

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMILIK OBJEK JAMINAN YANG
DIBEBANI HAK TANGGUNGAN TERHADAP LELANG EKSEKUSI**

SKRIPSI



Oleh:

NIRASNINA ALYA USMAN

No. Mahasiswa: 18410631

PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2024

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMILIK OBJEK JAMINAN YANG
DIBEBANI HAK TANGGUNGAN TERHADAP LELANG EKSEKUSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Memperoleh Gelar
Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
Yogyakarta

SKRIPSI



Oleh:

NIRASNINA ALYA USMAN

No. Mahasiswa:18410631

PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITA ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2024

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMILIK OBJEK JAMINAN YANG
DIBEBANI HAK TANGGUNGAN TERHADAP LELANG EKSEKUSI**

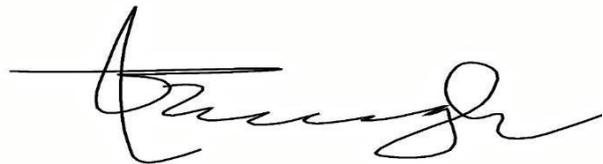
Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk

Diajukan ke Depan Tim Penguji dalam Ujian Skripsi

Pada Tanggal 05 Februari 2024

Yogyakarta, 11 Januari 2024

Dosen Pembimbing Skripsi



Eko Rial Nugroho, S.H., M.H.

NIK: 094100405

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMILIK OBJEK JAMINAN YANG
DIBEBANI HAK TANGGUNGAN TERHADAP LELANG EKSEKUSI**

Telah dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam Ujian Tugas
Akhir/Pendadaran pada Tanggal 05 Februari 2024 dan Dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 05 Februari 2024

Tim Penguji

1. Ketua : Prof. Dr. Ridwan Khairandy, S.H., M.H.
2. Anggota : Riky Rustam, S.H., M.H.
3. Anggota : Eko Rial Nugroho, S.H., M.H.

Tanda Tangan



Mengetahui,

Universitas Islam Indonesia Yogyakarta

Fakultas Hukum

Dekan



BAR

Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum.

NIK. 014100109

SURAT PERNYATAAN

SURAT PERNYATAAN

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR
MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA



Yang bertandatangan di bawah ini saya:

Nama : Nirasnina Alya Usman

No. Mahasiswa : 18410631

Adalah benar benar Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan Penulisan Karya Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi dengan judul:

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMILIK OBJEK JAMINAN YANG
DIBEBANI HAK TANGGUNGAN TERHADAP LELANG EKSEKUSI**

Skripsi ini saya ajukan kepada Tim Penguji dalam ujian pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya nyatakan:

1. Bahwa skripsi ini adalah benar benar karya saya sendiri, saya menjamin skripsi ini adalah asli (orisinal), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan penjiplakan/plagiat;
2. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas skripsi ini pada saya, namun demi kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangan, maka saya memberikan kewenangan pada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas

Islam Indonesia dan Perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan skripsi saya tersebut.

3. Bahwa meskipun secara prinsip hak atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demikian demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Berkaitan dengan hal diatas, saya sanggup menerima segala bentuk sanksi, jika saya terbukti secara kuat dan melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersifat kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan hak-hak dan kewajiban saya, di depan majelis atau tim Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir/terjadi pada skripsi saya ini oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 12 Januari 2024

Yang Membuat Pernyataan



Nirasnina Alva Usman

NIM. 18410631

CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Nirasnina Alya Usman
2. Tempat Lahir : Semarang
3. Tanggal Lahir : 06 Maret 2000
4. Jenis Kelamin : Perempuan
5. Golongan Darah : O
6. Agama : Islam
7. Alamat Terakhir : Jalan Trustojumena No 1526,
Wirogunan, Mergangsan, Yogyakarta
8. Alamat Asal : Jalan Durian II No. 20, Semarang
Selatan, Semarang.
9. Identitas Orang Tua/Wali
 - a. Nama Ayah : Usman Dwiyatto
Pekerjaan Ayah : Dokter
 - b. Nama Ibu : Ninik Amperawati
Pekerjaan Ibu : -
10. Alamat Orang Tua/Wali : Jalan Durian II No. 20, Semarang
Selatan, Semarang.
11. Riwayat Pendidikan
 - a. SD : SD Nasima Semarang
 - b. SMP : SMP Nasima Semarang
 - c. SMA : SMA Islam Sultan Agung Semarang
12. Organisasi : Komunitas Peradilan Semu Lembaga

Eksekutif Mahasiswa Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia

13. Prestasi : Delegasi Kompetisi Perdilan Semu
Pidana Tingkat Nasional Asian Law
Students' Association National Chapter
Indonesia Piala Mahkamah Agung
XXIII
14. Hobi : Berolahraga, mendengarkan musik

Yogyakarta, 12 Januari 2024

Yang bersangkutan



Nirasnina Alva Usman

NIM: 18410631

HALAMAN MOTO

"Bila kau cemas dan gelisah akan sesuatu, masuklah ke dalamnya sebab ketakutan menghadapinya lebih mengganggu daripada sesuatu yang kau takuti sendiri." –

Ali bin Abi Thalib.

"Don't stop when you're tired, stop when you're done." –

David Goggins.

HALAMAN PERSEMBAHAN

Puji syukur saya ucapkan syukur atas rahmat dan karunia-Nya kepada Allah SWT, sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan banyak pelajaran secara akademis maupun tidak. Skripsi ini saya persembahkan kepada orang tua saya yang selalu memberikan doa, dukungan dan semangat secara penuh. Kepada sahabat-sahabat dan rekan-rekan yang setia memberikan dukungan dan semangat hingga saat ini. Kepada dosen pembimbing saya, bapak Eko Rial Nugroho, S.H., M.H, yang senantiasa sabar dan memberikan saya banyak pengetahuan serta arahan tentang gambaran baru dalam pengerjaan tugas akhir saya.

KATA PENGANTAR



Assalamualaikum Wr. Wb

Segala puji dan syukur kita panjatkan kepada Allah SWT yang telah memberikan kelimpahan rahmat, hidayat, serta karunia, sehingga *Alhamdulillah* penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM PEMILIK OBJEK JAMINAN YANG DIBEBANI HAK TANGGUNGAN TERHADAP LELANG EKSEKUSI”** Diselesaikan dengan melalui banyak proses yang diharapkan dapat menjadi pembelajaran untuk dapat lebih baik kedepannya.

Skripsi ini merupakan syarat untuk meraih gelar sarjana hukum Universitas Islam Indonesia, terwujudnya skripsi ini tidak lepas dari doa, bantuan, bimbingan, serta dukungan untuk menyelesaikan skripsi ini dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada yang terhormat:

1. Orangtua penulis, yaitu ayah Usman Dwiyanto dan Ubiq Ninik Amperawati yang senantiasa memberikan dukungan, doa, serta bantuan lain secara materiil maupun immateriil. Merawat dan mendidik penulis hingga saat ini dapat menyelesaikan skripsi dan memperoleh gelar sarjana hukum di Universitas Islam Indonesia.

2. Kakak penulis, yaitu Hafizhan Hilmy Usman yang memberikan dukungan dan doa agar penulis sebagai adik kecilnya dapat menyelesaikan skripsi ini.
3. Dosen pembimbing skripsi, bapak Eko Rial Nugraha, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing yang selama ini terlibat dalam penulisan skripsi ini, dengan dukungan dan tentu memberikan nasihat, masukan, arahan, bimbingan serta pemikiran mengenai skripsi ini, hingga penulis dapat menyelesaikan.
4. Dosen pembimbing akademik, Ibu Siti Hapsah, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing yang selama perkuliahan selalu memberikan dukungan semangat terkait dengan *progress* nilai, organisasi, dan skripsi ini.
5. Rektor Universitas Islam Indonesia Bapak Prof. Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D.
6. Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum.
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah dengan setulus hati dan kesabaran penuh dalam memberikan ilmu kepada penulis.
8. Bapak dan Ibu staff karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah mempermudah dalam mengakses informasi dan memberikan bantuan kepada penulis pada masa perkuliahan hingga mengurus segala keperluan skripsi ini.

9. Keluarga besar Komunitas Peradilan Semu, yang termasuk di dalamnya alumni-alumni yang telah mengajarkan dalam mempertebal mental, memberikan ilmu pengetahuan baik secara akademik maupun non akademik. Sehingga penulis dapat bertempur bersama dalam memperkembangkan diri.
10. Naufal Aziz, terima kasih telah hadir dalam titik terakhir penulis menyelesaikan skripsi ini, dengan memberikan penulis semangat dan doa.
11. Laras, Shinta, Barri, Suryadi, Dzaki, Cindy, Nadya. Terima kasih banyak telah menjadi sahabat yang supportif untuk selalu mendukung penulis tanpa memberikan tekanan dalam perjalanannya memberikan perhatian, semangat untuk menyelesaikan skripsi ini.
12. Keluarga NMCC ALSA 2020 yang berkesan untuk penulis, yang telah memberikan banyak informasi, pengetahuan, kesabaran, serta rasa kekeluargaan di dalamnya.
13. Rekan-rekan seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang sama-sama berjuang dalam menyelesaikan skripsi untuk memperoleh gelar sarjana.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan, tata Bahasa, maupun isi dalam skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, maka penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari pihak-pihak terkait, sehingga penulis dapat memperbaiki jika diberikan kesempatan dalam penulisan tugas akhir selanjutnya.

Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pihak lain yang memerlukan informasi. Atas segala bentuk dukungan, doa, bantuan yang telah diberikan, semoga Allah SWT membalas kebaikan dengan mendapat kebaikan yang setimpal pula, aamiin.

Wassalamualaikum wr.wb.

Yogyakarta, 12 Januari 2024

Penulis

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nirasnina Alya Usman', with a stylized flourish at the end.

