

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Dalam melaksanakan pemberian fasilitas kredit yang disalurkan bank untuk debitur yang termuat didalam suatu perjanjian, menimbulkan hak dan kewajiban untuk para pihak, bank selaku pemberi kredit berkewajiban menyediakan uang, dan debitur berkewajiban mengembalikan kreditnya sesuai jangka waktu yang sudah disetujui. Dalam implementasi pelaksanaan kredit, diantara kedua belah pihak menandatangani surat perjanjian hutang, surat penyerahan agunan dan surat kuasa untuk menjual agunan apabila sewaktu-waktu diperlukan karena pihak debitur wanprestasi sehingga tidak mampu melaksanakan isi dari perjanjian surat hutang tersebut.

Dalam pemberian kredit tersebut, bank selaku kreditur senantiasa meminta pada nasabah selaku debitur agar memberikan sebuah jaminan untuk pembayaran piutangnya, yang nantinya akan dipergunakan bank untuk jaminan pelunasan utang debitur jika nantinya debitur melakukan wanprestasi. Jaminan kredit sendiri memiliki kegunaan, antara lain:

- a. Memberikan hak dan kekuasaan pada bank untuk memperoleh pelunasan dari agunan jika debitur wanprestasi, yaitu bagi pembayaran kembali utang nya sesuai waktu yang sudah ditentukan didalam perjanjian;
- b. Menjamin supaya debitur turut serta didalam transaksi guna mendanai usaha nya, sehingga peluang untuk meninggalkan usahanya dengan merugikan dirinya ataupun perusahaannya bisa dicegah atau setidaknya peluang untuk melakukan hal tersebut bisa dikurangi;

- c. Memberikan dukungan pada debitur guna melaksanakan janjinya, terutama tentang pembayaran kembali sebagaimana syarat yang sudah disepakati supaya debitur dan/atau pihak ketiga yang turut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang sudah dijaminkan pada bank.¹

Objek yang sangat sering digunakan untuk jaminan didalam fasilitas pemberian kredit adalah tanah, karena umumnya tanah mudah dijual dan secara ekonomis nilainya selalu meningkat daripada objek jaminan yang bukan tanah, serta tanah bisa dibebani oleh hak tanggungan. Pemberian jaminan dengan hak tanggungan diserahkan lewat APHT yang diawali dengan dibuatnya SKMHT yang mana adalah bagian diluar perjanjian kredit.

Keunggulan hak tanggungan yaitu bisa melakukan eksekusi langsung, yang diketahui dengan sebutan *parate eksekusi*. *Parate eksekusi* yaitu praktik eksekusi yang tidak menggunakan bantuan pengadilan. Apabila debitur wanprestasi, kreditur berhak menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri dengan cara pelelangan umum dengan mekanisme yang ditetapkan didalam peraturan perundang-undangan untuk pembayaran piutangnya dari hasil penjualan itu.² Praktik *parate eksekusi* dirasa sederhana sebab tidak menyertakan debitur, pengadilan ataupun mekanisme hukum acara. *Parate eksekusi* memberikan kepastian dan posisi kreditur akan kian terjaga jika debitur wanprestasi, sebab debitur seakan-akan sudah memisahkan sebagian atau seluruh harta bendanya demi pembayaran utangnya dihari yang akan datang.

¹ C.S.T.Kansil dan Christine S.T.Kansil, *Pokok-Pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm.320.

² Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 128.

Terhadap jaminan yang diserahkan pada bank oleh debitur, akan dilaksanakan penilaian oleh pihak bank yang bersangkutan. Jaminan itu wajib memiliki nilai nominal melebihi jumlah kredit yang diberikan kreditur pada debitur atau sekurang-kurangnya mempunyai nilai yang layak demi melunasi utang debitur pada kreditur. Jaminan ini dimaksudkan guna memberikan perlindungan untuk kreditur jika timbul wanprestasi.

Akan tetapi dalam perjalanannya pemberian kredit tersebut tidak semuanya berjalan lancar dimana tidak semua debitur melaksanakan kewajiban sesuai dengan perjanjian yang dilakukan dengan kreditur atau dengan kata lain debitur melakukan wanprestasi terhadap perjanjian tersebut dengan berbagai macam sebab dan alasan. Dalam hal terjadi kredit macet, bank selalu melakukan upaya pembinaan secara terus menerus dan pemberian surat peringatan kepada debitur yang macet tersebut serta selalu mengingatkan kewajiban-kewajiban yang harus diselesaikan kepada pihak bank untuk menghindari nasabah masuk kedalam daftar hitam bank.

