUH Perdata yang berdasarkan pemikiran dari latar belakang individualisme dari salah satu pihak dan cara pikir bangsa Indonesia pada lain pihak.³²

5. Berakhirnya Perjanjian

Berakhirnya perjanjian diatur di dalam Bab XII Buku III KUH Perdata. Di dalam Pasal 1381 KUH Perdata disebutkan beberapa cara hapusnya suatu perjanjian yaitu:

³² Herllien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2010, hal. 29-32.

- a. Pembayaran.
- b. Penawaran tunai disertai dengan penitipan.
- c. Pembaharuan hutang.
- d. Perjumpaan hutang.
- e. Percampuran hutang.
- f. Pembebasan hutang.
- g. Musnahnya benda yang terhutang.
- h. Kebatalan/pembatalan.
- i. Berlakunya syarat batal.
- j. Kadaluarsa atau lewat waktu.³³

Pembayaran adalah pelaksanaan atau pemenuhan perjanjian secara sukarela, artinya tidak dengan paksaan. Pada dasarnya pembayaran hanya dapat dilaksanakan oleh yang bersangkutan saja. Namun Pasal 1382 KUH Perdata menyebutkan bahwa pembayaran dapat dilakukan oleh orang lain. Dengan demikian undang-undang tidak mempersoalkan siapa yang harus membayar, akan tetapi yang penting adalah utang itu harus dibayar.

Penawaran pembayaran tunai yang diikuti dengan penitipan adalah salah satu cara pembayaran untuk menolong debitur. Dalam hal ini kreditur menolak pembayaran. Penawaran pembayaran tunai terjadi jika kreditur menolak menerima pembayaran, maka debitur secara langsung menawarkan konsignasi yakni dengan menitipkan uang atau barang kepada Notaris atau panitera. Setelah itu notaris atau uang yang harus

³³ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2010, hal. 20.

dibayarkan selanjutnya menjumpai kreditur untuk melaksanakan pembayaran. Jika kreditur menolak, maka dipersilahkan oleh notaris atau panitera untuk menandatangani berita acara. Jika kreditur menolak juga, maka hal ini dicatat dalam berita acara tersebut, hal ini merupakan bukti bahwa kreditur menolak pembayaran yang ditawarkan. Dengan demikian debitur meminta kepada hakim agar konsignasi disahkan. Jika telah disahkan, maka debitur terbebas dari kewajibannya dan perjanjian dianggap hapus.³⁴

Syarat batal adalah syarat yang jika dipenuhi, menghentikan perjanjian dan membawa segala sesuatu kembali kepada keadaan semula, yaitu tidak pernah ada suatu perjanjian. Syarat ini tidak menanggukkan pemenuhan perjanjian, hanyalah mewajibkan si berpiutang mengembalikan apa yang telah diterimanya jika peristiwa yang dimaksud terjadi.

Daluarsa adalah suatu upaya untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perjanjian dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang diterima oleh undang-undang (Pasal 1946 KUH Perdata). Jika dalam perjanjian tersebut telah dipenuhi salah satu unsur dari hapusnya perjanjian sebagaimana disebutkan diatas, maka perjanjian tersebut berakhir sehingga dengan berakhirnya perjanjian tersebut para pihak terbebas dari hak dan kewajiban masing-masing.

³⁴ *Ibid*, hal. 21.

C. Pelaksanaan Perjanjian Kredit dan Hak Tanggungan

1. Perjanjian Kredit

a. Pengertian Perjanjian Kredit dan Dasar Hukum Perjanjian Kredit

Pemberian kredit perbankan di Indonesia tunduk kepada Ketentuan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dan peraturan pelaksanaannya, antara lain yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia dan peraturan intern masing-masing bank. Adapun mengenai perjanjian kreditnya, sebagai salah satu perjanjian, tunduk kepada ketentuan hukum perikatan dalam hukum positif di Indonesia.

Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, berbunyi:

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

Pemberian kredit mengacu kepada ketentuan hukum perjanjian yang diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu suatu perjanjian yang diadakan antara bank dengan calon debitur untuk mendapat kredit dari bank bersangkutan. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan tidak menyebut tentang perjanjian kredit sebagai dasar pemberian kredit, bahkan istilah “perjanjian kredit” ini juga tidak ditemukan

dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan tersebut.³⁵

Perjanjian kredit dibuat secara kontraktual berdasarkan pinjam-meminjam yang diatur dalam Buku III Bab XIII Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, orang yang meminjamkan berhak menerima pembayaran pinjaman dan berkewajiban untuk tidak meminta kembali apa yang telah dipinjamkannya sebelum lewatnya waktu yang ditentukan dalam perjanjian kredit, sedangkan si peminjam berhak menerima uang pinjaman dan berkewajiban untuk mengembalikannya dalam jumlah dan keadaan yang sama, pada waktu yang ditentukan. Oleh karena itu, ketentuan mengenai berakhirnya perikatan dalam Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berlaku juga untuk perjanjian kredit.

Perjanjian utang-piutang antara debitur dan kreditur dituangkan dalam perjanjian kredit. Perjanjian kredit memuat hak dan kewajiban dari debitur dan kreditur. Perjanjian kredit ini diharapkan akan membuat para pihak yang terikat dalam perjanjian, memenuhi segala kewajibannya dengan baik.

b. Batalnya Suatu Perjanjian

Syarat sah perjanjian adalah adanya kesepakatan untuk mengikatkan diri, para pihak mampu membuat perjanjian, ada hal yang diperjanjikan, dan dilakukan atas sebab yang halal. Dua hal yang pertama disebut sebagai syarat subjektif dan dua hal yang terakhir disebut syarat objektif.

³⁵ Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hal. 226.

Dalam suatu perjanjian apabila pada pembuatan perjanjiannya ada kekurangan mengenai syarat subjektif, maka perjanjian itu dapat dimintakan pembatalan (*Cancelling*) oleh salah satu pihak. Dengan demikian selama perjanjian yang mengandung cacat subjektif ini belum dibatalkan, maka ia tetap mengikat para pihak layaknya perjanjian yang sah.

Perjanjian yang dibuat oleh orang-orang yang menurut undang-undang tidak cakap untuk bertindak sendiri, atau karena paksaan, kekhilafan, penipuan, ataupun mempunyai sebab yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum, maka perjanjian itu dapat dibatalkan. Apabila suatu syarat objektifnya tidak terpenuhi (hal tertentu atau causa yang halal), maka perjanjiannya batal demi hukum yang artinya perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada (*Null and void*).³⁶

Pada perjanjian yang kekurangan syarat-syarat subjektifnya yang menyangkut kepentingan seseorang, yang mungkin tidak menginginkan perlindungan hukum terhadap dirinya, misalnya seseorang yang oleh undang-undang dipandang sebagai tidak cakap, mungkin sekali sanggup memikul tanggungjawab sepenuhnya terhadap perjanjian yang telah dibuatnya, atau seorang yang telah memberikan persetujuannya karena khilaf atau tertipu mungkin sekali segan atau malu meminta perlindungan hukum

2. Hak Tanggungan

a. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Tanggungan

³⁶ Subekti, *Op.Cit.*, hal. 22.

Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah mengatur pengertian Hak Tanggungan, yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah:

Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang 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, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.³⁷

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pembebanan hak atas tanah adalah Bab XXI Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Yang berkaitan dengan hipotik dan *Credietverband* dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190.

Lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah merupakan perintah dari Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) mengatur : “Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, Pasal 33, dan Pasal 39 diatur dalam undang-undang”.³⁸

³⁷ Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2019, hal. 10.

³⁸ Rahmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*, Alumni, Bandung, 2010.

Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria diatur bahwa selama undang-undang Hak Tanggungan belum terbentuk, maka digunakan ketentuan tentang hipotek sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Credietverband. Perintah Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria baru terwujud setelah menunggu selama 36 tahun yaitu dengan ditetapkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah pada tanggal 9 April 1996.

Hak Tanggungan adalah hak penguasaan atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan, namun bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas utang debitur kepadanya.³⁹

b. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi Hak Tanggungan sendiri diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang mengatur sebagai berikut:

Pasal 20 ayat (1) Berbunyi:

Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a) Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau;

³⁹ Boedi Harsono, *Konsepsi Pemikiran Tentang Undang-Undang Hak Tanggungan (Makalah disampaikan pada Seminar Nasional Kesiapan dan Persiapan dalam Rangka Pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan*, Jurnal Hukum, Nomor 2, Volume 5, Bandung, hal. 1.