Nirasnina Alya Usman

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR PRA PENDADARAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI	iv
SURAT PERNYATAAN	v
CURRICULUM VITAE	vii
HALAMAN MOTO	ix
HALAMAN PERSEMBAHAN	x
KATA PENGANTAR	xi
DAFTAR ISI	xv
ABSTRAK	xvii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian	10
D. Orisinalitas Penelitian.....	10
E. Tinjauan Pustaka.....	13
F. Definisi Operasional	18

G. Metode Penelitian	18
H. Kerangka Skripsi	21
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG HUKUM PERBANKAN, PERJANJIAN KREDIT, HAK TANGGUNGAN, DAN LELANG EKSEKUSI	
A. Tinjauan Umum tentang Hukum Perbankan	23
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit.....	32
C. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan.....	61
D. Tinjauan Umum tentang Lelang Eksekusi.....	70
BAB III PERLINDUNGAN DAN UPAYA HUKUM PEMILIK OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK MEMBERIKAN PERSETUJUAN DALAM PERJANJIAN KREDIT	
A. Bentuk Perlindungan Hukum Pemilik Objek Jaminan Hak Tanggungan yang Tidak Memberikan Persetujuan dalam Perjanjian Kredit	76
B. Upaya Hukum yang Dapat Ditempuh Oleh Pemilik Objek Jaminan Hak Tanggungan Jika Dirugikan Atas Suatu Perjanjian Kredit	88
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan	99
B. Saran	100
DAFTAR PUSTAKA	101
LAMPIRAN BEBAS PLAGIASI	107

ABSTRAK

Pemberian kredit untuk menyalurkan dana dari bank kepada Masyarakat, sebagai perjanjian pokok merupakan kegiatan yang *high risk*, sehingga di dalamnya dibutuhkan jaminan sebagai perjanjian tambahan karena dalam proses pelaksanaan perjanjian kredit adanya kemungkinan terjadi kredit macet yang disebabkan oleh tidak dibayarkannya prestasi oleh debitor. Penulisan ini bertujuan untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum untuk pemilik objek jaminan hak tanggungan yang tidak memberikan persetujuan dalam perjanjian kredit dan upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pemilik objek jaminan hak tanggungan jika dirugikan atas suatu perjanjian kredit dan upaya hukum yang dapat ditempuh. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Sumber data berasal dari data sekunder dengan teknik pengumpulan data studi pustaka dan studi dokumen. Hasil penelitian yang dihasilkan adalah bentuk perlindungan hukum untuk pemilik objek jaminan hak tanggungan yang tidak memberikan persetujuan dalam perjanjian kredit, dalam hal ini sebagai pihak ketiga dapat dilihat dari berbagai aspek perundang-undangan, yaitu hukum pidana dan hukum perdata. Perlindungan hukum dalam aspek pidana meminta pertanggungjawaban pihak bank atau kreditor terkait dugaan adanya pelanggaran prinsip kehati-hatian sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Perbankan dan dugaan adanya pemalsuan identitas sebagaimana diatur dalam Pasal 266 ayat (1) KUHP. Perlindungan hukum dalam aspek perdata melakukan upaya perlawanan berupa gugatan ke Pengadilan Negeri terhadap eksekusi lelang. Upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pemilik objek jaminan yang dirugikan atas eksekusi lelang jaminan hak tanggungan adalah dengan cara mengajukan perlawanan kepada Pengadilan Negeri dan mengajukan gugatan terkait Perbuatan Melawan Hukum dan ganti rugi. Perlu kecermatan, kehati-hatian dan ketelitian semua pihak yang terkait dengan proses dan status hukum pembebanan objek jaminan dalam perjanjian kredit dari awal hingga akhir.

Kata kunci: Perlindungan Hukum, Perjanjian kredit, Jaminan Hak Tanggungan, Upaya Hukum.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perekonomian merupakan salah satu penggerak kehidupan sosial disetiap negara. Indonesia mengalami krisis ekonomi dan moneter yang terjadi di Tahun 1997, sehingga banyak bank konvensional yang tidak mampu bertahan di tengah krisis ekonomi dan moneter tersebut, sehingga pemerintah memiliki inisiatif untuk menyelamatkan beberapa bank konvensional yang dianggap masih mampu untuk diselamatkan, dengan cara merger atau menjual bank ke bank lain yang lebih mampu.¹

Kemajuan pemikiran dan kesadaran atas pentingnya perbankan yang mana mencakup semua urusan tentang bank, sehingga terjadi amandemen mengenai pengaturan tentang perbankan, yaitu Undang-undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang Pokok-pokok Perbankan yang diganti dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan. Penyempurnaan tersebut dilakukan secara substansial yang mencerminkan pendapat masyarakat mengenai perbankan dan program penyehatan perbankan yang telah, sedang, dan yang akan dilakukan.² Perubahan-

¹Jamin Ginting, *Pengertian dan Sejarah Perkembangan Perbankan di Indonesia*, terdapat dalam <http://respository.ut.ac.id/4097/1/HKUM4308-M1.pdf> diakses tanggal 04 Agustus 2022, pukul 23.00 WIB.

²Djoni S.Gazali dan Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Ctk. Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 12.

perubahan yang dilakukan tersebut diharapkan dapat mewujudkan dunia perbankan yang lebih baik dan lebih stabil setelah menghadapi krisis ekonomi dan moneter, karena perbankan adalah salah satu faktor untuk pertumbuhan dan perkembangan ekonomi nasional.

Perbankan di Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian, hal tersebut terdapat dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan).³ Perbankan Indonesia mempunyai 2 (dua) fungsi utama yang berada dalam Pasal 3 Undang-Undang Perbankan, yaitu sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat yang memiliki tujuan untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.⁴

Kegiatan usaha yang ditawarkan oleh bank salah satunya adalah kredit, yang memiliki tujuan untuk menyalurkan dana masyarakat. Istilah kredit sendiri tercantum sebagaimana Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan Perubahan), dinyatakan bahwa:

³ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Ctk. Ketujuh, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013, hlm. 18.

⁴ Muhamad Djumhana; *Hukum Perbankan di Indonesia*, Ctk. keenam. PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hlm. 3.

“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, antara bank atau kreditor dengan nasabah atau debitor dibutuhkan adanya kepercayaan. Hal tersebut sesuai dengan asal kata kredit dari Bahasa latin “*creditus*” yang memiliki arti *trust* atau kepercayaan.⁵ Pihak kreditor percaya kepada debitor untuk mengembalikan pokok pinjaman kredit beserta bunganya dan juga pihak debitor percaya kepada pihak kreditor dapat memberikan kredit.

Menurut perjanjian Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) terdapat dikelompokkan menjadi 2 (dua) kategori, yaitu:

1. Perjanjian bernama, yang memiliki maksud bahwa suatu perjanjian dengan menggunakan nama tertentu dan tunduk kepada salah satu nama perjanjian seperti yang diatur khusus dalam KUHPerdata⁶.
2. Perjanjian tidak bernama, yang memiliki maksud bahwa pada perjanjian tersebut hanya berlaku ketentuan-ketentuan umum tentang perjanjian sebagaimana juga yang diatur dalam Buku III KUHPerdata⁷.

⁵ Djoni S.Gazali dan Rachmadi Usman, *Op. Cit*, hlm. 263.

⁶ Munir Fuady, *Hukum Pengkreditan Kotemporer*, Ctk. Kedua, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 32.

⁷ *Ibid.*, hlm. 33.

Perjanjian kredit tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdara, tetapi dalam pembuatan perjanjian kredit tidak boleh bertentangan dengan asas atau ajaran umum yang terdapat dalam KUHPerdara.⁸ Meski begitu perjanjian kredit tetap mengacu kepada perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 KUHPerdara.⁹

Penyaluran kredit mempunyai resiko (*degree of risk*) yang sangat tinggi, oleh karena itu bank dalam melakukan penyaluran kredit harus berpegang pada prinsip kehati-hatian dan juga selalu memperhatikan asas perkreditan yang sehat, mengingat dana yang disalurkan adalah dana masyarakat yang mempercayakan uangnya kepada bank.¹⁰ Resiko kredit terdiri dari 3 (tiga) macam, yaitu:

1. Resiko konsentrasi yang memiliki maksud resiko yang timbul akibat terkonsentrasinya penyediaan dana kepada 1 (satu) pihak atau sekelompok pihak, industri, sektor, dan/atau area geografis tertentu yang berpotensi menimbulkan kerugian.¹¹
2. *Counterparty credit risk* memiliki maksud resiko yang timbul akibat terjadinya kegagalan pihak lawan dalam memenuhi kewajibannya dan timbul dari jenis transaksi yang memiliki karakteristik tertentu.¹²

⁸ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Ctk. Ketiga, Alfabeta, Bandung, 2005, hlm. 97.

⁹ *Ibid.*, hlm. 96.

¹⁰ M. Khoidin, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Ctk. Kedua, Laksbang Yustitla, Surabaya, 2017, hlm. 4.

¹¹ Trisadini P. Usanti dan Abd. Shomad, *Hukum Perbankan*, Ctk. Pertama, Kencana, Depok, 2017, hlm. 189.

¹² *Ibid.*, hlm. 190.

3. *Settlement risk* memiliki maksud resiko yang timbul akibat kegagalan penyerahan kas dan/atau instrument keuangan pada tanggal penyelesaian yang telah disepakati dari transaksi penjualan dan/atau pembelian instrument keuangan.¹³

Kredit macet dapat dikatakan sebagai salah satu resiko pemberian kredit. Kredit macet pembiayaan bermasalah adalah suatu kondisi pembiayaan yang ada penyimpangan (deviasi) atas *terms of lending* yang disepakati dalam pembayaran kembali pembiayaan itu sehingga terjadi keterlambatan, diperlukan tindakan yuridis, atau diduga ada kemungkinan potensi *loss*. Portofolio pembiayaan, pembiayaan bermasalah masih merupakan pengelolaan pokok, karena resiko dan faktor kerugian terhadap *risk asset* tersebut akan memengaruhi kesehatan.¹⁴

Adanya resiko yang tinggi tersebut adanya keberadaan jaminan atau tanggungan sangat penting, meski tidak merupakan hal mutlak dalam pemberian kredit. Karena jaminan sendiri merupakan *last resort* bagi kreditor, dimana akan direalisasi atau dieksekusi jika kredit benar-benar dalam keadaan macet.¹⁵ Keberadaan jaminan atau tanggungan tersebut berguna jika debitor melakukan cedera janji atau wanprestasi dalam pemenuhan prestasi. Jaminan utang sebagai bentuk pemberian keyakinan

¹³ *Ibid.*

¹⁴ Veithzal Rivai, et.al, *Islamic Financial Management*, dikutip dari [https://www.google.com/url?sa=i&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=0CAMQw7AJahcKEwiQjqzs7pz7AhUAAAAAHQAAAAAQAg&url=http%3A%2F%2Frepo.iaain-](https://www.google.com/url?sa=i&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=0CAMQw7AJahcKEwiQjqzs7pz7AhUAAAAAHQAAAAAQAg&url=http%3A%2F%2Frepo.iaain-tulungagung.ac.id%2F4042%2F3%2FBAB%2520II.pdf&psig=AOvVaw2EDWjUIrmxVpCWf0YjBKui&ust=1667934999641215)

[tulungagung.ac.id%2F4042%2F3%2FBAB%2520II.pdf&psig=AOvVaw2EDWjUIrmxVpCWf0YjBKui&ust=1667934999641215](https://www.google.com/url?sa=i&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=0CAMQw7AJahcKEwiQjqzs7pz7AhUAAAAAHQAAAAAQAg&url=http%3A%2F%2Frepo.iaain-tulungagung.ac.id%2F4042%2F3%2FBAB%2520II.pdf&psig=AOvVaw2EDWjUIrmxVpCWf0YjBKui&ust=1667934999641215) diakses tanggal 06 November 2022 pukul 03.07 WIB.

¹⁵ Munir Fuady, *op. cit.*, hlm. 22.

bagi kreditor atas pembayaran utang-utang yang telah diberikan kepadanya kepada debitor, di mana hal ini terjadi karena hukum ataupun terbit dari suatu perjanjian yang bersifat *accessoir* terhadap perjanjian pokoknya berupa perjanjian yang menimbulkan utang piutang.¹⁶

Jaminan kredit yang diajukan oleh pihak debitor nantinya akan ada penilaian oleh pihak kreditor berdasarkan aspek hukum dan aspek ekonomi terhadap objek jaminan sebelum menerima pengajuan kredit dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan internal.¹⁷ Hak Tanggungan merupakan salah satu jaminan kebendaan yang berlaku. Jaminan kebendaan memiliki arti jaminan yang merupakan hak mutlak atas suatu benda yang memiliki hubungan langsung dengan benda-benda itu, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya ditangan siapapun itu berada (*Droit de suite*) dan dapat dialihkan.¹⁸

Hak tanggungan dapat memberikan hak *preferent (droit de preference)* yang dimaksudkan adalah memberikan kedudukan untuk diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.¹⁹ Memberikan beberapa kelebihan jika digunakan sebagai jaminan kepada kreditor sebagai pemegang hak tanggungan sebagaimana yang telah dijelaskan pada penjelasan di atas, hal tersebut jelas merupakan salah satu bentuk perlindungan yang di dapatkan. Namun, dalam perjanjian kredit

¹⁶ Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, Ctk. Pertama, Erlangga, Jakarta, 2013, hlm. 8.