Bank dihadapkan pada dua pilihan antara upaya penyelamatan kredit ataupun upaya penyelesaian. Upaya penyelamatan bisa dilakukan melalui restrukturisasi terhadap fasilitas kredit debitur. Restrukturisasi diharapkan bisa menolong debitur, agar bisa secepatnya kembali memakai dana yang diberikan bank untuk modal usaha dan sarana pokok untuk menjalankan kembali usahanya ataupun bisa lancar kembali melakukan pembayaran kreditnya.³ Selain itu, bank bisa juga melakukan upaya dengan cara penyelesaian melalui

³ Subandio Muchtar, *Perjanjian Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Eresco, Bandung, 2009, hlm. 19.

pengakhiran perjanjian kredit dengan penjualan jaminan debitur sebagai pembayaran kredit nya.⁴

Pelaksanaan eksekusi terhadap jaminan oleh bank adalah upaya terakhir yang digunakan oleh bank, berarti eksekusi pada jaminan hanya akan dilakukan jika debitur sudah tidak sanggup membayar dan menyelesaikan kewajiban pembayaran kreditnya serta kewajiban lainnya seperti yang sudah disetujui dan termuat didalam perjanjian kredit. Sebagai upaya terakhir sebab pelaksanaan eksekusi jaminan bukan hanya membutuhkan proses yang cukup panjang, namun juga memakan biaya yang tidak sedikit.

Lelang dalam perundang-undangan Indonesia merupakan suatu bentuk penjualan khusus, yang mekanismenya tidak sama seperti jual-beli secara umum, maka dari itu proses penjualan lelang diatur didalam Undang-Undang khusus. Kekhususan lelang biasanya terlihat dari sifat nya yang sangat terbuka melalui media cetak maupun papan pengumuman, dengan penyusunan harga yang kompetitif serta terdapatnya ketentuan yang mewajibkan praktik lelang tersebut dipimpin oleh seorang pejabat umum, yaitu pejabat lelang yang mandiri.⁵ Dengan penjualan melalui lelang, seorang pembeli akan terjaga kepastian hukum nya terhadap kepemilikan objek lelang itu, sebab dari setiap praktik lelang akan dikeluarkan risalah lelang, yaitu akta otentik dari pembelian suatu objek dengan cara penjualan melalui lelang, sehingga hak kepemilikan atas objek lelang akan jatuh pada pemenang lelang.

⁴ *Ibid.*, hlm. 18.

⁵ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 34.

Namun saat ini banyak pula pembeli lelang yang selalu dihalangi debitur ketika akan menguasai objek yang dibeli nya, meskipun sebenarnya mereka telah melengkapi prosedur lelang. Halangan tersebut selalu timbul saat pemilik objek yang dilelang berat untuk melepaskan asetnya. Sedangkan menurut ketentuan, objek tersebut harus berpindah tangan, sebagaimana termuat didalam sertifikat hak tanggungan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan. Dengan sertifikat tersebut, pembeli lelang sebetulnya diizinkan menguasai objek lelang secara langsung, sebab sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial. Secara tidak langsung, upaya paksa guna mengambil alih aset tersebut dilindungi undang-undang.

Dalam hal ini seseorang dengan sengaja melakukan suatu perbuatan yang mengakibatkan kerugian bagi orang lain, yang mana mewajibkan seseorang tersebut untuk mengganti kerugian,⁶ jika seseorang perlu bertanggungjawab menurut perbuatan melawan hukum termasuk kedalam Pasal 1365 KUHPerdara, orang itu harus bersalah, kesalahan itu wajib dibuktikan oleh pihak yang mengalami kerugian pada orang yang melakukan perbuatan melawan hukum.

Kasus ini bermula terjadi pada hari Jumat 16 September 2016 (enam belas bulan September tahun dua ribu enam belas), atas permohonan Kreditur Bank Rakyat Indonesia Cabang Cibadak Kepada KPKNL Cabang Bogor dengan surat Nomor R.175VI/KC/ADK/RTL/07/2016 tanggal 13 Juli 2016. Berdasarkan permohonan dari kreditur dengan telah memenuhi syarat syarat

⁶ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, Citra Aditya, Jakarta, 2010, hlm. 13.

sebagaimana diuraikan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Berdasarkan permohonan tersebut KPKNL Bogor melakukan pelelangan salah satunya adalah 1 (satu) bidang tanah berikut bangunan di atasnya seluas 392 m² sesuai SHM Nomor 222/Kompa atas nama Sri Mulyani terletak di Jalan Siliwangi Nomor 18, RT 05/02, Desa Kompa, Kecamatan Parung Kuda, Kabupaten Sukabumi, Jawa Barat atas nama termohon debitur Bank Rakyat Indonesia Cabang Cibadak Kabupaten Sukabumi. Objek lelang tersebut berhasil terjual dan dalam lelang tersebut Pembeli adalah Erni Anggraini. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang telah melaksanakan lelang hak tanggungan dengan surat Nomor: 1464/2016 sebagai dasar untuk menguasai objek lelang pembeli memperoleh surat yang bernama risalah lelang.