- b) Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya.

Pasal 20 ayat (2) Berbunyi:

Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Pasal 20 ayat (3) Berbunyi:

Pelaksanaan penjualan sebagaimana yang dimaksud pada Ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Berdasarkan ketentuan pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, eksekusi Hak Tanggungan dapat melalui 3 (tiga) cara, yaitu:

- 1) Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- 2) Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada Sertipikat Hak Tanggungan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (2). Irah-Irah (Kepala Putusan) yang dicantumkan pada Sertipikat Hak Tanggungan memuat kata-kata, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi

seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

- 3) Eksekusi di bawah tangan, yaitu penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh Pemberi Hak Tanggungan, berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi.⁴⁰

Berdasarkan tinjauan diatas bahwa apabila terjadi cidera janji yang dilakukan oleh debitur terhadap kreditur maka Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada Sertipikat Hak Tanggungan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (2). Irah-Irah (Kepala Putusan) yang dicantumkan pada Sertipikat Hak Tanggungan memuat kata-kata, serta Eksekusi dibawah tangan, yaitu penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh Pemberi Hak Tanggungan, berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan yang telah disepakati debitur dan kreditur.

⁴⁰ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hal. 190.

BAB III

FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB TERJADINYA PERBUATAN MELAWAN HUKUM PADA PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNG MENURUT PUTUSAN NOMOR : 667/Pdt.G/2017/PN.Mdn

A. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan

Pada dasarnya perjanjian kredit dilakukan untuk membantu debitur/calon debitur dalam mendapatkan pinjaman kredit dari suatu lembaga perbankan atau lembaga keuangan bukan bank dengan cara mengikatkan perjanjian pokok dengan perjanjian *accessoir*, yang dalam hal ini dapat disebutkan perjanjian pokoknya adalah perjanjian kredit dan perjanjian kredit dan perjanjian *accessoir* nya adalah hak tanggungan.⁴¹

Sebelum dilaksanakannya perjanjian kredit, pihak bank akan melakukan pemeriksaan terlebih dahulu untuk melihat apakah barang yang dijaminakan itu bebas dari masalah dan dapat digunakan sebagai pengaman dari perjanjian tersebut.

Meskipun pihak bank telah melakukan, tetapi masih ditemukannya permasalahan dalam perjanjian kredit. Permasalahan yang dimaksud, yaitu hambatan-hambatan yang didapat dari suatu pelaksanaan perjanjian kredit. Permasalahan yang sering terjadi dalam pelaksanaan perjanjian kredit tersebut adanya kredit bermasalah diakibatkan karena debitur tidak melakukan apa yang seharusnya dilakukan sesuai pada yang tertera pada perjanjian kredit terdapat pada hal keterlambatan pelunasan kredit.

- a. Terjadi tunggakan pokok atau bunga atau tagihan lainnya selama 90 hari atau aktiva produktif belum jatuh tempo.

⁴¹ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta, Kencana, 2010, hal. 71.

- b. Tidak terimanya pembayaran pokok atau bunga atau tagihan lainnya pada saat aktiva produktif jatuh tempo.
- c. Tidak dipenuhinya persyaratan lainnya selain pembayaran pokok atau bunga yang dapat mengakibatkan terjadinya wanprestasi.⁴²

Pernyataan tentang debitur dinyatakan wanprestasi ini karena mengacu pada Peraturan Bank Indonesia Nomor 7 Tahun 2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum.

Penyelesaiannya apabila adanya keterlambatan dalam pelunasan hutang atau dapat dikatakan debitus melakukan wanprestasi, maka akan dilakukan eksekusi barang jaminan yang dapat dilakukan dengan penjualan dibawah tangan atau melalui pelelangan pengadilan.

Dalam hutang piutang yang dilakukan oleh kreditur dan debitur maka akibat hukum yang timbul yang dilakukan oleh debitur yang telah wanprestasi adalah hukuman atau sanksi sebagai berikut:

- a. Debitur diwajibkan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur (pasal 1234 KUH Perdata)
- b. Apabila perikatan itu timbal balik, kreditur dapat menuntut pemutusan/pembatalan perikatan melalui hakim (pasal 1266 KUH Perdata)
- c. Dalam perikatan untuk memberikan suatu resiko akan beralih kepada debitur sejak terjadinya wanprestasi (pasal 1237 ayat (2) KUH Perdata)

⁴² *Ibid*, Hal. 53.

- d. Debitur diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan dengan membayar ganti kerugian (pasal 1267 KUH Perdata)
- e. Debitur wajib membayar biaya perkara jika diperkarakan di muka pengadilan Negeri, dan debitur dinyatakan bersalah.⁴³

B. Hambatan-Hambatan yang Ditemukan Dalam Proses Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan

Penggunaan hak atas tanah sebagai jaminan atau agunan dipraktekkan dalam pemberian kredit untuk berbagai keperluan termasuk untuk keperluan pembangunan, karena tanah dianggap paling aman untuk dijadikan jaminan. Dalam hubungan ini UUHT menentukan obyek Hak Tanggungan tidak hanya tanah saja akan tetapi berikut atau tidak berikut benda-benda lain diatas tanah yang bersangkutan yang merupakan kesatuan dengan tanah. Hal ini harus dimuat secara tegas dalam surat kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan dan dalam Akta Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT.⁴⁴

Penting bagi Bank untuk selalu memperhatikan dan meneliti secara terus menerus apabila perlu dengan membuat daftar khusus mengenai kapan hak-hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan untuk kredit tersebut akan berakhir. Tujuannya supaya bank sebelum berakhirnya hak atas tanah itu, mudah mengajukan permohonan perpanjangan hak itu kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional. Berdasarkan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan ditemukan proses sebagai berikut:

⁴³ Muhammad Abdulkadir, *Loc. Cit.*, hal. 204.

⁴⁴ Siti Hamidah, DKK, *Kajian Yuridis pembatalan Lelang Eksekusi Karena Limit Rendah*, Jurnal Ilmiah Hukum No. 2 Vol. 4, Fakultas Hukum Brawijaya, Malang, 2011, hal. 26.

1. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Untuk memberi kepastian prosedur pembebanan Hak Tanggungan, dalam UUHT telah ada ketentuan yang meliputi dua komponen, yaitu pembinaannya melalui pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan.

UUHT berusaha menciptakan kepastian pelaksanaan kedua komponen ini dengan menetapkan dua kewajiban, yaitu :

- a. Kewajiban PPAT mengirim ke Kantor Pertanahan berkas-berkas yang diperlukan untuk mendaftarkan Hak Tanggungan dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- b. Kantor Pertanahan wajib mencantumkan hari tanggal Pemberian Hak Tanggungan tersebut 7 (tujuh) hari sejak diterima berkas secara lengkap.

2. Tahap Proses Permohonan Eksekusi

Pada sertifikat Hak Tanggungan, yang berfungsi surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan harus dibubuhkan irah- irah dengan kata-kata “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, maksudnya untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan. Kreditur berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan. Dalam hal hasil penjualan itu

lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.⁴⁵

3. Cara Mengajukan Eksekusi Hak Tanggungan Untuk Perlindungan Hukum Kepada Kreditur

Dalam membahas masalah ini, dengan melihat bentuk eksekusi yang tersebut dalam bab terdahulu tentang macam-macam eksekusi, maka jenis eksekusi di sini termasuk eksekusi pembayaran sejumlah uang yang meliputi Gross Akta Pengakuan Hutang dan sertifikat Hak Tanggungan yang disamakan dengan Putusan Pengadilan karena memuat irah- irah dengan kata-kata “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.⁴⁶

Untuk selanjutnya sebelum pelaksanaan eksekusi dijalankan, Ketua Pengadilan Negeri melakukan beberapa tindakan yang merupakan proses eksekusi, yaitu:

a. *Aanmaning* atau Teguran

Hal ini diatur dalam Pasal 196 HIR/ 207 Rbg. Khusus untuk putusan Pengadilan atau putusan Hakim yang dapat dieksekusi hanyalah putusanputusan perdata yang bersifat *Condemnatoir* (penghukuman) yang memberikan hak saja, itupun atas permohonan dari pihak yang dimenangkan, dan selanjutnya Panitera atau Juru Sita Pengadilan Negeri memanggil pihak yang dikalahkan untuk menghadap Ketua Pengadilan Negeri pada hari dan tanggal yang telah ditetapkan guna ditegur agar bersedia memenuhi isi putusan yang dimaksud dalam tenggang

⁴⁵ Ngadenan, *Eksekusi Hak Tnggungan Sebagai Kosekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kredit Di Ungkit*, Jurnal Law reform, 2010. Vol. 5. No.1, Universitas Diponegoro, hal. 128.