¹⁷ Bahsan, *Hukum Jaminan dan Hukum Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Ed. Pertama, Ctk. Pertama, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 4.

¹⁸ Sutarno, *op. cit.*, hlm. 147.

¹⁹ Sutarno, *op. cit.*, hlm. 154.

pasti ada minimal 2 (dua) pihak agar dapat melakukan suatu perjanjian, dalam hal ini terdapat pihak debitor yang memberikan jaminan dalam perjanjian kredit. Wanprestasi atau cidera janji dapat dilakukan oleh salah satu pihak yang terlibat dalam perjanjian, maka diperlukannya perlindungan untuk melindungi pihak yang dirugikan atas perbuatan tersebut.

Tanah yang dibebani oleh hak tanggungan dapat diperoleh dari mana saja, termasuk warisan, menggunakan Akta Pembagian Hak Bersama untuk membuktikan adanya kesepakatan antara pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama.²⁰ Pemberian jaminan Hak Tanggungan di luar dari pihak lain dalam perjanjian kredit dimungkinkan oleh undang-undang, karena tidak ada peraturan perundang-undangan maupun peraturan lain yang melarang akan hal tersebut. Namun, mengenai kedudukan pihak yang tidak tercantum dalam undang-undang, haruslah tertuang dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan agar kedudukan pihak tersebut jelas. tentunya untuk mengetahui apakah pihak tersebut dalam sebenar-benarnya menyerahkan hak tanggungan yang dimilikinya untuk dijadikan jaminan kredit kepada bank.

Ada kasus yang menarik terkait perlindungan hukum pemilik objek jaminan yang dibebani hak tanggungan terhadap lelang eksekusi yaitu di dalam Di dalam perkara Nomor 24/Pdt.Bth/2021/PN Pwd, mengenai tentang perlawanan sita eksekusi lelang, dijelaskan bahwa Tanah Sertifikat

²⁰ Rennny Listiana Suryaningsih dan Toto Susmono Hadi, "Peran PPAT dalam Proses Pembagian Hak Bersama Tanah Warisan di Surakarta", *Jurnal Hukum*, Edisi 3, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, 2015, hlm. 110.

Hak Milik no. 1409 Kelurahan Purwodadi, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Grobogan, seluas kurang lebih 275 m², yang merupakan tanah waris peninggalan alm. Harno Soeprapto dengan 5 (lima pewaris), yaitu Titik Sulistyowati sebagai Terlawan VI, Sri Linda Astutik sebagai Pelawan, Sri Puji Rahayu sebagai Terlawan VII, Setyo Puji Rini sebagai Terlawan VIII, dan Purwantono sebagai Terlawan II. Bahwa adanya Akta Pembagian Hak Bersama no. 789/2011, tanggal 13 Juli 2011 tanpa mengikutsertakan atau setidak-tidaknya memberitahukan kepada Pelawan. Namun di dalam Akta Pembagian Hak bersama no. 789/2011, tanggal 13 Juli 2011 yang dibuat Terlawan III, secara tegas tercantum nama Pelawan.

Tanah tersebut kemudian dibebani oleh Hak Tanggungan peringkat pertama no. 334/2013 dan no. 2521/2014 untuk peringkat kedua, digunakan untuk jaminan dalam perjanjian kredit no. 165 tanggal 19 November 2012 yang dilakukan oleh Terlawan II. Pelawan telah mengajukan perlawanan terhadap sita lelang eksekusi karena dianggap ada pemalsuan yang terjadi dalam pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama, sehingga Pelawan tidak mengetahui adanya Akta Pembagian Hak Bersama yang di dalamnya bersama ahli waris yang lain telah sepakat untuk mengakhiri kepemilikan bersama atas objek sengketa. Hal tersebut yang dapat dilakukan oleh Terlawan I untuk membuat Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan.

Terlawan I dan Terlawan II tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk mengangsur pinjaman sesuai dalam perjanjian kredit atau telah melakukan cidera janji, telah diberikan 3 (tiga) peringatan tertulis, namun

masih tetap tidak ada iktikad baik untuk menyelesaikan kewajiban. Sehingga kreditor atau Terlawan IV selaku pemegang hak tanggungan melakukan lelang terhadap jaminan kredit sesuai dengan hak yang diberikan oleh Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Jika ditilik dari putusan tersebut, dapat diambil kesimpulan jika Pelawan tidak mengetahui serta tidak terlibat jika ada peristiwa perjanjian kredit yang mana objek jaminan sebagaimana disebutkan berupa hak tanggungan yang telah dijaminan oleh Terlawan I dan II di dalamnya terdapat hak dari Pelawan selaku salah satu ahli waris. Serta belum adanya perlindungan hukum yang didapat oleh pihak ketiga, sebagai pemilik objek jaminan lelang yang tidak memberikan persetujuan untuk itu.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka rumusan masalah yang akan diteliti adalah:

1. Bagaimana bentuk perlindungan hukum untuk pemilik objek jaminan hak tanggungan yang tidak memberikan persetujuan dalam perjanjian kredit?
2. Apa upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pemilik objek jaminan hak tanggungan yang tidak memberikan persetujuan jika dirugikan atas suatu perjanjian kredit?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisa bagaimana upaya perlindungan hukum yang akan didapatkan pemilik objek jaminan hak tanggungan yang tidak memberikan persetujuan jika tanah yang dimilikinya menjadi jaminan kredit di bank.
2. Untuk mengetahui dan menganalisa bentuk upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pemilik objek jaminan hak tanggungan yang tidak memberikan persetujuan jika dirugikan atas suatu perjanjian kredit.

D. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan penelusuran yang penulis lakukan, penulis menemukan beberapa penelitian sebelumnya yang menyerupai penelitian penulis, namun dalam hal tersebut adanya perbedaan dari penelitian penulis dengan beberapa penelitian lain yang sudah dilakukan, diantaranya:

1. Skripsi berjudul, “Perlindungan Hukum Kreditor Pemegang Sertipikat Hak Tanggungan Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di PT BRI (Persero) Tbk. Kantor Cabang Cepu” oleh Ahmad Mustain pada Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang yang menekankan mengenai bentuk perlindungan kreditor pemegang hak tanggungan mengacu pada Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1994 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (Selanjutnya disebut Undang-Undang

Hak Tanggungan), kreditor mempunyai kuasa penuh untuk melakukan lelang eksekusi untuk pelunasan utang debitor, serta Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan. Perbedaan yang mendasar pada menekankan subjek kepada pihak lain sebagai pemilik jaminan hak tanggungan terhadap lelang eksekusi.

2. Skripsi berjudul, “Perlindungan Hukum Bagi Debitor Yang Mengalami Kerugian Akibat Kesalahan Bank Dalam Menilai Jaminan Kredit.” Oleh Edo Haris Hariri pada Fakultas Hukum Universitas Jember yang menekankan mengenai Kreditor mempunyai pertanggung jawaban kepada debitor yang mengalami kerugian dengan melalui ganti rugi sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara. Perbedaan yang mendasar pada menekankan subjek kepada pihak lain sebagai pemilik jaminan hak tanggungan terhadap lelang eksekusi.
3. Artikel berjudul, “Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga Sebagai Pemilik Jaminan Ketika Tidak Dilaksanakannya Prinsip Kehati-hatian Oleh Bank Dalam Perjanjian Kredit.” Oleh Heru Sugiono pada Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jakarta yang menekankan mengenai perlindungan hukum bagi pihak ketiga sebagai pemilik jaminan jika tidak dilaksanakannya prinsip kehati-hatian oleh bank dalam perjanjian kredit dalam hukum perdata dapat mengajukan gugatan atau perlawanan melalui pengadilan. Perbedaan yang mendasar pada menekankan objek

penelitian, tidak secara garis besar membahas tentang tidak dilaksanakannya prinsip kehati-hatian oleh bank..

4. Jurnal, berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi di Bank BNI Cabang Gatsu Barat).” Oleh Putu Ikaputri Ayu Paramitha, Marwanto, I Nyoman Darmadha pada Fakultas Hukum Universitas Udayana yang menekankan mengenai bentuk perlindungan hukum bagi kreditor dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dengan cara membuat perjanjian kredit dengan klausul pemberian hak tanggungan dimana perjanjian pengikatan jaminan hak tanggungan merupakan perjanjian *accessoir* yang mengikuti perjanjian pokok. Perbedaan yang mendasar pada menekankan subjek kepada pihak lain sebagai pemilik jaminan hak tanggungan terhadap lelang eksekusi.
5. Jurnal, berjudul “Kedudukan Pihak Ketiga Pemberi Hak Tanggungan Dalam Perpanjangan Perjanjian Kredit dalam hal terjadinya eksekusi lelang hak tanggungan.” Oleh Gilda Nathania Sirait, Tarsisius Murwadji, dan Agus Suwandono pada Fakultas Hukum Universitas Pandjajaran yang menekankan mengenai Pihak ketiga sebagai pemberi hak tanggungan yang telah memberikan kuasanya dalam bentuk (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) SKHMT dan turut menandatangani (Akta

Pemberian Hak Tanggungan) APHT atas hak tanggungan agar debitor mendapat pinjaman kredit. Perbedaan yang mendasar pada menekankan subjek kepada pihak lain sebagai pemilik jaminan hak tanggungan terhadap lelang eksekusi.

E. Tinjauan Pustaka

1. Tinjauan Mengenai Perlindungan Hukum

Indonesia merupakan negara hukum yang mengandung konsepsi bahwa negara memberikan perlindungan hukum bagi warga negara melalui perlembagaan peradilan yang bebas dan tidak memihak dan menjamin hak asasi manusia.²¹ Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

2. Tinjauan Mengenai Perjanjian Kredit

Kredit merupakan salah satu bentuk jasa yang dapat dilakukan oleh Lembaga perbankan baik dari bank umum maupun Bank Perkreditan Rakyat (BPR). Pada dasarnya kredit berasal dari perjanjian yang telah diatur di dalam Pasal 1313 KUHPerdota yang di dalamnya memiliki arti suatu perbuatan yang dilakukan oleh satu orang atau lebih yang mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Hal tersebut

²¹ Ishaq, *Pengantar Hukum Indonesia (PHI)*, Ed. 1, Ctk. Kedua, Rajawali Pers, Jakarta, 2015, hlm. 74.

memiliki arti suatu perjanjian adalah suatu *recht handling* suatu perbuatan dimana oleh orang-orang bersangkutan ditujukan agar ada akibat hukum.²²

Menurut hukum perdata perjanjian kredit merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam-meminjam yang diatur dalam Buku Ketiga KUHPerdara, yang mana diatur di dalam Pasal 1754-1769 KUHPerdara²³ Berdasarkan kepada asas kebebasan berkontrak yang berarti para pihak untuk mengikatkan dirinya kepada perjanjian kredit tidak harus hanya kepada ketentuan-ketentuan dalam KUHPerdara, tetapi juga dalam dasar kesepakatan bersama, yang memiliki arti ketentuan memaksa harus sesuai dengan KUHPerdara, namun untuk ketentuan tidak memaksa diserahkan kepada para pihak.²⁴

3. Tinjauan Mengenai Hak Tanggungan

Hak Tanggungan merupakan jaminan yang diatur di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Hak Tanggungan merupakan salah satu dari 7 (tujuh) jenis jaminan yang dapat digunakan dalam perjanjian kredit. Definisi dari hak tanggungan berada pada Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan. Esensi definisi Hak Tanggungan menurut Budi Harsono adalah pada penguasaan tanah, penguasaan atas tanah merupakan wewenang untuk menguasai hak atas tanah.²⁵

²² Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, Ctk. Pertama, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014, hlm. 2.