Setelah hari pelelangan tersebut, pihak Bank Rakyat Indonesia Cabang Cibadak memberitahukan kepada debitur bahwa jaminan yang sebelumnya diberikan oleh debitur telah berhasil terjual dan segala bentuk dokumen telah diserahkan kepada pemenang lelang. Namun debitur merasa tidak terima akan hal tersebut. Kemudian di hari selanjutnya direncanakan pertemuan antara pemenang lelang, debitur dan pihak Bank Rakyat Indonesia Cabang Cibadak sebagai perantara. Dalam pertemuan tersebut pemenang lelang meminta debitur untuk mengosongkan tanah berikut bangunan tersebut dalam jangka waktu 5 (lima) hari. Namun permintaan pengosongan tersebut ditolak oleh debitur. dikarenakan debitur merasa tidak pernah menjual aset jaminan

miliknya dan yang melakukan transaksi tersebut adalah Bank Rakyat Indonesia Cabang Cibadak lewat KPKNL kepada pembeli/pemenang lelang.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka tindakan debitur mempertahankan agunan adalah perbuatan melawan hukum dan penulis tertarik untuk mengetahui upaya penyelesaian perbuatan melawan hukum debitur dalam menguasai objek jaminan yang sudah dialihkan kepada pembeli lelang agar terciptanya kepastian hukum, sehingga penulis melakukan penelitian dengan bentuk skripsi dengan judul: **“PERBUATAN MELAWAN HUKUM DEBITUR DALAM MENGUASAI OBJEK JAMINAN YANG SUDAH DIALIHKAN KEPADA PEMBELI LELANG MENAKIBATKAN KERUGIAN.”**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, penulis merumuskan beberapa pertanyaan, antara lain:

1. Bagaimana ketentuan yang terkait dengan adanya Perbuatan Melawan Hukum Debitur?
2. Bagaimana akibat hukum dari Perbuatan Melawan Hukum Debitur Dalam Menguasai Objek Jaminan yang Sudah Dialihkan Kepada Pembeli Lelang Mengakibatkan Kerugian?
3. Bagaimana upaya hukum Bank Rakyat Indonesia dalam menyelesaikan Perbuatan Melawan Hukum Debitur Dalam Menguasai Objek Jaminan yang Sudah Dialihkan Kepada Pembeli Lelang Mengakibatkan Kerugian?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan identifikasi masalah tersebut diatas, penelitian dalam pembahasan ini mempunyai tujuan, yaitu:

1. Untuk mengetahui, mengkaji, dan menganalisis tentang ketentuan yang terkait dengan adanya Perbuatan Melawan Hukum Debitur.
2. Untuk mengetahui, mengkaji, dan menganalisis tentang akibat hukum dari Perbuatan Melawan Hukum Debitur Dalam Menguasai Objek Jaminan yang Sudah Dialihkan Kepada Pembeli Lelang Mengakibatkan Kerugian.
3. Untuk mengetahui, mengkaji, dan menganalisis tentang upaya hukum Bank Rakyat Indonesia dalam menyelesaikan Perbuatan Melawan Hukum Debitur Dalam Menguasai Objek Jaminan yang Sudah Dialihkan Kepada Pembeli Lelang Mengakibatkan Kerugian.

D. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan penelitian yang hendak dicapai, yaitu:

1. Kegunaan Teoritis
 - a. Penelitian ini diharapkan bisa bermanfaat, memberikan masukan serta menambah ilmu pengetahuan dan literatur didalam dunia akademis, khususnya mengenai hal-hal yang berkaitan dengan kredit macet didalam lingkup perbankan.
 - b. Penelitian ini diharapkan bisa bermanfaat bagi penelitian lebih lanjut, khususnya tentang hal-hal yang berkaitan dengan kredit macet didalam lingkup perbankan.

2. Kegunaan Praktis

a. Bagi Lembaga Perbankan

Secara praktis bagi pihak perbankan diharapkan dapat membangun pemikiran dalam rangka mengatasi perbuatan melawan hukum atas perjanjian kredit dan diharapkan hasil penelitian dapat dijadikan bahan pertimbangan agar pihak perbankan lebih berhati-hati dan mengetahui seluk beluk pengaturan mengenai perjanjian kredit.

b. Bagi Masyarakat

Secara praktis bagi masyarakat diharapkan dapat memberikan pengetahuan dan kesadaran mengenai perjanjian atas kredit yang akan diajukan.