⁴⁶ *Ibid*, hal.129.

waktu 8 (delapan) hari setelah teguran tersebut, jika waktu tersebut tidak juga dipenuhi maka akan dilakukan peneguran sekali lagi atau dua kali lagi. Dalam hal obyek Hak Tanggungan yang dimohonkan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri, maka proses eksekusinya sama.⁴⁷

b. Penyitaan

Apabila teguran tersebut juga tidak dihiraukan oleh Debitur, maka Ketua Pengadilan Negeri dapat memerintahkan kepada Panitera/Sekretaris untuk melakukan sita eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 197 HIR/ 208 Rbg, yang berbunyi:

Jika sudah lewat tempo yang ditentukan itu juga belum dipenuhi putusan itu atau jika pihak yang dikalahkan itu walaupun telah dipanggil dengan patut tidak juga menghadap, maka Ketua atau Pegawai yang dikuasakan itu karena jabatannya memberi perintah dengan surat supaya disita sejumlah barang yang tidak bergerak dan jika tidak ada atau ternyata tidak cukup sejumlah barang tidak bergerak kepunyaan pihak yang dikalahkan.⁴⁸

Namun proses eksekusi tersebut tidak mudah. Berdasarkan data permohonan eksekusi obyek Hak Tanggungan yang ditujukan kepada Pengadilan Negeri ada permohonan yang dapat dilaksanakan eksekusinya tetapi ada juga yang tidak dapat dilaksanakan eksekusinya. Hal ini menunjukkan bahwa masalah eksekusi obyek Hak Tanggungan atas tanah dan benda-benda berkaitan dengan tanah dalam prakteknya adalah tidak semudah yang diperkirakan atau dengan kata

⁴⁷ M. Bahsan, *Loc. Cit*, hal. 10.

⁴⁸ *Ibid*, hal. 10.

lain masalah eksekusi obyek Hak Tanggungan masih banyak kendala di dalam praktek.

Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa dari sekian banyak permohonan eksekusi Hak Tanggungan yang masuk ke Pengadilan Negeri kebanyakan atau sebagian besar dapat terselesaikan tanpa harus melalui penjualan lelang, meskipun demikian ada juga yang harus dilelang dalam rangka pelunasan utang Debitur.

4. Proses Penjualan Lelang Obyek Hak Tanggungan

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung di hadapan Pejabat lelang maupun melalui media elektronik (internet), dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat.

Khusus mengenai lelang eksekusi pengadilan, diperlukan syarat- syarat sebagai kelengkapan permohonan antara lain:

- a. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri.
- b. *Aanmaning*/teguran.
- c. Penetapan sita atas obyek Hak Tanggungan.
 - 1) Berita Acara Sita.
 - 2) Perincian hutang.
 - 3) Pemberitahuan lelang kepada termohon lelang.
 - 4) Bukti kepemilikan (sertifikat).

Mengenai penetapan waktu lelang, setelah ditetapkan tentang waktu pelaksanaan lelang, kemudian Ketua Pengadilan Negeri selaku pemohon lelang

melaksanakan pengumuman lelang pertama dan kedua dalam tenggang waktu 15 hari. Jadi pengumuman lelang yang ke II dengan pelaksanaan lelang tidak boleh kurang dari 14 hari. Apabila setelah pengumuman lelang yang ke II juga tidak ada pelunasan/penyelesaian, maka lelang dilaksanakan dan pada prinsipnya yang dimenangkan adalah yang mengajukan penawaran tertinggi dan di atas limit.⁴⁹

Dalam proses pelaksanaan kredit yang macet dan akan melakukan eksekusi pelelangan, namun ada beberapa kendala/hambatan yang terjadi dalam penyelesaian jaminan hak tanggungan untuk dilaksanakan pelelangan yakni:

5. Hambatan Yuridis

Adapun beberapa faktor yang menjadi kendala atau hambatan yuridis adalah:

1. Adanya penjelasan Pasal 20 ayat 1 Undang- Undang Hak Tanggungan yang dapat disimpulkan bahwa Kreditur berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan. Dari ketentuan tersebut berarti utang yang harus dibayar Debitur setinggi-tingginya/maksimal adalah sebesar nilai tanggungan yang disebut dalam sertifikat Hak Tanggungan itu.

Sedangkan biasanya Kreditur menetapkan jumlah hutangnya yang macet lebih besar dari apa yang tertuang dalam Sertifikat Hak Tanggungan karena adanya utang pokok ditambah bunga dan ditambah dengan denda.

⁴⁹ T. Sianturi Purnama, *Perlindungan Hukum terhadap pembeli barang Jaminan tidak bergerak melalui lelang*, Bandung, Mandar Maju, 2008, hal. 34.

2. Kendala lain yang berhubungan dengan janji yang terdapat dalam Pasal 11 ayat (2) j, yaitu janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan. Akan tetapi kebanyakan Debitur tidak sukarela mengosongkan obyek Hak tanggungan itu.
3. Kendala lain yang sering terjadi yaitu adanya perlawanan oleh pemegang Hak Tanggungan itu sendiri terhadap eksekusi atas permohonan pemegang Hak Tanggungan pertama. Tentang masalah ini tidak diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan tetapi ada dalam Materi Hukum Acara Perdata.

6. Hambatan Non Yuridis

Dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, sering timbul hambatan-hambatan di luar prediksi yaitu pihak-pihak Tereksekusi dengan sengaja mengerahkan masanya untuk menghambat jalannya eksekusi, dengan cara-cara mengerahkan massa untuk memblokade dan memblokir jalan dan letak obyek eksekusi agar Team/Pelaksana Eksekusi tidak bisa masuk ke lokasi.

C. Penyebab Terjadinya Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan

Dalam konteks perbuatan melanggar hukum oleh penguasa/penyelenggara pemerintahan, tata pemerintahan dalam suatu negara merupakan suatu organisasi yang mempunyai otoritas atau kewenangan mutlak untuk mengatur warga negaranya. Negara mempunyai fungsi untuk melindungi, mensejahterakan, menghormati dan menjamin hak-hak dari warga negaranya. Dalam konteks yang lebih luas, banyak peraturan

internasional berupa kesepakatan internasional, konvensi dan bentuk sumber hukum internasional lainnya yang telah diratifikasi ke dalam peraturan perundang-undangan nasional. Konteks ratifikasi merupakan bentuk jaminan tertulis yang masih harus diimplementasikan dalam penerapannya.

Kriteria Perbuatan Melanggar Hukum oleh penguasa menurut Mahkamah Agung (MA) dapat ditemukan dari dua putusan. Pertama, Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung No. 66K/Sip/1952 dalam perkara atas nama Kasum dan Putusan Mahkamah Agung No. 838K/Sip/1972 dalam perkara atas nama Josopandojo. Untuk menegaskan rumusan kriteria perbuatan melanggar hukum oleh penguasa, Mahkamah Agung mengeluarkan Surat Edaran No. MA/Pemb/0159/77 tanggal 25 Februari 1977 dan Lokakarya tentang Pembangunan Hukum Melalui Peradilan.⁵⁰

Dalam perkara Kasum, Mahkamah Agung berpendirian “Bahwa suatu perbuatan dikatakan melanggar hukum apabila perbuatan sewenang-wenang dari pemerintah dikatakan perbuatan melanggar hukum apabila perbuatan sewenang-wenang dari pemerintah atau merupakan tindakan yang tiada cukup anasir kepentingan umum”.

1. Perubahan Perjanjian Kredit

Addendum adalah istilah hukum yang lazim disebut dalam suatu pembuatan perjanjian. Apabila ditelaah dari arti katanya, addendum adalah lampiran, suplemen, tambahan.⁵¹ Dari pengertian tersebut jelas bahwa addendum merupakan suatu istilah dalam suatu kontrak atau suatu perjanjian yang dibuat secara tertulis

⁵⁰ M. Hadjon Philipus, dkk, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2010, hal. 309.