²³ Muhamad Djumhana, *Op. Cit.*, hlm. 441

²⁴ *Ibid.*

²⁵ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Ed. 1, Ctk. Kesatu, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 97.

Sifat-sifat yang dimiliki oleh hak tanggungan, beberapa diantaranya:

- a. Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu hak tanggungan memberikan hak preferent (*droit de preference*) atau kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.²⁶
- b. Pasal 2 Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu hak tanggungan tidak dapat di bagi-bagi karena hak tanggungan membenani secara utuh objek hak tanggungan dan setiap bagian dari padanya.²⁷
- c. Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu hak tanggungan mempunyai sifat *droit de suite* yang dimaksudkan adalah pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk mengikuti objek hak tanggungan meskipun objek hak tanggungan telah berpindah menjadi hak orang lain.²⁸
- d. Hak Tanggungan mempunyai sifat *accessoir*, yang dimaksudkan adalah bukanlah hak yang berdiri sendiri, melainkan keberadaannya atau eksistensinya atau hapusnya tergantung perjanjian pokoknya.²⁹
- e. Hak Tanggungan untuk menjamin utang yang telah ada atau akan ada, namun utang yang dapat dijamin dengan Hak Tanggungan

²⁶ Sutarno, *Op. Cit*, hlm. 154.

²⁷ *Ibid.*

²⁸ *Ibid.*, hlm. 155

²⁹ *Ibid.*

harus memenuhi syarat yang berada dalam Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.³⁰

4. Tinjauan mengenai Lelang Eksekusi

Pengertian lelang dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1 angka 17 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 Tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa, yang menyatakan bahwa lelang adalah³¹:

“Setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli.”

Secara normatif, tidak ada kejelasan secara eksplisit mengenai asas-asas lelang, namun jika dicermati tentang klausul-klausul perundang-undangan, dapat ditemukan asas lelang, yaitu³²:

- a. Asas keterbukaan (transparansi), dimaksudkan agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh undang-undang.
- b. Asas persaingan (*Competition*), dimaksudkan dalam proses pelaksanaan lelang setiap peserta atau penawar diberikan kesempatan yang sama untuk bersaing dalam mengajukan penawaran harga tertinggi atau setidaknya dan/atau melampaui

³⁰ *Ibid.*, hlm. 156.

³¹ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Ctk. Kesatu, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 21.

³² *Ibid.*, hlm. 25.

nilai limit dari barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual atau pemilik barang.

- c. Asas keadilan, dimaksudkan dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan.
- d. Asas kepastian hukum, dimaksudkan lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang.
- e. Asas efisiensi, dimaksudkan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan biaya yang relative murah, karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu.
- f. Asas akuntabilitas, dimaksudkan lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan.

Lelang eksekusi sendiri memiliki arti bahwa lelang yang dilakukan untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan³³ Pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari sertifikat hak tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi, dalam hal terdapat gugatan terhadap objek

³³ *Ibid.*, hlm. 30.

lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitor atau tereksekusi terkait.³⁴

F. Definisi Operasional

1. Jaminan

Jaminan adalah asset pihak peminjaman yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut. jaminan merupakan salah satu unsur dalam analisis pembiayaan.

2. Kredit Macet

Kredit macet adalah keadaan dimana nasabah tidak mampu untuk membayar sebagian atau seluruh kewajibannya kepada bank yang telah diperjanjikan sebelumnya.

3. Pihak ketiga

Orang lain yang tidak ikut serta, misalnya dalam perjanjian.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang akan digunakan oleh penulis adalah yuridis normatif yang mana menekankan kepada bahan pustaka, dengan objek kajian yang digunakan seperti peraturan perundang-undangan, putusan hakim serta pendapat ahli.

³⁴ *Ibid.*, hlm. 122.

2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual, guna menganalisa permasalahan hukum dalam penelitian ini.

3. Objek Penelitian

Objek penelitian yang digunakan adalah perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan dan putusan Pengadilan Nomor: 24/Pdt.Bth/2021/PN.Pwd.

4. Sumber Data Penelitian

Sumber data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah data sekunder, yang di dalamnya mencakup beberapa bahan hukum, yaitu:

a. Bahan hukum primer yang terdiri dari:

- 1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
- 2) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- 3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- 4) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

- 5) Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 Tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa.
 - 6) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 23 Tentang Bank Indonesia.
 - 7) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
 - 8) Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.
 - 9) Peraturan Bank Indonesia No. 3/10/PBI/2001 tentang Penerapan Prinsip Mengenai Nasabah
 - 10) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
 - 11) Putusan Pengadilan Nomor: 24/Pdt.Bth/2021/PN.Pwd.
 - 12) Putusan Pengadilan Nomor 15/Pdt/2022/PT SMG.
- b. Bahan hukum sekunder yang digunakan berupa penjelasan serta penunjang mengenai bahan hukum primer, dapat terdiri dari: buku, jurnal, makalah, artikel, serta literatur lain yang berkaitan dengan pembahasan dalam penelitian ini.
 - c. Bahan hukum tersier yang digunakan berupa penjelasan serta penunjang mengenai bahan hukum sekunder, dapat terdiri dari: kamus hukum, kamus Bahasa Indonesia, dan hal terkait lainnya.

5. Teknik Pengumpulan Data Penelitian

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini melalui:

- a. Studi pustaka yaitu dilakukan dengan cara membaca, mempelajari, dan menganalisis berbagai bahan-bahan hukum baik yang berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.
- b. Studi dokumen terhadap beberapa putusan pengadilan dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan dalam penelitian ini.

6. Analisis Data Penelitian

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan analisis deskriptif-kualitatif yang memiliki arti bahwa memberikan hasil yang menekankan pada hasil data pustaka. Data yang diperoleh dari permasalahan yang ada dibentuk secara sistematis, yang kemudian akan adanya penyelesaian masalah, yang nantinya ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu hal yang sifat umum ke khusus.

H. Kerangka Skripsi

Bab I Pendahuluan yang terdiri atas latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, tinjauan pustaka, orisinalitas penelitian, metode penelitian, dan kerangka penelitian. Pada Bab I ini penulis menitik beratkan pada adanya persoalan hukum yang menjadi dasar penelitian.

Bab II berisi tentang tinjauan umum mengenai Perlindungan Hukum Pemilik Objek Jaminan yang Dibebani Hak Tanggungan Terhadap Lelang

Eksekusi. Bab II ini menitikberatkan kepada teori-teori maupun tinjauan pustaka yang relevan dengan permasalahan yang diteliti.

Bab III berisi mengenai pembahasan dan hasil analisis dari rumusan masalah penelitian.

Bab IV Penutup berisi tentang kesimpulan dan saran

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG HUKUM PERBANKAN, PERJANJIAN KREDIT, HAK TANGGUNGAN, DAN LELANG EKSEKUSI.

A. Tinjauan Umum tentang Hukum Perbankan

1. Hukum Perbankan di Indonesia

Sistem keuangan memegang peranan yang sangat penting dalam perekonomian seiring dengan fungsinya untuk menyalurkan dana dari pihak yang mempunyai kelebihan dana (*surplus of funds*) kepada pihak-pihak yang membutuhkan dana (*lack of funds*)³⁵. Lembaga perbankan merupakan inti dari suatu sistem keuangan, maka dari itu apabila sistem keuangan tidak berjalan dengan baik sehingga tidak tercapai pula pertumbuhan ekonomi yang baik. Penyesuaian kebijakan moneter dengan tujuan yang dititikberatkan pada upaya mencapai dan memelihara stabilitas nilai rupiah yang ditopang oleh 3 (tiga) pilar utama, yaitu³⁶:

- a. Kebijakan moneter dengan prinsip kehati-hatian;
- b. System pembayaran yang cepat, tepat, dan aman;
- c. Sistem perbankan dan keuangan yang sehat dan efisien.

Peraturan yang mengatur mengenai masalah perbankan berada dibawah naungan hukum perbankan (*banking law*). Hukum perbankan sendiri memiliki definisi sekumpulan peraturan hukum

³⁵ Hermansyah, *op. cit*, Hal. 3.

³⁶ *Ibid*, hal. 4.

yang mengatur kegiatan Lembaga keuangan bank yang meliputi segala aspek, dilihat dari segi esensi dan eksistensinya, serta hubungannya dengan kehidupan yang lain.³⁷

Hukum perbankan dalam definisi lain juga dapat dikatakan sebagai seperangkat kaidah hukum dalam bentuk peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, doktrin, dan lain-lain sumber hukum, yang mengatur masalah-masalah perbankan sebagai Lembaga, dan aspek kegiatannya sehari-hari, rambu-rambu yang harus dipenuhi oleh suatu bank, perilaku petugas-petugasnya, hak, kewajiban, tugas dan tanggung jawab para pihak yang tersangkut dengan bisnis perbankan, dan apapun yang berkenaan dengan dunia perbankan.³⁸ Perbankan di Indonesia mempunyai tujuan yang strategis dan tidak semata-mata berorientasi ekonomis, tetapi juga berorientasi kepada hal-hal yang non ekonomis seperti masalah menyangkut stabilitas nasional yang mencakup antara lain stabilitas politik dan stabilitas sosial, mengenai hal tersebut diatur dalam ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Perbankan yang berbunyi³⁹:

Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.

³⁷ Muhamad Djumhana, *op. cit.*, hlm. 1.

³⁸ Munir Fuady, *Hukum Perbankan Modern*, buku kesatu, ctk. Kesatu, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 14

³⁹ Hermansyah, *Op. Cit.*, hlm. 20.

Sumber hukum perbankan di Indonesia dalam hal ini mencakup di dalamnya sumber hukum materiil dan sumber hukum formil. Sumber hukum materiil adalah sumber hukum yang menentukan isi hukum itu sendiri yang terdiri atas jenis-jenisnya sehingga bergantung dari sudut mana dilakukan peninjauannya, seorang ahli hukum akan cenderung menyatakan bahwa kebutuhan-kebutuhan dalam masyarakat itulah yang menimbulkan isi hukum yang bersangkutan.⁴⁰ Sementara sumber hukum formil dalam hukum perbankan Indonesia tidak hanya terbatas dalam sumber hukum tertulis, namun juga sumber hukum tidak tertulis.⁴¹ Sumber hukum formil di Indonesia selalu menempatkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) sebagai sumber utama, selanjutnya terdapat adanya peraturan-peraturan pokok dan juga peraturan-peraturan pendukung.

Pasal 4 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tentang Bank Indonesia menyatakan bahwa Bank Indonesia menjadi bank sentral Republik Indonesia yang merupakan lembaga negara yang independen dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya, bebas dari campur tangan Pemerintah dan/atau pihak lain.

2. Hukum perbankan berdasarkan prinsip syariah di Indonesia

⁴⁰Muhamad Djumhana, *op. cit* hlm. 5.