E. Kerangka Pemikiran

Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 alinea kedua berbicara tentang adil dan makmur. Makna adil dan makmur perlu dimengerti sebagai keperluan rakyat Indonesia, baik yang bersifat rohani ataupun jasmani. Negara wajib menciptakan keadilan serta kemakmuran untuk warga negara beserta harta benda nya dan mengatur hak dan kewajiban warga negara nya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Secara yuridis, hal ini merujuk terhadap seberapa besar hukum bisa mencapai tujuan-tujuan yang didambakan, sebab hukum diciptakan dengan penuh kesadaran oleh negara yang ditujukan untuk tujuan tertentu.⁷ Sebagaimana Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 alinea keempat maka negara harus memberikan perlindungan untuk warga negara

⁷ Otje Salman Soemadiningrat dan Anthon F. Susanto, *Teori Hukum (Mengingat, Mengumpulkan dan Membuka Kembali)*, Refika Aditama, Bandung, 2004, hlm. 156-157.

sekali­gus harta benda nya dan juga mengatur hak dan kewajiban warga negara nya sesuai peraturan perundang-undangan agar tercipta kondisi yang aman, damai, dan tenteram didalam kehidupan sosial rakyat Indonesia.

Didalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, dijelaskan bahwa Indonesia adalah Negara Hukum. Negara hukum ialah suatu negara yang diatur sepenuhnya menurut undang-undang, sehingga semua kekuasaan dari alat-alat pemerintahan didasarkan pada hukum. Negara hukum merupakan negara yang diperintah oleh hukum bukan oleh seseorang, ataupun sekelompok orang.

Berdasarkan Pasal 33 ayat (1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 menjabarkan bahwa pembangunan ekonomi adalah salah satu dari beberapa rancangan pembangunan nasional yang berkaitan yang unsurnya mencakup kehidupan sosial bermasyarakat, berbangsa, serta bernegara. Pembangunan dalam segi ekonomi perlu mewujudkan keadilan serta kesejahteraan yang paling tinggi untuk masyarakat sebagaimana prinsip Kekeluargaan serta menurut Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Terdapat teori-teori hukum yang relevan, yaitu yang pertama adalah teori tentang kesejahteraan hukum. Teori kesejahteraan menempatkan negara atau pemerintah tidak saja sebagai penjaga keamanan atau ketertiban masyarakat, tetapi memiliki tanggung jawab untuk mewujudkan kesejahteraan sosial dan kesejahteraan umum bagi rakyatnya. Dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa tugas dari pemerintah Negara Indonesia adalah memajukan kesejahteraan umum. Istilah “kesejahteraan umum” yang tercantum dalam pembukaan Undang-Undang

Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 mempunyai arti yang sama dengan istilah “kesejahteraan sosial” yang tercantum dalam Bab XIV Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2009 tentang Kesejahteraan Sosial Pasal 1 Ayat (1) menyatakan bahwa kesejahteraan sosial adalah kondisi terpenuhinya kebutuhan material, spritual, dan sosial warga negara agar dapat hidup layak dan mampu mengembangkan diri sehingga dapat melaksanakan fungsi sosialnya.

Kedua, yaitu teori tentang kepastian hukum. Kepastian hukum adalah kepastian aturan hukum, bukan kepastian tindakan terhadap atau tindakan yang sesuai dengan aturan hukum. Karena frasa kepastian hukum tidak mampu menggambarkan kepastian perilaku terhadap hukum secara benar-benar. Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.⁸

Berkaitan dengan hal tersebut, terdapat beberapa asas-asas yang termuat dalam perjanjian kredit, antara lain:

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini terdapat dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara, yang menyebutkan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang mebuatnya.”

2. Asas Konsensualisme

⁸ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm.23.

Asas ini terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdato. Pasal tersebut menentukan bahwa salah satu syarat sah nya perjanjian adalah adanya kata sepakat antara kedua belah pihak.

3. Asas Itikad Baik

Asas ini terdapat dalam Pasal 1338 Ayat (3) yang menyebutkan bahwa “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Asas ini merupakan asas bahwa para pihak kreditur maupun debitur harus melaksanakan substansi, perjanjian berdasarkan kepercayaan atau kemauan baik dari para pihak.