⁵¹ M. Echols John dan Hassan Shadily, *Kamus Inggris Indonesia An EnglishIndonesia Dictionary*, Jakarta, PT. Gramedia, 2010, hal. 11.

yang berarti tambahan klausula atau pasal yang secara fisik terpisah dari perjanjian pokoknya namun secara hukum melekat pada perjanjian pokoknya.

Menurut Frans Satriyo Wicaksono, dalam buku “Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak” menyebutkan bahwa “jika pada saat kontrak berlangsung ternyata terdapat hal-hal yang belum cukup diatur dalam kontrak tersebut, dapat dilakukan musyawarah untuk suatu mufakat akan hal yang belum diatur tersebut”. Jadi dalam hal ini perubahan terhadap kontrak atau perjanjian dapat dilakukan setelah adanya musyawarah antara para pihak dalam perjanjian.⁵²

Berdasarkan uraian di atas, jelaslah bahwa ketentuan atau hal-hal yang belum diatur tersebut harus dituangkan dalam bentuk tertulis sama seperti kontrak yang telah dibuat. Pengaturan ini umum ini umum disebut dengan addendum atau amandemen. Biasanya klausula yang mengatur tentang addendum dicantumkan pada bagian akhir dari suatu perjanjian pokok. Namun apabila hal tersebut tidak dicantumkan dalam perjanjian, addendum tetap dapat dilakukan sepanjang ada kesepakatan diantara para pihak, dengan tetap memperhatikan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata. Belum ada alasan yang pasti mengapa cara addendum lebih dipilih digunakan daripada membuat perjanjian baru untuk perubahan dan atau penambahan isi dari suatu perjanjian. Namun patut diduga bahwa hal tersebut semata karena alasan kepraktisan serta lebih menghemat waktu dan biaya.

⁵² Frans Satriyo Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak*, Visi Media, Jakarta, 2008, hal. 5.

2. Pelelang Tidak Sesuai Dengan Prosedur

Keberadaan lelang sebagai fungsi publik maupun privat sangat dibutuhkan. Pelaksanaan lelang sendiri berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 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. 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-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).

Penelitian yang dilakukan oleh Purnama Sianturi tahun 2008, ada beberapa karakteristik gugatan perbuatan melawan hukum dalam lelang, antara lain terkait:

- a. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian debitor sehubungan dengan kepemilikan debitor atas barang jaminan meliputi perbuatan mengenai harta bersama, harta warisan, jaminan milik pihak ketiga;

- b. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian debitor dengan persyaratan dalam hubungan perjanjian kredit meliputi perbuatan mengenai pengikatan/perjanjian yang cacat/tidak sah, hak tanggungan;
- c. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian institusi/lembaga eksekusi, selaku kuasa undang-undang dari kreditor (Pengadilan Negeri, PUPN) meliputi perbuatan mengenai paksa/penyitaan/SP3N/Pemblokiran;
- d. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian sehubungan dengan pelaksanaan lelang dan akibat dari lelang meliputi perbuatan pelelangan, harga tidak wajar, pengosongan.
- e. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian lain-lain.⁵³

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 perjanjian kredit, tata cara/prosedur pelaksanaan lelang yang tidak tepat, misalnya pemberitahuan lelang yang tidak tepat waktu, pengumuman tidak sesuai prosedur dan lain-lain;
- b. Pihak ketiga pemilik barang baik yang terlibat langsung dalam penandatanganan perjanjian kredit ataupun murni sebagai penjamin hutang yang menjadi pokok perkaranya adalah pada pokoknya hampir sama dengan debitur yaitu harga lelang yang terlalu rendah/jika yang dilelang barang

⁵³ Bahder Johan Nasution, *Negara Hukum dan Hak Asasi Manusia*, Cetakan Kedua, Bandung, Mandar Maju, 2012, hal. 75.

jaminannya sendiri, pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit;

- c. Ahli waris terkait masalah harta waris, proses penjaminan yang tidak sah;
- d. Salah satu pihak dalam perkawinan, terkait masalah harta bersama, proses penjaminan yang tidak sah;
- e. Pembeli lelang terkait hak pembeli lelang untuk dapat menguasai barang yang telah dibeli/pengosongan.
- f. Adapun pihak tergugat diantaranya bank kreditor, PUPN, Kantor Lelang, pembeli lelang, debitor yang menjaminkan barang, dan pihak-pihak lain yang berkaitan dengan perbuatan hukum yang termuat dalam dhukumen persyaratan lelang, antara lain, kantor pertanahan yang menerbitkan sertifikat, notaris yang mengadakan pengikatan jaminan.⁵⁴

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). 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.

⁵⁴ T. Sianturi Purnama, *Loc. Cit*, hal. 34.

BAB IV

ANALISIS PUTUSAN HAKIM TERHADAP PUTUSAN NOMOR : 667/Pdt.G/2017/PN.Mdn

A. Posisi Kasus

1. Duduk Perkara

Penguat atas nama Willi Ong beralamat di Jalan Brigjen Zein Hamid, Perumahan Dame Indah BLKF-8, Kelurahan Titi Kuning, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, dalam hal ini diwakili oleh Themis Simaremare, SH.MH, Eddy Anwar Nasution, SH dan Irvan syahputra Pakpahan,SH, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 01 Nopember 2017, dan telah difaftarkan pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 6 Nopember 2017, Nomor:980/pend.perd/2017/PN-Mdn, selanjutnya disebut sebagai Penggugat.

Pada tahun 2012 Willi Ong selaku Debitur memperoleh fasilitas Kredit dari PT. Bank Mandiri (persero) Tbk, berdasarkan Kredit Nomor CRO.MDN/610/KMK/2012 Tertanggal 27 November 2012 sampai tanggal 26 November 2013 dengan limit sebesar Rp. 600.000.000,00,- (enam ratus juta rupiah). adapun sebagai jaminan dari hutang/kredit tersebut, Penggugat telah menyerahkan kepada Tergugat 1 jaminan hutang berupa : tanah Sertipikat Hak Milik No. 1627 seluas 580 m2 (lima ratus delapan puluh meter persegi) yang diatasnya berdiri satu bangunan gudang, terletak di Kelurahan Brayon Bengkel

Kecamatan Medan Timur, Kota Medan setempat dikenal sebagai Jalan Jati Sudut Gang Dame, Pulo Brayon Bengkel.

Dimana perjanjian kredit tersebut mengalami beberapa kali perubahan, yaitu:

- a. Addendum I untuk memperpanjang waktu tagihan selama 1 (satu) tahun dihitung dari tanggal 12 November 2013 sampai dengan 11 November 2014 dan penambahan limit pinjaman sebanyak Rp. 400.000.000.,00,- (empat ratus juta rupiah) sehingga limit yang dipinjam ke PT. Bank Mandiri (Persero).
- b. Addendum II untuk perpanjangan jangka waktu selama 1 (satu) tahun dihitung sejak tanggal 12 November 2014 sampai dengan tanggal 11 November 2015 dengan limit Rp. 1.000.000.000.,00,- (satu miliar rupiah), dan;
- c. Addendum III untuk perpanjangan jangka waktu kredit selama 6 (enam) bulan sejak tanggal 12 November 2015 sampai dengan 11 Mei 2016.

Setelah permohonan Addendum atas perubahan yang diajukan oleh Willi Ong terhadap PT. Bank Mandiri (Persero) mengenai perpanjangan tersebut. Namun Williy Ong telah berusaha keras untuk menyelesaikan hutang/kreditnya pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk dapat diselesaikan dengan sebaik-baiknya, akan tetapi karena Willy Ong merasa terganggu dengan adanya sengketa/perkara dengan mantan istrinya, yaitu Nyonya Lodiana, sesuai dengan putusan Perkara Perdata Nomor: 457/Pdt.G/2015/PN. Mdn, tanggal 27 Januari 2016 tentang

Perceraian dan Putusan Perkara Perdata Nomor: 665/Pdt.G/2016/PN.Mdn, tanggal 07 September 2017, sehingga dengan perkara perdata tersebut Willy Ong tidak dapat bekerja dengan baik. Sehingga kewajiban yang diberikan kepadanya tidak dilaksanakan dengan baik sehingga mengalami kredit macet pada PT. Bank Mandiri (persero) tbk.