⁴¹ *Ibid*, hlm. 5.

Manusia diberi kebebasan oleh Tuhan untuk menyusun konsep, mengatur dan menjalankan sendiri sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan syariat islam, Rasul bersabda “*Antum a’lamu bi ummuriddunyaikum*” yang memiliki arti kamu lebih mengetahui urusan duniamu. Firman Allah SWT “sesungguhnya usaha manusia itu macam-macam” (Qs. Al. Lail: 595).

Perbankan syariah sendiri adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan unit usaha syariah yang menyangkup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan usahanya.⁴² Hadirnya perbankan berdasarkan prinsip syariah ini, adalah melengkapi pilihan dalam dunia perbankan, terutama bagi masyarakat yang beragama muslim. Mengacu kepada data demografis, Indonesia mempunyai agama mayoritas yaitu agama islam yang penganutnya mencapai angka 229,62 juta jiwa dari jumlah penduduk di Indonesia 269,6 juta jiwa atau sekitar 87,2 persen dari total populasi masyarakat di Indonesia.⁴³ Dasar hukum dari perbankan syariah ini mengacu pada Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan Syariah).

⁴² Abdul Ghofur Ansori, *Hukum Perbankan Syariah (UU NO. 21 TAHUN 2008)*, ctk. Kedua, PT Refika Aditama, Bandung, 2013, hlm. 4.

⁴³ <https://kemenag.go.id/read/menjadi-muslim-menjadi-indonesia-kilas-balik-indonesia-menjadi-bangsa-muslim-terbesar-xmo8a> diakses terakhir tanggal 02 Januari 2023, pukul 18.32 WIB.

Prinsip syariah merupakan prinsip hukum islam dalam perbankan berdasarkan kepada fatwa yang dikeluarkan oleh Lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah, yang memiliki kewenangan atas penetapan fatwa di bidang syariah adalah Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI).

Sumber prinsip syariah menggunakan hukum islam, yaitu:⁴⁴

- a. Sumber hukum primer
 - 1) Al-Qur'an
 - 2) As-Sunnah/al-Hadits.
- b. Sumber hukum sekunder
 - 1) Ijtihad
 - 2) Ijma'
 - 3) Qiyas.

Kegiatan usaha yang menggunakan prinsip syariah menurut Undang-undang Perbankan Syariah, tidak mengandung unsur:⁴⁵

- a. Riba yang memiliki maksud penambahan pendapatan secara tidak sah antara lain dalam transaksi pertukaran barang sejenis yang tidak sama dengan kualitas, kuantitas, dan waktu penyerahan, atau dalam fasilitas pinjam-meminjam yang mensyaratkan nasabah untuk mengembalikan dana yang diterima melebihi pokok pinjaman karena adanya waktu.

⁴⁴ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya*, Ed. Pertama, Ctk. Kedua, Prenadamedia Group, Jakarta, 2015, hlm. 4.

⁴⁵ Abdul Ghofur Ansori, *op. cit.*, hlm. 10.

- b. Maisir yang memiliki maksud transaksi yang digantungkan kepada suatu keadaan yang tidak pasti dan bersifat untung-untungan.
- c. Gharar memiliki maksud transaksi yang objeknya tidak jelas, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya, atau tidak dapat diserahkan pada saat transaksi dilakukan, kecuali diatur lain di dalam syariah.
- d. Haram memiliki maksud transaksi yang objeknya dilarang oleh syariah.
- e. zalim memiliki maksud transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lainnya.

Perbankan syariah memiliki fungsi yang diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Perbankan Syariah, menyatakan bahwa:

- a. Bank syariah dan unit usaha syariah (selanjutnya disebut UUS) wajib menjalankan fungsi menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat.
- b. Bank syariah dan UUS dapat menjalankan fungsi sosial dalam bentuk Lembaga Baitul mal, yang dimaksudkan adalah menerima dana berupa zakat, infaq, sedekah, hibah, atau dana sosial lainnya yang namantinya disalurkan kepada pengelola zakat.

- c. Bank syariah dan UUS dapat menghimpun dana sosial yang berasal dari dana waqaf dan menyalurkan kepada pengelola waqaf.
- d. Pelaksanaan fungsi sosial, sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dari fungsi perbankan syariah yang terdapat pada Pasal 4 Undang-Undang Perbankan Syariah secara garis besar memiliki fungsi utama perbankan konvensional yang diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang Perbankan, yaitu sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Ada perbedaan mendasar antara perbankan konvensional dengan perbankan syariah, yaitu tidak digunakannya instrument bunga oleh sistem perbankan syariah sebagai prestasi maupun kontraprestasi atas dana-dana yang disimpan atau dipinjam masyarakat.⁴⁶

3. Asas, Prinsip, Peran, dan Fungsi Perbankan di Indonesia
 - a. Asas

Dalam Pasal 2 Undang-Undang Perbankan yang sudah menyebutkan mengenai asas yang digunakan dalam perbankan Indonesia menggunakan demokrasi ekonomi, Pasal 2 berbunyi:⁴⁷

“Dimaksud dengan demokrasi ekonomi adalah demokrasi ekonomi berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.”

⁴⁶ *Ibid*, hlm. 11.

⁴⁷ Neni Sri Imaniyati dan Panji Adam Agus Putra, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, ctk. Kedua, PT Refika Aditama, Bandung, 2016, hlm 18.

Demokrasi ekonomi tersimpul di dalam Pasal 33 UUD 1945, yang berbunyi:⁴⁸

Perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar atas asas kekeluargaan.

Makna yang terkandung di dalamnya adalah sistem ekonomi yang dikembangkan seharusnya tidak berbasis kepada persaingan serta atas asas yang sangat individualis, melainkan dengan asas kekeluargaan.

b. Prinsip

Dalam hukum perbankan di kenal beberapa prinsip-prinsip, yaitu:

1) Prinsip kepercayaan (*Fiduciary Relation Principle*)⁴⁹

Prinsip ini memiliki arti bahwa suatu asas yang melandasi hubungan antara bank dan nasabah bank. Bank berusaha dari dana masyarakat yang disimpan berdasarkan kepercayaan sehingga setiap bank perlu menjaga kesehatan bank dengan cara mempertahankan kepercayaan masyarakat. Prinsip kepercayaan ini diatur dalam Pasal 29 ayat (4) Undang-Undang Perbankan Perubahan, yaitu⁵⁰:

Untuk kepentingan nasabah, bank wajib menyediakan informasi mengenai kemungkinan timbulnya resiko kerugian sehubungan dengan transaksi nasabah yang dilakukan melalui bank.

⁴⁸ *Ibid*, hlm. 18.

⁴⁹ *Ibid*, hlm. 19.

⁵⁰ <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/45486/uu-no-10-tahun-1998> diakses tanggal 01 Januari 2023 pukul 16.57 WIB.

2) Prinsip kehati-hatian (*Prudential Principle*)⁵¹

Menegaskan bahwa bank dalam menjalankan kegiatan usaha baik dalam penghimpunan terutama dalam penyaluran dana kepada masyarakat harus berhati-hati, dengan mematuhi ketentuan-ketentuan dan norma-norma hukum yang berlaku di dunia perbankan. Prinsip kehati-hatian ini berada dalam Pasal 2 Undang-Undang Perbankan dan Pasal 29 ayat (2) Undang-Undang Perbankan Perubahan. Pasal 2 menyebutkan bahwa⁵²:

Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.

Pasal 29 ayat (2), menyebutkan bahwa:

Bank wajib memelihara tingkat Kesehatan bank sesuai dengan ketentuan kecukupan modal, kualitas asset, kualitas manajemen, likuiditas, rehabilitas, solvabilitas, dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank dan wajib melakukan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian.

3) Prinsip kerahasiaan (*Secrecy Principle*)⁵³

Pengaturan mengenai prinsip tersebut berada dalam Pasal 40 sampai dengan Pasal 47A Undang-Undang Perbankan Perubahan. Bank wajib merahasiakan keterangan mengenai nasabah penyimpan dan simpanannya. Namun dalam ketentuan tersebut, kewajiban merahasiakan itu bukan tanpa

⁵¹ Neni Sri Imaniyati dan Panji Adam Agus Putra, *op. cit.*, hlm. 19.

⁵² <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/45486/uu-no-10-tahun-1998> diakses tanggal 01 Januari 2023 pukul 17.05 WIB.

⁵³ Neni Sri Imaniyati dan Panji Adam Agus Putra, *op. cit.* hlm. 16

pengecualian. Pengecualian tersebut untuk hal-hal kepentingan pajak, penyelesaian utang piutang bank.

4) Prinsip mengenal nasabah (*Know How Costumer Principle*)⁵⁴

Prinsip ini bermaksud untuk mengenal dan mengetahui identitas nasabah, memantau kegiatan transaksi nasabah termasuk melaporkan setiap transaksi yang mencurigakan.

Prinsip tersebut diatur di dalam Peraturan Bank Indonesia No. 3/10/PBI/2001 tentang Penerapan Prinsip Mengenai Nasabah.

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit

1. Pengertian Perjanjian

Kata perjanjian berasal dari kata “*overeenskomst*” yang merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda.⁵⁵ Hukum perjanjian di atur di dalam Buku III KUHPerdato yang menganut sifat terbuka, hal tersebut memiliki arti bahwa memberikan kebebasan seluas-luasnya untuk membuat perjanjian baik dari bentuk maupun isinya.⁵⁶ Dalam perkembangannya definisi perjanjian berada pada Pasal 1313 KUHPerdato yang menurut teori sekarang tidak dapat memberikan kejelasan mengenai sifat perjanjian karena tidak lengkap dan terlalu

⁵⁴ *Ibid*, hlm. 20.

⁵⁵ Zaeni Asyhadie, *Hukum Keperdataan (Dalam Prespektif Hukum Nasional, Hukum Perdata (BW), Hukum Islam, dan Hukum Adat)*, Ed. 1, Ctk. Pertama, Rajawaji Pers, Depok, hlm. 55.

⁵⁶ Sahal Afhami, *Hukum Perjanjian Kredit Reskontruksi Perjanjian Standaard Dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, Ctk. Pertama, Phoenix Publisher, Sleman, 2019, hlm. 10.

luas.⁵⁷ Dapat dilihat bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan atau *handeling* bukan perbuatan hukum, maka dapat disimpulkan bahwa setiap perbuatan dapat disimpulkan sebagai perjanjian walaupun perbuatan tersebut tidak menimbulkan akibat hukum.⁵⁸ Kelemahan-kelemahan yang dimaksud adalah⁵⁹:

- a. Hanya menyangkut satu pihak saja, berasal rumusan kata “mengikatkan diri”.
- b. Kata perbuatan mencakup juga tanpa consensus, berasal dari rumusan kata “perbuatan”.
- c. Pengertian perjanjian terlalu luas, padahal yang dimaksud di dalamnya hanya berupa dalam bidang harta kekayaan.
- d. Tanpa menyebut tujuan untuk apa perjanjian itu dilaksanakan.⁶⁰

Dari ketidakjelasan definisi tersebut, untuk memperjelas pengertian itu maka harus dicari dalam doktrin, yang menyebutkan arti dari perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Dari definisi tersebut tampak adanya asas konsensualisme dan timbulnya akibat hukum (tumbuh

⁵⁷ *Ibid.*

⁵⁸ *Ibid.*, hlm. 11.