Membahas mengenai perjanjian kredit, seharusnya dapat dipahami lebih dulu definisi mengenai perjanjian. Pasal 1313 KUHPerdato, memberikan definisi bahwa perjanjian merupakan perbuatan antara satu orang atau lebih yang mengikatkan dirinya kepada orang lain. Dapat disimpulkan bahwa perjanjian tersebut menimbulkan perikatan. Setiap perjanjian haruslah memenuhi syarat sah nya perjanjian seperti yang dijelaskan Pasal 1320 KUHPerdato. Dan menurut Pasal 1754 KUHPerdato, perjanjian kredit berdasarkan hukum perdata tergolong kedalam perjanjian pinjam-meminjam.

Seyogyanya pada pemberian fasilitas kredit sebagaimana yang tercantum pada perjanjian kredit, pihak debitur memberikan sebuah jaminan yang mana dapat digunakan apabila debitur tidak sanggup untuk membayar pinjaman yang diberikan oleh bank. Pasal 1131 KUHPerdato menjelaskan jika harta debitur sepenuhnya merupakan jaminan atas utangnya. Pasal ini adalah salah satu peraturan dasar pada hukum jaminan. Berdasarkan ketentuan pasal

ini pula kreditur bisa menagih pembayaran utang debitur dari seluruh harta yang berkaitan, termasuk harta yang masih akan dimilikinya dihari yang akan datang.⁹

Untuk debitur terdapat kewajiban agar bisa memenuhi prestasi. Apabila debitur tidak melakukan kewajiban nya itu bukan dikarenakan keadaan memaksa maka debitur dirasa melakukan *wanprestasi*. *Wanprestasi* memberikan akibat yang merugikan untuk debitur, sebab sejak saat itu debitur berkewajiban mengganti kerugian yang muncul dari adanya *wanprestasi*. Ganti rugi itu bisa berupa penggantian terhadap prestasi pokok, ataupun tambahan di samping prestasi pokoknya. *Wanprestasi* tidak secara langsung terjadi saat debitur tidak melaksanakan prestasi nya. Maka dari itu, dibutuhkan tenggang waktu seperti satu minggu atau satu bulan. Jadi saat kesepakatan dimana tidak ditetapkan tenggang waktu berprestasi nya, *wanprestasi* tidak terjadi demi hukum. Meskipun pada kesepakatan waktu prestasi nya disebutkan, hal itu tidak bermakna jika waktu tersebut adalah batas waktu terakhir untuk debitur agar melaksanakan prestasi nya.¹⁰ Mengenai *wanprestasi* itu sendiri diatur didalam KUHPdata yang tercantum dalam Pasal 1243 KUHPdata.

Pada kenyataannya terkadang dapat dijumpai bahwa terhadap jaminan yang diserahkan oleh debitur pada kreditur dilakukan pelelangan akibat dari adanya perlakuan *wanprestasi* yang dilakukan debitur. Namun seringkali pihak debitur merasa tidak terima dan enggan untuk meninggalkan tempat jaminan yang sudah dibeli oleh pemenang lelang. Perlakuan debitur itu bisa

⁹ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015, hlm. 9.

¹⁰ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra A Bardin, Bandung, 1999, hlm. 17.

dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Mengenai perbuatan melawan hukum tersebut, Pasal 1365 KUHPerdara merupakan pasal yang terkenal yang mengatur mengenai perbuatan melawan hukum.¹¹ Pasal 1365 KUHPerdara berbunyi:

“Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian.”

Didalam perkembangan perbankan saat ini, definisi perkreditan bukan hanya sebatas peminjaman pada nasabah semata, namun lebih luas lagi dan juga terdapatnya fleksibilitas kredit yang disalurkan. Hal itu bisa dilihat dari definisi kredit yang ada didalam lampiran PPKPB yang termuat didalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 27/162/Kep/Dir tanggal 31 Maret 1995. Definisi kredit menurut PPKPB tidak sebatas pemberian fasilitas kredit yang biasa dibukukan didalam pos kredit pada aktiva dalam neraca bank, tetapi juga meliputi pembelian surat berharga yang diikuti perjanjian kredit, pembelian surat berharga lain yang dikeluarkan nasabah, pengambilan tagihan pada rangka anjak piutang, serta pemberian jaminan bank berupa akseptasi, endorsemen, dan awal surat-surat berharga.¹²

Kredit yang disalurkan bank memiliki resiko sehingga bank dituntut kemampuan dan efektivitasnya didalam mengelola resiko kredit serta meminimalkan peluang kerugian sehingga bank perlu memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Maka didalam menyalurkan kreditnya bank harus melakukan analisis atas kemampuan debitur terhadap pembayaran kembali

¹¹ *Ibid.*, hlm. 75.