2. Dalam Eksepsi

a. Eksepsi tentang kopetensi absolut (*Absolute Competentie*)

Bahwa dalam petitum yang diminta oleh penggugat dalam gugatan perkara Nomor: 667/Pdt.G/2017/PN. Mdn, dimana penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan untuk menyatakan peralihan hak atas tanah atau Balik Nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 1627 menjadi atas nama Antonius Sihole Incasu Tergugat II yang dikeluarkan oleh kepala kantor Pertanahan Kota Medan Incasu Tergugat IV merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum dan meminta untuk melakukan peralihan hak atas tanah atau membalik namakan kembali keatas nama Penggugat, karena tidak sesuai dengan ketentuan Perundang-Undangan sehingga harus mepertimbangkan dalam keputusan ini.

Yang menjadi dipermasalahkan oleh penggugat adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) yang merupakan produk dari Pemerintah melalui instansi Pemerintah, yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai penyelenggara pendaftaran peralihan hak atas tanah dan penerbitan alas hak kepemilikan tanah, dan pelaksanaannya dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tempat objek

itu berada, yang dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Medan melalui Kantor Pertanahan kota Medan Incasu tergugat IV.

Bahwa Tergugat I sebagai penerima jaminan atas kredit dan Tergugat II Pemenag/pembeli lelang mengajukan peralihan hak atas tanah atau balik nama ke Badan Pertanahan kota Medan berdasarkan Risalah Lelang Nomor. 1166/042017 atas Sertifikat Hak Milik Nomor. 1627. Sudah melalui proses sebagaimana diatur dalam Peraturan pemerintah Nomor. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberi kepastian hukum sebagaimana ditetapkan oleh pasal 19 UUPA. Dengan demikian pemegang sertifikat sebagaimana yang dijamin oleh Undang-Undang.

Dalam peralihan Sertifikat Hak Milik yang menjadi Atas nama ANTONIUS SIHOLE, Nomor: 1627 dengan surat Ukur Nomor. 313 seluas 580 M2 yang terletak di Jalan Jati No. 82, Kel, Pulo Brayon Bengkel, Kec. Medan Timur, Kota Medan, adalah keputusan Tata Usaha Negara yang dibuat atau diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara sehingga berdasarkan Pasal 47 UU No. 5 tahun 1986 (tentang peradilan tata usaha negara) kewenangan terbatas dan tertentu untuk mengadili sengketa Tata Usaha Negara (TUN) adalah Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN).

b. Eksepsi Tentang Kopetensi Relatif

Dalam perkara ini adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang menjadi Atas nama ANTONIUS SIHOLE, Nomor: 1627 dengan surat Ukur Nomor. 313 seluas 580 M2 yang terletak di

Jalan Jati No. 82, Kel, Pulo Brayan Bengkel, Kec. Medan Timur, Kota Medan, adalah keputusan Tata Usaha Negara yang dibuat atau diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara sehingga berdasarkan Pasal 47 UU No. 5 tahun 1986 (tentang peradilan tata usaha negara) kewenangan terbatas dan tertentu untuk mengadili sengketa Tata Usaha Negara (TUN) adalah Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN).

Berdasarkan Pasal 118 HIR ayat 1 menyatakan bahwa gugatan Perdata yang dalam tingkatan pertama harus diajukan dengan surat gugatan, yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh orang yang dikuasakan menurut Pasal 123 HIR, kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terletak tempat tinggal Tergugat atau jika tidak diketahui tempat tinggalnya. "Gugatan Perdata yang pada tingkat pertama termasuk kekuasaan Pengadilan Negeri, harus dimasukkan dalam surat permintaan yang ditandatangani oleh Penggugat atau oleh Wakilnya menurut Pasal 123 HIR.

Pelaksanaan gugatan-gugatan perdata dalam tingkat pertama dalam tingkatan pertama yang menjadi wewenang Pengadilan Negeri dilakukan oleh Penggugat atau oleh seorang kuasa yang diangkat menurut ketentuan-ketentuan tersebut dalam Pasal 147, dengan suatu surat permohonan yang ditandatangani olehnya atau oleh kuasa tersebut dan disampaikan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang menguasai wilayah hukum tergugat.

c. Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas

Bahwa gugatan para penggugat kabur (*Obsuur Libel*) dan tidak terang atau isinya gelap (*Onduidelijk*) maka harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak diterima (*Niet Onvanklijke Verklaard*) dengan alasan:

- 1) Bahwa isi dari gugatan sama sekali tidak menguraikan secara jelas dan lengkap tentang Perbuatan Melawan Hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat II. Penggugat dalam gugatannya telah mencampuradukkannya adanya permasalahan cedera janji ataupun Wanprestasi dan peralihan hak atas tanah atau balik nama Sertifikat Hak Milik No. 1627, yang didalilkan merupakan Perbuatan Melawan Hukum sehingga hal ini tidak hanya mengakibatkan terjadi kumulasi gugatan, akan tetapi juga menjadikan gugatan ini menjadi kabur dan atau tidak jelas *Obscuur libelle*. Sehingga gugatan yang diajukan oleh penggugat tidak jelas maka gugatan *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima.⁵⁵
- 2) Bahwa dalil gugatan Penggugat tidak memiliki dasar, mengada-ngada, dan hanya rekayasa (*helemaal op gemaakt*) karena tidak jelas menyebutkan dalam posita (*fundamentum Petendi*) apa dasar hukum (*Rechts Grond*) dan alasan perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II.

⁵⁵ Vide yurisprudensi MARI Nomor. 582K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975.

d. Gugatan *Error In Persona*

Bahwa Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas tanah dan bangunan yang berada di Jalan Jati No. 82, kel, Pulo Brayan Bengkel, Kec. Medan Timur, Kota Medan, Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1627 tercatat atas nama Antonius Sihole dengan Surat Ukur No. 313 seluas 580 M2 yang secara *de facto* dan *de jure* sudah sah menjadi milik Tergugat II.

Dengan demikian maka gugatan penggugat telah mengandung cacat *error in persona* sehingga haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) dengan alasan sebagai berikut:

- 1) Keliru menarik pihak sebagai Tergugat, Penggugat dalam pengajuan gugatan perkara ini telah salah dalam menempatkan pihak Antonius Sihole in casu Tergugat II dalam perkara ini karena tanah dan bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1627 tercatat atas nama Antonius Sihole. Surat Ukur No. 313 seluas 580 M2 terletak di jalan Jati No. 82 kel. Pulo Brayan Bengkel, Kec. Medan Timur, Kota Medan, saat ini menjadi milik Tergugat II selaku pembeli/pemenang lelang yang beritikad baik berdasarkan Risalah Lelang Nomor. 1160/01/2017 tanggal 20 September 2017 dan sudah bukan lagi menjadi jaminan atas kredit Penggugat kepada Tergugat I.
- 2) Penggugat dalam gugatannya tidak memiliki dasar, mengada-ngada dan hanya rekayasa (*helemaal op gemaakt*) karena tidak jelas menyebutkan dalam posita (*fundamentum petendi*) apa dasar hukum (*rechts ground*)

dan alasan Perbuatan Melawan Hukum apa yang telah dilakukan Tergugat II sehingga tidak ada ketegasan para Penggugat dalam gugatannya, pihak yang seharusnya adalah Tergugat II maka jelas jika gugatan Penggugat telah salah pihak *error in persona* sehingga secara hukum tidak dapat diterima.

B. Pertimbangan Hakim Terhadap Putusan Nomor: 667/Pdt.G/2017/PN.Mdn

1. Pertimbangkan Hakim Atas Gugatan

Dalam pelaksanaan sidang yang telah dilaksanakan dalam perkara perdata dengan Nomor: 667/Pdt.G/2017/PN. Mdn, Hakim telah mempertimbangkan dari gugatan Penggugat dan bantahan dari Tergugat sehingga hakim memberikan pertimbangan.

Maksud dan tujuan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi pada pokoknya adalah karena Pelaksanaan Lelang tersebut sama sekali tidak ada diberitahukan kepada Penggugat, maka berdasarkan Undang-Undang yang berlaku, Lelang atas tanah dan bangunan milik penggugat tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum.

Karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal:

1. Pada tahun 2012 Willy Ong memperoleh fasilitas kredit dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, yaitu Fasilitas Kredit Modal Kerja, yang dimana dalam perjanjian kredit Nomor CRO,MDN/610/KMK/2012 Tertanggal 27 November 2012 sampai

dengan tertanggal 26 November 2013 dengan limit kredit Sebesar RP. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah).