⁵⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Abadi, Ctk. Pertama, Bandung, 1990, hlm. 224.

⁶⁰ *Ibid.* hlm. 225.

atau lenyapnya hak dan kewajiban).⁶¹ Unsur-unsur perjanjian menurut teori lama⁶²:

- a. Adanya perbuatan hukum;
- b. Persesuaian pernyataan kehendak kehendak dari beberapa orang;
- c. Persesuaian kehendak ini harus dipublikasikan / dinyatakan;
- d. Perbuatan hukum terjadi karena kerja sama antara dua orang atau lebih;
- e. Pernyataan kehendak (*wittsverklarings*) yang sesuai harus saling bergantung satu sama lain;
- f. Kehendak ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum;
- g. Akibat hukum untuk kepentingan yang satu atas beban yang lain atau timbal balik;
- h. Persesuaian kehendak harus dengan mengingat peraturan perundang-undangan.

2. Syarat Sah Perjanjian

Syarat sah Perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

⁶¹ Zaeni Asyhadie, *op. cit.*, hlm. 58.

⁶² Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, dikutip dari Zaeni Asyhadie, *Ibid.*

Syarat nomor satu dan dua merupakan syarat-syarat subjektif karena mengenai syarat subjektif perjanjian, jika tidak dipenuhi salah satunya perjanjian tetap sah namun dapat dibatalkan.⁶³ Syarat nomor tiga dan empat merupakan syarat objektif karena mengenai perjanjian itu sendiri, maka jika tidak dipenuhi dapat diancam dengan kebatalan perjanjian dengan hukum.

3. Asas-asas Perjanjian

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Latar belakang lahirnya kebebasan berkontrak bermula dari adanya paham individualisme yang secara embrional lahir pada zaman Yunani, yang mana menurut paham tersebut, orang bebas untuk memperoleh sesuatu yang dikehendaknya.⁶⁴ Asas kebebasan berkontrak adalah sebagai konsekuensi dari “sistem terbuka” atau (*Open system*) dari hukum perjanjian.⁶⁵ Asas kebebasan berkontrak adalah asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk⁶⁶:

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya;

⁶³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, dikutip dari Sahal Afhami, *op. cit*, hlm. 14.

⁶⁴ Neng Yani Nurhayani, *op. cit*, hlm. 249.

⁶⁵ Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, Rajawali Pers, ctk. Pertama, Jakarta, 2014, hlm. 181.

⁶⁶ *Ibid.*

4) Menentukan bentuk perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, menyatakan bahwa semua perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Tetapi kebebasan tersebut dibatasi oleh tiga hal yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, tidak bertentangan dengan kesusilaan.⁶⁷

b. Asas Konsensualisme

Asas ini memiliki arti bahwa setiap perjanjian sudah sah atau mengikat, apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut.⁶⁸ Dasar hukum dari asas konsensualisme adalah Pasal 1320 KUHPerdara yaitu mengenai syarat sah perjanjian yang pertama yaitu adanya kata sepakat.⁶⁹

Adapun pengecualian mengenai asas konsensualisme, yaitu terhadap perjanjian formal yang memiliki arti perjanjian yang telah ditentukan bentuknya yaitu tertulis baik berupa akta autentik maupun akta di bawah tangan dan perjanjian riil yang memiliki arti perjanjian yang dibuat dan dilaksanakan secara nyata dalam hal tersebut dalam konteks hukum adat.⁷⁰

c. Asas *Pacta Sunt Servanda* (Mengikat Perjanjian)

⁶⁷ Abdulkadir Muhammad, *op. cit*, hlm. 225.

⁶⁸ Neng Yani Nurhayani, *op. cit*, hlm. 246.

⁶⁹ (*e-book*) Zakiyah, *Hukum Perjanjian Teori dan Perkembangannya*, Lentera Kreasindo, Ctk. Kedua, Yogyakarta, 2017, hlm. 22.

⁷⁰ Neng Yani Nurhayani, *op. cit*, hlm. 246.

Asas ini disebut juga sebagai asas kepastian hukum. Dengan seiring perkembangannya asas ini diberi arti *pactum*, artinya kata sepakat tidak perlu dikaitkan dengan sumpah dan tindakan formaitas lainnya.⁷¹ Melaikan *nudus pactum* sudah cukup dengan sepakat.⁷² Asas yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara terutama pada kalimat, “berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Hal tersebut mengandung arti bahwa perjanjian yang dibuat secara sah mempunyai kekuatan hukum mengikat seperti undang-undang bagi pihak yang membuatnya.⁷³ Artinya, masing-masing pihak dalam perjanjian harus menghormati dan melaksanakan isi perjanjian, serta tidak boleh melakukan perbuatan yang bertentangan dengan isi perjanjian.⁷⁴

Konsekuensi dari Asas *Pacta Sunt Servanda* adalah bahwa hakim atau pihak ketiga dilarang untuk mencampuri isi dari perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak dalam perjanjian yang bersangkutan hal tersebut memiliki tujuan untuk “demi kepastian hukum.”⁷⁵ Konsekuensi lainnya, adalah tidak ada pihak ketiga yang boleh mengurangi hak orang lain untuk menentukan isi dari perjanjian yang dibuatnya, dari mana pihak pembuat yang

⁷¹ *Ibid*, hlm. 250.

⁷² Salim M.S, *Hukum Kontrak*, dikutip dari Neng Yani Nurhayani, *Ibid*, hlm. 250.

⁷³ Sahal Afhami, *op. cit*, hlm. 27.

⁷⁴ Neng Yani Nurhayani, *op. cit*, hlm. 250.

⁷⁵ Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Perpustakaan Fak. Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 1983, hlm. 49.

bersangkutan terikat oleh perjanjian itu.⁷⁶ Namun hal tersebut memiliki pengecualian jika para pihak yang melakukan perjanjian itu dalam keadaan tidak seimbang kedudukannya.⁷⁷

Dapat dimintakan pembatalan perjanjian jika salah satu pihak atau keduanya berada dalam keadaan “*onbekwaam*” oleh orang tua atau walinya. undang-undang juga melindungi pihak yang membuat perjanjian karena “ditipu” dan “dipaksa”, yaitu dengan cara memberikan kepada mereka hak untuk meminta pembatalan hal tersebut juga disertai alat bukti bahwa benar telah terjadi “penipuan” atau “pemaksaan.”⁷⁸

d. Asas Iktikad Baik

Asas ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Menurut Pitlo dalam Purwahid Patrik, bahwa perjanjian itu tidak hanya ditentukan oleh para pihak dalam perumusan perjanjian tetapi juga ditentukan oleh iktikad baik, jadi iktikad baik ikut adil dalam menentukan isi dari perjanjian.⁷⁹ Asas ini dibagi dalam 2 (dua) macam, yaitu iktikad baik nisbi dan iktikad baik mutlak.⁸⁰ Yang dimaksud iktikad baik nisbi adalah orang memperhatikan sikap dan tingkat laku yang nyata dari subjek, sedangkan pada iktikad baik mutlak

⁷⁶ *Ibid.*

⁷⁷ *Ibid.*

⁷⁸ *Ibid.*

⁷⁹ Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian dan Dari Undang-undang)*, dikutip dari Sahal Afhami, *op. cit*, hlm. 26.

⁸⁰ Salim M.S, *Hukum Kontrak*, dikutip dari Neng Yani Nurhayani, *op. cit*, hlm. 251.

adalah pada penilaiannya terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan menurut norma-norma yang objektif.⁸¹

e. Asas Personalia atau Kepribadian

Asas ini memiliki arti asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan/atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan. Asas ini terdapat pada Pasal 1315 KUHPerdara yang menyatakan bahwa, “pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri dari atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji selain untuk dirinya sendiri.” Berdasarkan Pasal 1315 tersebut, pada dasarnya perjanjian yang dibuat oleh seseorang dalam kapasitasnya sebagai individu, sebagai subjek hukum pribadi, hanya akan berlaku dan mengikat bagi dirinya sendiri.⁸²

Berdasarkan Pasal 1315 KUHPerdara, kewenangan bertindak seorang individu dapat dibedakan menjadi:

- 1) Untuk dan atas namanya serta bagi kepentingan dirinya sendiri;⁸³
- 2) Sebagai wakil dari pihak tertentu, hal ini dapat dibedakan menjadi 2 (dua) hal:⁸⁴

⁸¹ *Ibid.*

⁸² Neng Yani Nurhayani, *op. cit*, hlm. 245.

⁸³ *Ibid*, hlm. 245.

⁸⁴ *Ibid.*

- a) Suatu badan hukum, yaitu perserorangan bertindak dalam kapasitasnya selaku yang berhak dan berwenang untuk mengikat badan hukum tersebut dengan pihak ketiga.
- b) Perwalian yang ditetapkan oleh hukum. Dalam hal ini berlaku ketentuan umum yang diatur dalam Buku I KUHPerdara dan UU Kepailitan sebagaimana diumumkan dalam Staatsblad tahun 1905 No. 2117 Tahun 1906 No. 348 yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang No. 1 Tahun 1998 Jo. Undang-undang No. 4 tahun 1998.⁸⁵
- c) Selaku kuasa dari orang atau pihak yang memberikan kuasa. Dalam hal ini berlaku ketentuan yang diatur dalam Bab XVI Buku III KUHPerdara, mulai dari Pasal 1792 hingga Pasal 1819.⁸⁶

4. Prestasi dan Wanprestasi

a. Prestasi

Suatu hubungan hukum yang ditimbulkan oleh suatu perikatan melibatkan minimal 2 (dua) orang, yakni pihak kreditor dengan pihak debitor. Pada Pasal 1234 KUHPerdara debitor

⁸⁵ *Ibid*, hlm. 246.

⁸⁶ *Ibid*.

memiliki kewajiban untuk melakukan suatu prestasi yang dapat berupa.⁸⁷

- 1) Memberi sesuatu;
- 2) Berbuat sesuatu;
- 3) Tidak berbuat sesuatu.

Prestasi tersebut harus mempunyai syarat:⁸⁸

- 1) Tertentu;
- 2) Dapat ditentukan;
- 3) Harus mungkin;
- 4) Halal.

Prestasi merupakan objek perikatan yang menurut Pasal 1333 dan Pasal 1465 ayat (2) dan (3) KUHPerdara adalah sekurang-kurangnya dapat ditentukan.⁸⁹

Secara umum prestasi para pihak secara tegas ditentukan dalam perjanjian, namun ada kalanya prestasi juga dapat lahir karena diharuskan oleh kebiasaan, kepatutan, atau Undang-undang.⁹⁰ Sehingga jika tidak dilaksanakannya prestasi tersebut telah ingkar janji atau wanprestasi. Terlaksanakannya perjanjian disebabkan oleh 2 (dua) faktor⁹¹:

⁸⁷ Djohari Santoso dan Achmad Ali, *op. cit.*, hlm. 19.

⁸⁸ *Ibid.*, hlm. 19.

⁸⁹ *Ibid.*

⁹⁰ Ratna Artha Windari, *Op., Cit.*, hlm. 34.