¹² Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2018, hlm. 420-421.

kewajiban nya. Setelah kredit disalurkan, bank harus melaksanakan pemantauan pada penggunaan kredit dan kemampuan serta kepatuhan debitur didalam melaksanakan kewajiban nya. Bank dituntut pula untuk melakukan peninjauan, penilaian, dan pengikatan terhadap agunan yang diserahkan debitur sehingga agunan yang diterima bisa memenuhi persyaratan ketentuan yang berlaku. Hal itu perlu ditaati sebab sudah dijadikan asas dari Pasal 8 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Dari beberapa ketentuan yang berlaku dibidang perbankan bisa ditarik kesimpulan bahwa jaminan kredit nyaris selalu dipersyaratkan dalam setiap pengajuan permohonan perkreditan. Namun, sepanjang yang diketahui selama ini, tidak ditemui suatu alasan bagi bank untuk menyerahkan jaminan kredit, kecuali karena terdapatnya ketentuan hukum jaminan yang berlaku.¹³ Terkait pemberian jaminan kredit oleh (calon) debitur pada bank dan penilaiannya oleh bank terkait, terhadap objek jaminan kredit yang akan diterimanya, bank melakukan penilaian kelayakan sebagai jaminan yang layak serta kecukupan nilainya jika disandingkan dengan nilai kredit yang akan disetujui bank.

Objek jaminan yang biasa dipakai didalam utang-piutang, secara umum bisa digolongkan kedalam tiga golongan, yaitu barang bergerak, barang tidak bergerak, dan jaminan perorangan. Sebagian dari objek jaminan kredit berkaitan pula dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti

¹³ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015, hlm. 102.

tanah yang mana diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Pengertian mengenai tanah itu sendiri, didalam Hukum Tanah digunakan dalam pengertian yuridis, sebagai suatu definisi yang sudah diberi batasan oleh Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Didalam Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dijelaskan:

“ayat (1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”

Tanah menurut pengertian yuridis yaitu permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah merupakan hak atas bagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.¹⁴

Tanah yang diberikan (calon) debitur sebagai jaminan kredit terlebih dahulu dinilai berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang mengatur tentang berbagai hak yang bisa diberikan atas tanah, seperti yang termuat didalam Pasal 16 ayat (1) yaitu:

“ayat (1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:

- a. Hak Milik,
- b. Hak Guna Usaha,
- c. Hak Guna Bangunan,
- d. Hak Pakai,
- e. Hak Sewa,

¹⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2007, hlm. 18.

- f. Hak Membuka Tanah,
- g. Hak Memungut Hasil Hutan,
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.”

Mengingat adanya hak atas tanah yang mempunyai jangka waktu penguasaan oleh pemegang ditetapkan secara terbatas, maka perlu pula dinilai berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Sementara untuk tanah yang belum terdaftar yang kemudian diajukan sebagai objek jaminan kredit dan akan dibebani hak tanggungan, maka perlu diteliti kemungkinan pendaftarannya dan dalam hal ini merujuk pula kepada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan diatur mengenai lembaga jaminan atau yang lebih dikenal dengan Hak Tanggungan. Lembaga jaminan Hak Tanggungan dipergunakan sebagai pengikat objek jaminan utang seperti tanah ataupun benda-benda yang berhubungan dengan tanah itu. Dengan adanya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka hipotek yang diatur KUHPerdara dan *credietverband* yang sebelumnya dipergunakan sebagai pengikat tanah untuk jaminan utang, seterusnya sudah tidak bisa dipakai oleh masyarakat sebagai pengikat tanah untuk jaminan utang. Didalam Pasal 4 ayat (1) dijelaskan bahwa hak atas tanah yang bisa dibebani hak tanggungan ialah Hak Milik, HGU, dan HGB. Hak tanggungan bisa juga dibebankan pada hak atas

tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang sudah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.¹⁵

Adanya jaminan yang diserahkan debitur pada kreditur tersebut, membuat kreditur semakin mudah kalau-kalau nantinya terjadi tunggakan cicilan yang dilakukan debitur yang mana hal tersebut biasa disebut dengan kredit macet. Jika nantinya terjadi, bahwa debitur melakukan tunggakan cicilan secara terus menerus dan dirasa sudah tidak sanggup membayar cicilan dan tidak terdapat itikad baik, maka akan dilakukan pelelangan atas jaminan yang sebelumnya telah diberikan tersebut.

Berbicara mengenai lelang, definisi lelang sendiri terdapat didalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pengumuman lelang biasanya terbit di kabar harian. Hal ini bertujuan untuk tercapainya *asas publisitas*, dengan maksud guna menghimpun peminat lelang serta pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan.