2. Dalam perjanjian kredit tersebut mengalami beberapa perubahan, yaitu:
 - a. Adendum I, Tanggal 12 November 2014 tentang perpanjangan jangka waktu selama 1 Tahun sekaligus penambahan limit kredit sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) sehingga limit kredit berubah menjadi Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dengan jangka waktu mulai tanggal 12 November 2013 sampai dengan tanggal 11 November 2014.
 - b. Adendum II tanggal 10 November 2014 tentang Perpanjangan jangka waktu selama 1 tahun dihitung mulai tanggal 12 November 2014 sampai dengan tanggal 11 November 2015 dengan limit kredit tetap Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).
 - c. Adendum III bertanggal 25 November 2015 tentang perpanjangan jangka waktu selama 6 Bulan dihitung mulai tanggal 12 November 2015 sampai dengan tanggal 11 Mei 2015 dengan limit kredit tetap Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).
3. Adapun sebagai jaminan dalam Hutang/kredit yang dijadikan sebagai jaminan, Willy Ong telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor. 1627 seluar 580 M2 (Lima ratus delapan puluh meter persegi) yang di atasnya berdiri satu bangunan gudang, yang terletak di Kelurahan Brayon Bengkel Kecamatan Medan Timur, Kota Medan setempat dikenal sebagai Jalan Jati Sudut Gang Dame, Pulo Brayon bengkel.

4. Dalam pelaksanaan lelang tanah dan bangunan tersebut Antonius Sihoe telah memenangkan lelangnya, hal ini sesuai dengan Risalah Lelang, Nomor: 1160/01/2017 Tanggal 20 September 2017.
5. Berdasarkan Rissalah Lelang tersebut Kantor Pertanahan Kota Medan atas perintah dari Antonius Sihoe telah membalik namakan Surat hak Milik Nomor. 1627 seluas 580 M2 (lima ratus delapan puluh meter persegi) ke atas nama Antonius Sihole.

Yang menjadi persengketaan antara Penggugat dan Tergugat I dikarenakan Tergugat I melakukan pelelangan atas jaminan hutang berupa tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor. 1627 seluas 580 M2 (lima ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Kel. Pulo Brayon, Kec, medan Timur, Kota Medan sah menurut hukum.

Berdasarkan pasal 283 bahwa Penggugat Kovensi/Tergugat Rekovensi berhak untuk membuktikan hal tersebut diatas dimana Penggugat dan Tergugat mengajukan bukti berupa P-1 sampai dengan P-8 serta Saksi-saksi yaitu M. Syaruddin Purba dan Budimansyah Purba.

Dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 tentang Surat Perjanjian Kredit Modal Kerja Revolving, No. CRO.MDN/610/KMK/2012. Tanggal 27 November 2012, yang ditandatangani oleh PT. Bank mandiri (Persero) Tbk Business Banking Center medan Imam Bonjol Lima Senina Bangun selaku BBC Manager dan debitur Willy Ong serta Lodiana selaku istri, dan P-3 tentang sertifikat Hak Milik No. 1627 seluas 580 M2, provinsi Sumatera Utara,

Kota Medan, Kecamatan Medan Timur, Kelurahan Pulo Brayan Bengkel, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional, tanggal 8 April 2010. diperoleh fakta bahwa dalam perjanjian kredit modal kerja tercatat limit kredit sebesar Rp. 600.000.000,00,- (enam ratus juta rupiah).

Berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh penggugat, yaitu alat bukti surat P-2 tentang adendum III, Perjanjian Kredit Modal Kerja, Nomor: CRO.MDN/610/KMK/2012, tanggal 27 November 2012, berupa foto copy tanpa ditandatangani oleh pihak bank, oleh karena itu adendum ketiga ini tidak disetujui sehingga harus dikesampingkan, serta alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat, yaitu alat bukti surat P-7 tentang surat pernyataan tanggal 5 Februari 2018 yang dibuat dan ditandatangani oleh Willy Ong dengan Tergugat II, dan P-8 photo-photo, objek perkara yang beralamat di Jl. Sudut Gang Dame, Pulo Brayan Bengkel, diperoleh fakta bahwa Penggugat siap dan berjanji akan mengosongkan tanah dan bangunan selama 2 (dua) Minggu dihitung dari tanggal 5 Februari 2018 sampai dengan tanggal 19 Februari 2018, untuk memindahkan barang-barang yang ada di dalam gudang dan gudang tersebut tidak dipergunakan sebelum perkara ini selesai.

Berdasarkan pemeriksaan terhadap saksi-saksi yang dihadirkan oleh Penggugat atasnama M. Syarifudin Purba, yang menerangkan bahwa saksi bekerja dengan Penggugat sebagai supir selama kurang lebih 3 tahun yang dimana mulai bekerja sejak tahun 2015 dan terakhir bekerja dibulan Februari tahun 2018. Pada saat saksi masih bekerja saksi melihat tiba-tiba datang orang ke gudang milik Willy Ong dan terjadi keributan. Serta saksi Budimansyah Purba, juga menerangkan bahwa saksi bekerja

sebagai penjaga gudang tersebut dan saksi berhenti bekerja dari gudang tersebut dikarenakan gudang tidak beroperasi lagi karena telah diambil alih oleh orang lain yaitu tukang bawang. Saksi menerangkan bahwa cara tukang bawang tersebut untuk mengambil alih gudang tersebut adalah pada siang hari saksi karena ada banyak orang datang tetapi bukan dari pihak kepolisian, Orang datang secara tiba-tiba dan beramai-ramai dengan tidak membawa surat.

Namun pada saat itu Penggugat berada di dalam kantor dan orang masuk kedapam kantor untuk menjumpai Pengugat, dari kejadian tersebut seminggu setelah kejadian tersebut gudang ditutup dan saksi tidak bekerja lagi, dan gaji saksi tetap dibayar dan pihak PT. Bank Mandiri tidak ada datanga ke gudang saksi tidak mengetahui bahwa gudang itu digunakan oleh Bank dan pemilik gembok gudang tersebut adalah Penggugat dan cara orang tersebut masuk kedalam gudang itu dengan cara paksa.

2. Pertimbangan dalam Rekovensi

a. Tergugat I

Berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I yakni berupa surat T.I-1 tentang Perjanjian Kredit Modal Kerja Revolving, yang telah ditandatangani oleh Ade Yulianty, SH, seorang notaris di Medan, T.I-3 tentang adendum I dan adendum II yang berisi tentang perjanjian kredit Modal Kerja. Berdasarkan seluruh alat bukti tersebut yang dimana ketentuan dan syarat yang terdapat dalam perjanjian kredit modal kerja yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup berikut dengan adendum-adendumnya tidak dan,atau tidak bertentangan dengan adendum perjanjian kredit modal kerja dinyatakan tetap berlaku dan mengikat

serta merupakan suatu bagian yang tidak terpisahkan dengan adendum perjanjian kredit.

Menimbang dari surat bukti T.I-5 tentang sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan telah diperoleh fakta bahwa untuk untuk menjamin pelunasan kredit kepada Tergugat I maka Penggugat selaku debitur telah menyerahkan anggunan sebidang tanah seluas 580 M2 dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM). T.I-7 tentang penyelesaian kewajiban kredit, T.I-8 tentang surat peringatan pertama yang ditanda tangani oleh PT. Bnak Mandiri (Persero), T.II-9 tentang surat peringatan pertama yang ditanda tangani oleh PT. Bnak Mandiri (Persero).

T.III-10 tentang surat peringatan pertama yang ditanda tangani oleh PT. Bank Mandiri (Persero), dalam pertimbangan hakim bahwa menemukan fakta hukum Kreditur telah memberitahukan kepada debitur atau Penggugat tentang tunggakan angsuran kredit kemudian telah menyampaikan teguran sebanyak tiga kali agar membayar tunggakan kreditnya.