⁹¹ *Ibid.*

- 1) Faktor otonom yaitu para pihak telah melakukan prestasinya berdasarkan apa yang sudah diperjanjikan, hal tersebut termuat dalam Pasal 1338 KUHPerdara.
- 2) Faktor heteronom yaitu para pihak melakukan prestasi berdasarkan kepatutan, kebiasaan dan undang-undang, hal tersebut termuat dalam Pasal 1339 KUHPerdara. Hal ini berarti bahwa suatu perjanjian para pihak tidak hanya terikat terhadap apa yang secara tegas disetujui dalam perjanjian tersebut, namun juga terikat oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang.

b. Wanprestasi

Pengertian dari wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya.⁹² Seorang debitor akan disebut berada dalam keadaan wanprestasi, apabila dia dalam melakukan pelaksanaan prestasi perjanjian telah lalai hingga terlambat dari waktu yang telah ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut “sepatutnya atau selayaknya.”⁹³ Jika ketidak tepatan waktu pelaksanaan, atau terdapatnya kurang sempurna pelaksanaan prestasi yang merugikan kreditor terjadi di luar perhitungan debitor, dalam hal ini seperti wanprestasi tidak melekat, sehingga

⁹² M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, PT Alumni, Ctk. Kedua, Bandung, 1986, hlm. 60.

⁹³ *Ibid.*

kekurang tepatan waktu dan kekurang patutan yang dapat dipakai sebagai dasar wanprestasi adalah jika timbul oleh keadaan-keadaan yang benar-benar dapat diperkirakan oleh debitor.⁹⁴

Pada wanprestasi kreditor tidak memperoleh apa yang dijanjikan oleh pihak lawan, debitor tidak melaksanakan kewajiban prestasinya atau tidak melaksanakan sebagaimana semestinya.⁹⁵ Adapun akibat hukum dari pihak yang melakukan wanprestasi:⁹⁶

- 1) Pasal 1243 KUHPerdara, menyebutkan debitor diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditor.
- 2) Pasal 1266 KUHPerdara, menyebutkan dalam perjanjian timbal balik jika terjadi wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim. Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdara menjelaskan mengenai resiko beralih kepada debitor sejak terjadi wanprestasi.
- 3) Debitor yang terbukti melakukan wanprestasi tentu akan di kalahkan dalam perkara.

⁹⁴ *Ibid*, hlm. 61.

⁹⁵ J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, PT Citra Aditya Bakti, Ctk. Pertama, Bandung, 1992, hlm. 228.

⁹⁶ Ratna Artha Windari, *Op. Cit*, hlm. 37.

Pasal 1267 KUHPerdara, menyebutkan memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan atau membatalkan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian. Cara untuk memperingatkan seorang debitor, agar jika ia tidak memenuhi teguran itu dapat dikatakan lalai, diberikan petunjuk oleh Pasal 1238 KUHPerdara, menyatakan bahwa:⁹⁷

Si berutang adalah lalai, bila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri jika ini menetapkan bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Seorang debitor sudah diperingatkan atau sudah dengan tegas di tagih janjinya, maka jika tetap tidak melakukan prestasinya, ia berada dalam keadaan lalai atau alpa dan terhadap dia dapat diperlakukan sanksi-sanksi yaitu ganti rugi, pembatalan perjanjian atau peralihan resiko. ⁹⁸ Berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdara ganti rugi memiliki 3 (tiga) unsur yaitu biaya, rugi dan bunga, masing-masing istilahnya:⁹⁹

- 1) Istilah biaya adalah segala pengeluaran atau perongsokan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh stu pihak.

⁹⁷ *Ibid*, hlm. 46.

⁹⁸ *Ibid*, hlm. 47.

⁹⁹ *Ibid*.

- 2) Istilah rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditor yang diakibatkan oleh kelalaian si debitor.
- 3) Istilah bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan, yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditor.

Pasal 1246 KUHPerdara menjelaskan bahwa,

Biaya, ganti rugi dan bunga, yang boleh dituntut kreditor, terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya, tanpa mengurangi pengecualian dan perubahan yang disebut dibawah ini.

Dapat ditarik kesimpulan unsur ganti rugi yang berada dalam Pasal 1246 KUHPerdara, bahwa penggantian perongsokan, kerugian dan bunga terdiri dari:¹⁰⁰

- 1) Kerugian yang diderita atau dialami
- 2) Keuntungan yang akan diperoleh jika persetujuan dilaksanakan.

Ganti rugi yang di dasarkan pada wanprestasi terlebih dahulu penggugat dan tergugatnya terikat oleh suatu perjanjian, sehingga dapat disimpulkan pihak ketiga (bukan sebagai pihak dalam perjanjian yang dirugikan tidak dapat menuntut ganti rugi dengan

¹⁰⁰ M. Yahya Harahap, *Op. Cit.* hlm. 67.

alasan wanprestasi.¹⁰¹ Pasal 1243 KUHPdata menyebutkan awal mulanya kewajiban membayra ganti rugi yaitu:¹⁰²

- 1) Sejak dinyatakan wanprestasi, debitor tetap melalaikan kewajibannya
- 2) Sejak dilampauinya tenggang waktu penyerahan atau pelaksanaan isi perjanjian.

5. Hapusnya Perjanjian

Hapusnya perjanjian dapat juga disebut sebagai hapusnya persetujuan. Dari segi teoritis, hapusnya persetujuan sebagai hubungan hukum antara kreditor dan debitor dengan sendirinya akan menghapuskan seluruh perjanjian.¹⁰³ Namun sebaliknya, dengan hapusnya perjanjian belum tentu dengan sendirinya mengakibatkan hapusnya persetujuan.¹⁰⁴ Cara penghapusan perjanjian diatur dalam Pasal 1381 KUHPdata, beberapa diantaranya adalah:

a. Pembayaran:

Pelaksanaan atau pemenuhan secara sukarela, artinya tidak dengan paksaan. Pasal 1382 KUHPdata menyebutkan bahwa pembayaran dapat dilakukan oleh orang lain, sehingga undang-undang tidak mempersoalkan siapa yang harus

¹⁰¹ Ratna Artha Windari, *Op. Cit.* hlm. 38.

¹⁰² *Ibid.*

¹⁰³ M. Yahya Harahap, *Op. Cit.* hlm. 106.

¹⁰⁴ *Ibid.*

membayar akan tetapi yang penting adalah hutang itu harus dibayar.¹⁰⁵

Pasal 1384 KUHPerdara ayat (1) menyebutkan:

jika prestasi perjanjian objeknya berupa benda hak milik, pelunasan pembayaran baru dianggap sah apabila orang yang menyerahkan itu benar-benar orang yang berwenang untuk memindahkannya.

Memiliki arti bahwa objek prestasi yang hendak dibayarkan baik oleh debitor maupun pihak ketiga berupa benda hak milik, harus mereka itu mutlak sebagai pemilik serta orang yang berwenang untuk memindahkannya.¹⁰⁶

b. Kompensasi.

Pokok utama dari maksud kompensasi adalah terletak pada penyederhanaan pembayaran antara pihak-pihak, selain itu pada kompensasi dimungkinkannya terjadi pembayaran untuk sebagian.¹⁰⁷

c. Batal atau Pembatalan:

Pembatalan terjadi apabila perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif. Pembatalan dapat dilakukan oleh wali maupun jika dilakukan anak itu sendiri yang tadinya di bawah umur setelah menjadi dewasa dan kedewasaannya tidak lebih

¹⁰⁵ Ratna Artha Windari, *op. cit.* hlm. 39.

¹⁰⁶ M. Yahya Harahap, *op. cit.* hlm. 111.

¹⁰⁷ *Ibid*, hlm. 150.

dari lima tahun, berdasarkan Pasal 1446 dan 1454 KUHPerdata.¹⁰⁸

d. Berlakunya Syarat Batal:

Syarat batal memiliki arti baha suatu syarat yang apabila tidak dipenuhi, maka perjanjian itu menjadi batal atau perjanjian itu seolah-olah tidak pernah ada.¹⁰⁹ Berlakunya suatu syarat batal yang merupakan salah satu cara untuk menghapuskan perikatan, dapat diperlakukan pada perjanjian bersyarat.¹¹⁰

e. Hapusnya Perjanjian Karena Lampau Waktu (Daluwarsa)

Daluwarsa adalah alat untuk memperoleh sesuatu atau dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang.¹¹¹ Tentang mungkinnya ada pembayaran sehingga utang telah hapus apabila lewat tenggang waktu tertentu, kemungkinan adanya pembayaran tidak perlu dibuktikan.¹¹²

Lamanya tenggang waktu tersebut berbeda-beda pengaturannya dalam Pasal Undang-undang, namun lampau waktu yang bersifat umum dalam jangka waktu 30 tahun.¹¹³

¹⁰⁸ Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty Yogyakarta, Ctk. Pertama, Yogyakarta, 1985, hlm. 36.

¹⁰⁹ *Ibid.*

¹¹⁰ *Ibid.*

¹¹¹ *Ibid.*

¹¹² M. Yahya Harahap, *Op. Cit.* hlm. 169.

¹¹³ *Ibid.*, hlm. 168.

6. Pengertian Perjanjian Kredit

Pengaturan pinjaman kredit perbankan tidak ditemukan dalam Bab V sampai dengan Buku III KUHPerdara dari berbagai jenis perjanjian tidak terdapat ketentuan tentang perjanjian kredit bank, dalam Buku III KUHPerdara hanya mengatur mengenai perjanjian pinjam meminjam uang, tidak dijelaskan secara spesifik perjanjian kredit perbankan.¹¹⁴ Perjanjian kredit mirip dengan perjanjian meminjam uang berada dalam Pasal 1754 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa:

Pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula.

Maka, Perjanjian Kredit adalah perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antar keduanya.¹¹⁵ Perjanjian kredit dapat juga disebut perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Sebagai perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminannya adalah assesoirnya. Sehingga perjanjian jaminan akan ada selama perjanjian pokoknya atau perjanjian kredit tersebut juga masih ada dan berlaku.

¹¹⁴ Ida Bagus Gde Gni Wastu, "Kekuatan Hukum Perjanjian Kredit Di Bawah Tangan Pada Bank Perkreditan Rakyat." Terdapat dalam <https://media.neliti.com/media/publications/241522-kekuatan-hukum-perjanjian-kredit-di-bawa-372aeb9b.pdf> diakses terakhir pada tanggal 12 Januari 2023 pukul 23:24 WIB.

¹¹⁵ Mariam Darus Baruldzaman, *Bab-bab tentang Credit Verband, Gadai dan Fiducia*, dikutip dari Ashaldi L. Diab, "Perjanjian Kredit Pada Bank Perkreditan Rakyat (Telaah Terhadap Penerapan Perkreditarn BPR Latunru Latinro)", *Jurnal Hukum*, Edisi No. 1 Vol. 10, Institut Agama Islam Negeri Kendari, 2017, hlm 7.

Dasar hukum mengenai keharusan adanya suatu perjanjian kredit dalam kredit perbankan muncul dalam Pasal 1 angka 11 dan angka 12 Undang-undang Perbankan Perubahan, dalam Pasal tersebut dijelaskan bahwa kredit diberikan berdasarkan persetujuan atau kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh atau di hadapan notaris.¹¹⁶

7. Para Pihak Perjanjian Kredit

Melakukan perjanjian kredit, berdasarkan syarat sah perjanjian Pasal 1320 KUHPdata, pada syarat kedua yaitu kecakapan yang memiliki arti kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum yang menimbulkan akibat hukum dan memperoleh hak serta kewajiban hukum, hal tersebut dapat dilakukan oleh subyek hukum. Subyek hukum dapat dibagi menjadi 2 (dua):

a. Orang

Manusia sebagai subjek hukum dimulai dari lahir hingga meninggal dunia. Manusia sebagai subyek hukum sehingga mempunyai kewenangan hukum untuk melakukan perbuatan hukum sendiri. Namun dalam undang-undang telah diatur bahwa orang-orang tertentu tidak cakap dalam melakukan perbuatan hukum, yaitu:¹¹⁷

¹¹⁶ H. Budi Untung, Kredit Perbankan di Indonesia, dikutip dalam Ida Bagus Gde Gni Wastu, "Kekuatan Hukum Perjanjian Kredit di Bawah Tangan Pada Bank Perkreditan Rakyat." Terdapat dalam <https://media.neliti.com/media/publications/241522-kekuatan-hukum-perjanjian-kredit-di-bawa-372aeb9b.pdf> diakses terakhir pada tanggal 07 Desember 2022 pukul 23:24 WIB.