Praktik lelang khususnya pada lelang eksekusi, merupakan tindak lanjut dari perjanjian kredit yang tidak dipenuhi debitur yang mana di Indonesia tergolong dalam perjanjian baku.¹⁶ Didalam lelang eksekusi, biasanya barang dilelang tanpa kesukarelaan dari pemilik barang serta acap kali banyak pihak yang berkepentingan terhadap barang tersebut tidak menginginkan lelang.

¹⁵ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015, hlm. 22-27.

¹⁶ Henry P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (misbruik van omstandigheden) sebagai alasan (baru) untuk pembatalan perjanjian (berbagai perkembangan Hukum di Belanda)*, Edisi kedua, penerbit Liberty, Yogyakarta, 2001, hlm. 70.

F. Metode Penelitian

Agar bisa mengetahui serta membahas suatu permasalahan maka dibutuhkan pendekatan melalui metode-metode tertentu yang bersifat ilmiah. Langkah-langkah yang dilakukan penulis didalam menyusun penulisan hukum ini memakai spesifikasi metode penelitian yaitu:

1. Spesifikasi Penelitian

Dalam penelitian ini metode yang dipergunakan oleh penulis bersifat penelitian *deskriptif-analitis*, yaitu menjabarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dihubungkan dengan teori-teori hukum serta praktik hukum positif yang terkait dengan permasalahan.¹⁷

Spesifikasi *deskriptif-analitis* metode penelitian yang bertujuan menjelaskan fakta yang ada, dan bukan hanya menjelaskan hasil penelitian, namun menganalisa sesuai dengan KUHPerdara dan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dan Peraturan Perundang-undangan lainnya, dan juga teori hukum serta praktik hukum positif, sehingga diharapkan bisa ditemui jawaban dari permasalahan tentang Perbuatan Melawan Hukum Debitur Dalam Menguasai Objek Jaminan yang Sudah Dialihkan Kepada Pembeli Lelang Mengakibatkan Kerugian.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang akan dipergunakan ialah Pendekatan *Yuridis Normatif*, yaitu metode pendekatan yang mempergunakan sumber

¹⁷ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Semarang, 1990, hlm. 97-98.

data sekunder. Pendekatan *Yuridis Normatif* adalah penelitian hukum yang dilaksanakan dengan meneliti data sekunder yang merupakan bahan dasar untuk diteliti dengan cara melakukan penelaahan atas peraturan-peraturan serta literatur-literatur yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti.¹⁸

3. Tahap Penelitian

Berkaitan dengan dipergunakannya metode pendekatan *Yuridis-Normatif*, maka penelitian ini dilakukan dengan dua tahapan, sebagai berikut:

a. Penelitian Kepustakaan

Penelitian kepustakaan yaitu penelitian pada data sekunder yang dilaksanakan melalui inventarisasi data seperti bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.¹⁹

Data sekunder adalah data yang didapat dengan cara studi kepustakaan hukum perbankan tentang kredit. Selain itu, tidak menutup kemungkinan didapat bahan hukum lainnya, yang mana pengumpulan bahan hukumnya dilakukan melalui membaca, mempelajari, dan menelusuri data yang ada didalam buku, literatur, tulisan ilmiah, dokumen hukum, serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan objek penelitian. Bahan-bahan hukum tersebut yaitu:

- 1) Bahan hukum primer, adalah pengkajian atas Peraturan Perundang-undangan yang berhubungan dengan tinjauan yuridis tentang

¹⁸ *Ibid*, hlm. 10.

¹⁹ *Ibid.*, hlm. 11-12.

Perbuatan Melawan Hukum Debitur Dalam Menguasai Objek Jaminan yang Sudah Dialihkan Kepada Pembeli Lelang Mengakibatkan Kerugian:

- a) Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen ke-IV;
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
 - d) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah;
 - e) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
 - f) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang; dan
 - g) Lampiran Pedoman Penyusunan Kebijakan Perkreditan Bank (PPKPB) yang tertuang dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 27/162/Kep/Dir tanggal 31 Maret 1995 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank Bagi Bank Umum.
- 2) Bahan hukum sekunder, bahan-bahan yang kuat kaitannya dengan bahan hukum primer dan bisa menunjang penganalisisan serta memahami bahan hukum primer.