Dari bukti T.I-11 tentang penyelesaian Fasilitas Kredit, diperoleh fakta bahwa pihak Tergugat I telah memberi tahu bahwa jumlah kewajiban kredit yang tertunggak tanggal 16 Juni 2016 dengan jumlah Rp. 1.214.009.989,00,-. T.I.12 tentang laporan penilaian Aset, dari Kantor Jasa Penilai Publik, bahwa nilai pasar dari aset yang terletak dilokasi yang telah di jelaskan diatas yang masuk kedalam laporan sebesar Rp. 2.151.460.000,00,-. Bukti T.I-13 dan T.I-14 tentang Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Anggunan Kredit yang di ditandatangani oleh

PT. Bank Mandiri telah memberitahukan terhadap Penggugat Untuk pelaksanaan Lelang Jaminan tersebut melalui Pelelangan umum dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan pada hari Jum'at tanggal 24 Februari 2017 Pukul 10.00 WIB

b. Tergugat II

Berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh Tergugat II yaitu alat bukti T.II-1 sampai dengan alat bukti T.II-7 yaitu tentang:

- 1) T.II-1 tentang Kutipan Risalah Lelang dikeluarkan oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Sumatera Utara KPKNL Medan telah memberikan kutipan sebagai akta jual beli.
- 2) T.II-2 tentang Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2017 dinyatakan bahwa pembeli lelang dengan membayar pajak bumi bangunan atas objek tanah tersebut yang terletak di Jl. Jati No. 82, Kelurahan Pulo Braya Bengkel, Kec, Medan Timur, Kota Medan.
- 3) T.II-3 tentang Pembayaran Bea Prolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau BPHTB sebesar Rp. 67.025.000 telah melakukan pembayaran Bea Prolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- 4) T.II-4 tentang Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) atas nama Antonius Sihole.

- 5) T.II-5 tentang Surat Bukti Pembayaran Peralihan Hak-Lelang dari Kantor Pertanahan Kota Medan.
- 6) T.II-6 tentang Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1627 kelurahan pulo brayan bengkel yang semula pemegang hak atas tanah tersebut adalah Bak Hing yang di buat oleh Notaris atas nama Edy terus beralih kepada William Ongaria dan Willy Ong
- 7) T.II-7 tentang surat pernyataan atas Nama Willi Ong serta foto yang diambil saat penandatanganan surat pernyataan.

Berdasarkan alat bukti yang dilampirkan oleh tergugat diatas bahwa sudah dipastikan semua dari pelaksanaan tersebut sudah sah dan tidak bertentangan dengan hukum serta perbuatan yang dilakukan diatas tidak termasuk perbuatan melawan hukum.

C. Analisis Penulis Terhadap Putusan Nomor 667/Pdt.G/2017/PN.Mdn

1. Dalam Perbuatan Melawan Hukum

Pada Putusan dengan Nomor 667/Pdt.G/2017/PN.Mdn perbuatan yang dilakukan oleh debitur dalam hal perjanjian kredit apabila pihak peminjam kredit/atau debitur tidak membayar kwajibannya brarti debitur telah melakukan wanprestasi. Dalam hal wanprestasi diatur pada Pasal 1243 Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), berbunyi: “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan Ialai, tetap Ialai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu

yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”.

Menurut analisis yang dilakukan hal ini sudah sesuai, dikarenakan Penggugat sudah jelas melakukan wanprestasi. Sehingga Tergugat I melakukan Pelelangan atas jaminan dari debitur dikarenakan untuk menutupi kerugian yang timbul atas perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Debitur. Pelaksanaan lelang sebagai mana yang diatur dala Undang-Undang Fidusia, apabila terdapat potensi keberatan/penolakan atau bahkan gugatan dari debitur/ tereksekusi, maka Bank pada prakteknya akan mengupayakan alternatif pelaksanaan lelang dengan fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri. Dimana Pengadilan Negeri akan menyampaikan aanmaning kepada debitur agar debitur datang menghadap pada hari yang ditentukan dan melaksanakan kewajibannya pada Bank, apabila aanmaning tidak dipatuhi oleh debitur, maka Pengadilan Negeri akan melakukan sita eksekusi atas jaminan debitur tersebut.

Dalam putusan yang diberikan oleh Majelis Hakim PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk sudah jelas tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas pelaksanaan Sita Jaminan dan melaksanakan pelelangan atsa jaminan yang diperjanjikan oleh Debitur terhadap Kreditor dengan Jaminan Sertipikat Hak Milik No. 1627 seluas 580 m² (lima ratus delapan puluh meter persegi) yang diatasnya berdiri satu bangunan gudang, terletak di Kelurahan Brayon Bengkel Kecamatan Medan Timur, Kota Medan setempat dikenal sebagai Jalan Jati Sudut Gang Dame, Pulo Brayon Bengkel.

2. Dalam Tuntutan

Dalam kasus tersebut Majelis Hakim memutuskan perkara Perbuatan Melawan Hukum hakim memutuskan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak terbukti sebagai mana diatur dalam pasal 1867-1894 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Pembuktian dan Daluarsa. Berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat tidak terbukti bahwa Tergugat I, II, III, dan IV telah melakukan Perbuatan melawan hukum, sehingga Majelis Hakim memutuskan menolak seluruhnya tuntutan yang diajukan kersidangan Pengadilan Negeri Medan dengan Perkara Nomor: 667/Pdt.G/2017/PN.Mdn.

Menyatakan Tergugat I dan Tergugat III tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagi mana diatur pada pasal 6 UUHT jo pasal 20 ayat 1 huruf (a) maka pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.

Artinya, bahwa pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang (ex lege) kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum atas aset yang dijadikan sebagai jaminan apabila debitor cidera janji. Dengan demikian undang-undang memberi kewenangan kepada kreditor untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan tanpa memerlukan persetujuan pihak manapun.

Jadi sesungguhnya pelaksanaan pasal 6 UUHT (dalam Peraturan Menteri Keuangan disebut lelang eksekusi pasal 6 UUHT) tidak berkaitan langsung dengan titel eksekutorial yang tercantum pada Sertifikat Hak Tanggungan (vide pasal 14 UUHT). Dalam pelaksanaan eksekusi hipotek, eksekusi (parate eksekusi) harus didasarkan pada janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri sebagaimana diatur dalam Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata, sehingga merupakan suatu pelaksanaan dari suatu perjanjian dan dengan dilengkapi grosse akta hipotek yang berirah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Grosse akta hipotek tersebut dibuat oleh Notaris.

Oleh karena janji menjual dengan kekuasaan sendiri harus diperjanjikan terlebih dahulu maka sudah sepatutnya eksekusi dalam hipotek (vide sesuai 1178 BW) harus dipimpin oleh Ketua Pengadilan. Bahwa dalam Undang-undang Hak Tanggungan maka titel Eksekutorial “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dicantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan yang merupakan perintah Undang-undang (pasal 14 ayat (3) UUHT), bukan dibuat di grosse akta Hak Tanggungan.

Sesuai PMK nomor 27 tahun 2016 bahwa jenis lelang dimaksud adalah Lelang Eksekusi pasal 6 UUHT bukan Lelang Hak Tanggungan (karena eksekusi Hak Tanggungan ada 3 cara sebagaimana telah diuraikan diatas. Dokumen persyaratan lelang yang harus di penuhi oleh kreditor sebagai Penjual antara lain, Perjanjian Kredit, Akta Hak Tanggungan, APHT dan pernyataan wanprestasi.

3. Dalam Putusan

Didalam putusan ini dijelaskan bahwasanya, hakim dalam persidangan ini telah mempertimbangkan hal-hal yang menjadi dasar Gugatan dan yang menjadi Jawaban atas gugatan tergugat dalam perkara ini, antara lain sebagai berikut:

a. Hal-hal yang menjadi gugatan:

- 1) Bahwa perbuatan PT. Bank Mandiri (persero) Tbk (Tergugat I), Antonius Sihole (Tergugat II), Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Medan (Tergugat III), dan Kantor Pertanahan Kota Medan (tergugat IV) Melakukan perbuatan Melawan Hukum;
- 2) Perbuatan Melawan hukum yang dilakukan yaitu;
 - a) Melakukan sita jaminan tanpa melalui prosedur dari Putusan Pengadilan dalam pelaksanaan sita jaminan Fidusia
 - b) Melaksanakan lelang jaminan tanpa sepengetahuan Debitur
 - c) Penerbitan Sertifikat Hak milik yang dilakukan kantor pertanahan kota medan tanpa sepengetahuan penggugat, serta

b. Hal-hal yang menjadi Jawaban Tergugat:

- 1) Terguat I, II, III, dan IV tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- 2) Pelaksanaan sita Jaminan sudah sesuai denagn Prosedur yang berdasarkan putusan Pengadilan;
- 3) Pelaksanaan Lelang jaminan Fidusia memiliki kewenangan sesuai denagn ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak tanggungan;
- 4) Pengalihan hak atsa tanah tersebut tidak bertentangan dengan hukum.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Tinjauan umum mengenai Perjanjian Kredit telah secara tegas diatur dalam pemberian atau Pembebanan Hak Tanggungan dilakukan dengan Akta pemberian hak tanggungan, apabila suatu perjanjian kredit secara SKMHT, maka perlu dilakukan APHT untuk mengamankan kredit tersebut. Setelah disetujui suatu pemberian kredit tersebut serta dilakukan suatu pembebanan maka perlu dilakukan pendaftaran akta pemberian hak tanggungan yang dilakukan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan akta pemberian hak tanggungan untuk dilaksanakan penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan dan Sertifikat Tanah. Serta apabila terjadi keterlambatan dalam pelunasan hutang atau dapat dikatakan bahwa debitur telah melakukan Wanprestasi, maka akan dilakukan eksekusi jaminan yang dalam pelaksanaannya dengan cara penjualan Bawah Tangan melalui Pelelangan Umum.
2. Faktor-faktor penyebab terjadinya perbuatan Melawan Hukum pada perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan yaitu apabila pihak kreditur melakukan penyitaan atas jaminan yang telah menjadi jaminan kredit tersebut. Dimana dalam penyitaan jaminan tersebut tidak dilaksanakan berdasarkan prosedur yang berlaku, dan jaminan tersebut dilelangkan tanpa sepengetahuan pemilik jaminan,

serta pembalik namaan atas Sertifikat Hak Milik (SHM) yang menjadi jaminan atas kredit tersebut.

3. Analisis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 667/Pdt.G/2017/PN.Mdn, bahwa hakim memberikan putusan terhadap penggugat menolak seluruh gugatan Penggugat dikarenakan dalam gugatan hakim berpendapatan bahwa dalam gugatan Penggugat tidak jelas dan mengada-ngada. Sedangkan dalam putusan yang diberikan terhadap Tergugat menetapkan mengabulkan gugatn Antonius Sihole dikarenakan dalam bukti yang diajukan dalam persidangan bahwa Antonius Sihole adalah pemegang sah atas Sertifikat Hak Milik atas tanah dan bangunan yang luasnya 580 M2 terletak di Jl. 82 Jati, Kel. Polu Brayan Bengkel, Kec. Medan Timur, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara.

B. Saran

1. Supaya debitur dalam pelaksanaan perjanjian kredit yang diajukan oleh debitur terhadap kreditur harus jelas dan ada ketentuan hukum yang mengikat seperti pelaksanaan perjanjian yang dibuat oleh penetapan notaris berdasarkan hak tanggungan yang diberikan, sehingga dalam pelasaannya berjalan dengan baik. Dan tidak timbul perbuatan wanprestasi berdasarkan Hak Tanggungan yang diberikan oleh pihak kreditur.
2. Supaya PT. Bank mandiri (persero) tbk, tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebelum melaksanakan perjanjian kredit yang diberikan terhadap Debitur

Bank tersebut harus menerapkan Setandard Orasional Prusahaan (SOP). Sehingga dalam perjanjian baku yang telah disepakati oleh debitur dan kreditur tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dalam suatu perjanjian tersebut.

3. Supaya pemerintah lebih memperhatikan mengenai kredit atau pinjam meminjam yang dilakukan oleh debitur terhadap kreditur serta melindungi hak bagi setiap parapihak sehingga tidak menimbulkan perselisihan Wanprestasi maupun Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Kreditur maupun Debitur.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdulkadir, Muhammad, 2010, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Adonara, Firman Floranta, 2014, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung.
- Amirudin, dkk, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta
- Asikin, Amiruddin, Zainal, , 2014, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta
- 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.
- Badruzaman, Mariam Darus, 2009, *Hukum Perdata Tentang Perikatan*, Penerbit Fakultas Hukum USU, Medan.
- Bahsan, M., 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT.Raja Grasindo Persada, Jakarta.
- 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
- Budiono, Harllen, 2008, *Asas Keseimbangan Bagi hukum Perjanjian Indonesia, Hukum Perjanjian Berdasarkan Asas-asas Wigati Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Darus, Miriam, dkk, 2011, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung.

- Efendi, Jonaedi dan Ibrahim, Johnny, 2016, *Metodelogi Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Kencana, Jakarta.
- Febrian, Shinta dan Titik Triwulan, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- 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.
- HS Haji, Salim, 2017, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Hermansyah, 2010, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta. Hasibuan, Malayu S.P., 2008, *Dasar-dasar Perbankan*, PT. Bumi Aksara, Jakarta.
- HS, Salim, 2014, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, 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
- Munir, Fuady, 2010, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Nasution, Bahder Johan, 2012, *Negara Hukum dan Hak Asasi Manusia, Cetakan Kedua*, Mandar Maju, Bandung.
- Naja, Daeng, 2019, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

- Notoatmojo, Soekidjo, 2010, *Etika dan Hukum Kesalahan*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Purnama T. Sianturi, 2008, *Perlindungan Hukum terhadap pembeli barang Jaminan tidak bergerak melalui lelang*, Mandar Maju, Bandung.
- Philipus M. Hadjon, Dkk, 2010, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- 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).
- 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, Rahmat, 2010, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*, Alumni, Bandung.
- Siregar, a. R. M. (2019). Penyelesaian tindak pidana dengan delik pidana adat di kabupaten padang lawas utara. *Jurnal hukum responsif*, 7(7), 137-144.
- Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung.
- Sutedi, Adrian, , 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sikin, Amiruddin, Zainal, 2014, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Usman, Rachmadi dan Gozali Djoni S, 2016, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Untung, H Budi, 2012, *Hukum dan Etika Bisnis*, C.V Andi Offset, Yogyakarta.

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

Wicaksono, Frans Satriyo, 2008, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak*, Visi Media, Jakarta.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP)

Undang-Undang Perbankan Republik Indonesia Nomor. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

C. Kamus

John, M. Echols dan Shadily, Hassan, 2010, *Kamus Inggris Indonesia An English Indonesia Dictionary*, PT. Gramedia, Jakarta.

Marhinyanto, Bambang, 2015, *Lengkap Bahasa Indonesia*, Victory Inti Cipta, Jakarta.

D. Jurnal

Boedi Harsono, 2008, *Konsepsi Pemikiran Tentang Undang-Undang Hak Tanggungan (Makalah disampaikan pada Seminar Nasional Kesiapan dan Persiapan dalam Rangka Pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Jurnal Hukum, Nomor 2, Volume 5, Bandung.

Nurman Hidayat, 2014, *Tanggung Jawab Penanggung Dalam Perjanjian Kredit*, Edisi 4, Volume 2, Jurnal Ilmu Hukum.

Siti Hamidah, DKK, 2011, *Kajian Yuridis pembatalan Lelang Eksekusi Karena Limit Rendah*, Jurnal Ilmiah Hukum No. 2 Vol. 4, Fakultas Hukum Brawijaya, Malang.

E. Skripsi

Agustina Rosa, 2003, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia.

Busyra Vita Alwina Daravonsky, 2010, *Analisis Yuridis Atas Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Bank Permata Atas Perjanjian Jual Beli Piutang Dan Akta Cassie Antara PT Silver Touch Dengan BPPN (Studi Kasus : Putusan Mahkamah Agung Reg. No. 536 K/PDT/2007)*, Universitas Indonesia, Depok.

Ngadenan, 2010, *Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Kosekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kredit Di Ungkit*, Jurnal Law reform, Vol. 5. No.1, Universitas Diponegoro.

Noviaditya, Martha, 2010, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan*, Universitas Sebelas Maret, Surakarta.

Istighfarin Meralda Amala, 2018, *Pelaksanaan Perjanjian Kredit Bagi Para Pihak Dengan Jaminan Tanah Milik Orang Lain*, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.

Siamat Dahlan, 2004, *Manajemen Lembaga Keuangan*, Fakultas Ekonomi, Universitas Indonesia, Jakarta.

F. Internet

Adminerco, *Mengenal Perjanjian Kredit*, www.ercolaw.com/index.php?option=com
Diakses tgl 6 Agustus 2019, pkl 20.19. WIB.

Code Napoleon, *Pengertian Perbuatan Melawan Hukum Menurut Para Ahli*,
<https://tesishukum.com>. Diakses tgl 6 Agustus 2019, pkl 20.30 WIB.

Salman, Otje H.R., *Filsafat Hukum*, <https://wonkdermayu.wordpress.com>, Diakses tgl
6 Agustus 2019, pkl 7.55 WIB.