3) Bahan hukum tersier, adalah bahan-bahan yang memberikan informasi mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

b. Penelitian Lapangan

Penulis melakukan penelitian secara langsung pada objek yang menjadi permasalahan. Didalam hal ini akan diupayakan agar mendapatkan data melalui wawancara dengan pihak-pihak yang terkait langsung guna kebutuhan penelitian ini.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data didalam penelitian ini dilaksanakan melalui beberapa cara:

a. Penelitian Kepustakaan

Pada data sekunder, teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumen mencakup bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, dengan penelitian kepustakaan, berarti bahwa penelitian akan dilakukan dengan penelusuran bahan-bahan pustaka agar memperoleh landasan teoritis seperti pendapat, tulisan para ahli ataupun pihak lain yang berhak serta mendapatkan informasi baik berupa bentuk formal ataupun data melalui naskah resmi yang ada.

b. Penelitian Lapangan

Wawancara dilakukan agar mendapatkan informasi melalui kegiatan tanya jawab secara langsung pada narasumber. Wawancara

adalah suatu proses interaksi serta komunikasi sehingga memperoleh informasi guna memenuhi bahan-bahan hukum didalam penelitian ini. Wawancara dilaksanakan di lokasi yang mempunyai hubungan dengan pokok pembahasan didalam penelitian, hal ini agar memperoleh jawaban dari narasumber yang bisa dipertanggungjawabkan serta bisa sebagai tambahan data untuk menyempurnakan penelitian.²⁰

5. Alat Pengumpulan Data

Agar memperoleh data kepustakaan yang bisa membantu penulis didalam melakukan penelitian ini, dipergunakan alat pengumpulan data seperti:

- a. Studi dokumen didalam penelitian kepustakaan antara lain inventaris bahan-bahan hukum (primer, sekunder, tersier), membuat catatan, alat tulis yang dipergunakan untuk membuat catatan, serta laptop.
- b. Pedoman wawancara didalam penelitian lapangan antara lain daftar pertanyaan yang dibuat menurut identifikasi masalah, alat tulis yang dipergunakan untuk membuat catatan, *flashdisk*, alat perekam suara, serta kamera.

6. Analisis Data

Data hasil penelitian kepustakaan serta data hasil penelitian lapangan dikaji melalui metode *yuridis-kualitatif*, yaitu menganalisis hasil penelitian kepustakaan berupa data sekunder serta hasil penelitian lapangan berupa data primer tanpa menggunakan data statistik.

²⁰ *Ibid.*, hlm. 51.

Cara agar bisa menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang telah terhimpun, akan digunakan metode analisis *yuridis-kualitatif*. *Yuridis*, sebab penelitian ini bertitik tolak dari peraturan-peraturan yang ada sebagai norma hukum positif. Sedangkan *kualitatif* ditujukan analisis data yang bertitik tolak dari usaha-usaha penemuan asas-asas dan informasi-informasi yang bersifat ungkapan *monografi* dari *responden*.²¹

Dalam permasalahan ini dianalisis melalui kegiatan penelitian serta penelusuran mengenai terjadinya Perbuatan Melawan Hukum Debitur Dalam Menguasai Objek Jaminan yang Sudah Dialihkan Kepada Pembeli Lelang Mengakibatkan Kerugian, akibat hukum dari Perbuatan Melawan Hukum Debitur Dalam Menguasai Objek Jaminan yang Sudah Dialihkan Kepada Pembeli Lelang Mengakibatkan Kerugian, dan upaya Bank Rakyat Indonesia dalam menyelesaikan Perbuatan Melawan Hukum Debitur Dalam Menguasai Objek Jaminan yang Sudah Dialihkan Kepada Pembeli Lelang Mengakibatkan Kerugian. Kegiatan ini diharapkan bisa mempermudah penulis didalam menganalisis serta menarik kesimpulan dari penelitian ini.

7. Lokasi Penelitian

Penelitian bagi penulisan hukum ini dilaksanakan ditempat-tempat yang mempunyai hubungan dengan masalah atau tema yang diambil untuk penulisan hukum ini. Lokasi penelitian ini difokuskan pada lokasi kepastakaan antara lain:

²¹ *Ibid*, hlm. 98.

a. Perpustakaan

- 1) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung,
Jalan Lengkong Dalam Nomor 17, Cikawao, Lengkong, Kota
Bandung, Jawa Barat.
- 2) Perpustakaan Mochtar Kusumaatmadja,
Jalan Dipati Ukur Nomor 35, Lebakgede, Kecamatan Coblong,
Kota Bandung, Jawa Barat.

b. Instansi

- 1) Bank Rakyat Indonesia Cabang Cibadak Kabupaten Sukabumi,
Jalan Siliwangi Nomor 93 A Cibadak, Sukabumi, Jawa Barat.