¹¹⁷ Sutarno, *Op., Cit.*, hlm. 10.

- 1) Orang-orang yang belum dewasa. Menurut Pasal 1330 KUHPperdata jo. Pasal 47 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.
- 2) Orang-orang yang berada dalam pengampunan. Menurut Pasal 1330 KUHPperdata jo. Pasal 433 KUHPperdata.
- 3) Orang-orang yang dilarang undang-undang untuk melakukan perbuatan hukum tertentu.

b. Badan Hukum

Badan hukum merupakan kumpulan orang-orang secara bersama-sama mendirikan suatu badan atau perhimpunan dengan memasukkan harta kedalam badan atau perhimpunan tersebut untuk memperoleh tujuan tertentu. Kewenangan hukum yang akan dimiliki suatu perkumpulan dimulai sejak perkumpulan tersebut memperoleh status sebagai badan hukum yaitu setelah mendapatkan pengesahan dari Menteri kehakiman untuk perkumpulan perseroan dan Menteri koperasi untuk koperasi, sampai badan hukum tersebut berhenti dengan dibubarkannya badan hukum tersebut.¹¹⁸

¹¹⁸ *Ibid*, hlm. 11.

8. Bentuk-bentuk Perjanjian Kredit

Pengertian kredit berada dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Perbankan Perubahan, dalam pengertian kalimat persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam memiliki arti:¹¹⁹

- a. Hubungan kredit bank adalah hubungan kontraktual antara bank dengan nasabah debitor yang berbentuk pinjam meminjam. Dengan begitu hubungan kredit bank berlaku pada Buku Ketiga (tentang perikatan) pada umumnya dan Bab Ketigabelas (tentang pinjam-meminjam) KUHPerdara pada khususnya.
- b. Bermaksud untuk mengharuskan hubungan kredit bank dibuat berdasarkan pada perjanjian kredit tertulis. Nmaun tidak hanya semata-mata dari rumusan Pasal tersebut.

Ketentuan Undang-undang dikaitkan juga dengan Instruksi Presidium Kabinet No. 15/EK/IN/10/1996 jo. Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit I No.2/539/UPK/Pemb. Tanggal 8 Oktober 1966 dan Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit I No.2/649/UPK/Pemb. Tanggal 20 Oktober 1966 serta Instruksi Presidium Kabinet Ampera No. 10/EK/IN/2/1967 tanggal 6 Februari 1967 yang menentukan bahwa pemberian kredit dalam

¹¹⁹ Ashaldi L. Diab, "Perjanjian Kredit Pada Bank Perkreditan Rakyat (Telaah Terhadap Penerapan Perkreditarn BPR Latunru Latinro)", *Jurnal Hukum*, Edisi No. 1 Vol. 10, Institut Agama Islam Negeri Kendari, 2017, hlm 6.

bentuk apapun perbankan wajib mempergunakan atau membuat perjanjian kredit tertulis.¹²⁰

Bentuk perjanjian kredit ada 2 (dua) macam:

a. Akta dibawah tangan:

Pasal 1874 KUHPerdara menyebutkan pengertian akta dibawah tangan adalah:

Yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum.

Sehingga, memiliki korelasi dengan Pasal 1876 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa:

Barangsiapa dihadapi dengan suatu tulisan di bawah tangan oleh orang yang mengajukan tuntutan terhadapnya, wajib mengakui atau memungkiri tandatanganannya secara tegas, tetapi bagi para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak darinya, cukuplah mereka menerangkan bahwa mereka tidak mengakui tulisan atau tanda tangan itu sebagai tulisan atau tanda tangan orang yang mereka wakili.

Berdasarkan Pasal 1876 KUHPerdara tersebut memiliki arti bahwa jika tanda tangan diakui oleh para pihak, maka akta dibawah tangan berlaku sebagai bukti sempurna seperti akta otentik, namun sebaliknya jika tanda tangan tersebut dipungkiri oleh pihak yang tandatanganannya

¹²⁰ *Ibid*, hlm. 7.

tertera maka pihak yang mengajukan akta dibawah tangan harus berusaha mencari cari alat bukti lain yang dapat membenarkan bahwa tanda tangan tersebut dibubuhkan oleh pihak yang memungkiri.¹²¹

Perjanjian kredit yang dibuat dibawah tangan memiliki arti perjanjian yang disiapkan dan dibuat sendiri oleh bank kemudian ditawarkan kepada debitor untuk disepakati. Biasanya bank sudah mempersiapkan formulir perjanjian dalam bentuk standard yang isi, syarat, ketentuan, sudah disiapkan terlebih dahulu.¹²²

b. Akta Otentik:

Pasal 1868 KUHPerdara menyebutkan pengertian akta otentik adalah:

Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.

Dari bunyi Pasal tersebut, dapat ditarik kesimpulan bahwa:¹²³

- 1) Akta yang dibuat oleh atau akta yang dibuat dihadapan pegawai umum, yang ditunjuk oleh undang-undang.

¹²¹ Sutarno, *op. cit*, hlm. 102.

¹²² *Ibid*, hlm. 101.

¹²³ *Ibid*.

- 2) Bentuk akta dibentuk oleh undang-undang dan cara membuatnya akta harus menurut ketentuan yang ditetapkan oleh undang-undang.
- 3) Ditempat di mana pejabat berwenang membuat akta tersebut.

Pejabat umum yang dimaksudkan dalam Pasal 1868 KUHPerdara tersebut adalah notaris, hakim, juru sita pada pengadilan, pegawai catatan negeri sipil, dan dalam perkembangannya adalah camat, karena dalam jabatannya ditunjuk sebagai pembuat akta tanah (PPAT).¹²⁴

Perjanjian kredit yang berbentuk akta otentik, adalah yang membuat dan menyiapkan perjanjian adalah notaris, namun dalam praktek semua syarat dan perjanjian kredit semua dari pihak bank yang diserahkan kepada notaris untuk dirumuskan dalam bentuk akta notariil.¹²⁵

9. Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian Kredit

Perbuatan Melawan dapat mengandung arti perbuatan atau suatu kealpaan berbuat, yang dapat melanggar hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum, atau melanggar kesusilaan, ataupun bertentangan dengan keharusan, yang harus diindahkan

¹²⁴ *Ibid*, hlm. 102.

¹²⁵ *Ibid*, hlm. 100.

dalam pergaulan dalam bermasyarakat.¹²⁶ Perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, berbunyi:

Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.

Dari penjelasan isi Pasal 1365 KUHPerdata, dapat disimpulkan dalam beberapa unsur:¹²⁷

a. Perbuatan melawan hukum

Hal tersebut dapat didefinisikan dengan perbuatan yang bukan hanya melanggar kaidah-kaidah hukum tertulis, seperti perundang-undangan, namun juga melanggar kaidah-kaidah hukum tidak tertulis yaitu hukum yang timbul di dalam masyarakat, seperti asas kepatutan ataupun asas kesusilaan.

b. Kesalahan

Unsur kesalahan dapat diklasifikasi menjadi 2 (dua) yaitu:

Kesalahan yang dilakukan karena unsur kesengajaan dan kesalahan yang dilakukan karena unsur kealpaan. Kedua unsur tersebut menurut Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan:

Setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut.

¹²⁶ Tami Rusli, et.al., “Analisis Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian Pembiayaan dan Pengakuan Utang oleh PT Finansia Multi Finance (Studi Putusan nomor 110/Pdt.g/2020/ PN Tjk)”, *Jurnal Hukum*, Edisi No. 1, Vol. 3., Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung, 2022, hlm. 4.

¹²⁷ <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpkn1-ternate/baca-artikel/14384/Tinjauan-terhadap-Gugatan-Perbuatan-Melawan-Hukum.html> diakses terakhir pada 10 Januari 2023 pada pukul 18.29 WIB.

Hal tersebut menandakan antara kesalahan karena kesengajaan maupun karena kealpaan memiliki akibat hukum yang sama, yaitu dengan mengganti kerugian yang timbul.

c. Kerugian

Kerugian dalam hukum Perdata dapat dikualifikasikan menjadi 2 (dua) yaitu:

Kerugian materiil yang memiliki arti bahwa kerugian tersebut secara nyata yang diderita, dan kerugian immateriil yaitu kerugian yang akan diputuskan oleh hakim karena tolok ukurnya ditentukan oleh subjektifitas hakim yang memutus.

Ganti kerugian tidak dinyatakan secara tegas oleh KUHPerdata, namun terdapat pedoman dalam pemenuhan gugatan immateriil maka Mahkamah Agung dalam putusan perkara Peninjauan Kembali No. 650/PK/Pdt/1994 menerbitkan pedoman, yaitu:

Berdasarkan Pasal 1370, 1371, 172 KUHPerdata ganti kerugian immateriil hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara kematian, luka berat dan penghinaan.

10. Hubungan kausa antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pelaku terhadap kerugian oleh korban

Hubungan kausalitas adalah hubungan sebab-akibat, sehingga unsur ini bahwa menegaskan jika sebelum meminta

pertanggungjawaban oleh pelaku, maka lebih dahulu untuk meneliti apakah adanya hubungan klausul antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang ditimbulkan. Sehingga memiliki inti bahwa kerugian yang ditimbulkan oleh korban adalah kesalahan yang diperbuat oleh pelaku.

Setiap kegiatan dalam proses prosedur pembuatan surat-surat perjanjian kredit maupun perjanjian tambahan setelahnya memiliki aturan yang menjadi dasar hukum, jika hal tersebut dilanggar dapat mengakibatkan munculnya cacat hukum sehingga terjadi Perbuatan Melawan Hukum, hal tersebut juga dapat terjadi apabila dalam proses perjanjian kredit ada yang bertentangan dengan kepatutan, maupun melanggar hak dari seseorang yang tidak mengetahui adanya perjanjian tersebut, sehingga melanggar kepatutan dalam masyarakat.

11. Hukum riba bank konvensional menurut hukum Islam

Al-Qur'an merupakan salah satu mukjizat yang Allah SWT berikan kepada nabi Muhammad SAW untuk menjadi pedoman utama umat Islam dalam beragama. Diturunkan secara berangsur-angsur atau bertahap, seperti halnya juga Allah SWT menurunkan surah mengenai riba. Ayat tentang siba pada surah An-Nisa berisikan informasi tentang diantara kezaliman umat Yahudi adalah melakukan riba, padahal jelas sudah dilarang untuk itu. Selanjutnya terlihat dari Riwayat Ibn Hisyam dalam perang Uhud seharusnya umat Yahudi turut serta dalam mempertahankan Madinah dari serangan pihak luar,

sesuai dengan isi piagam Madinah, namun umat Yahudi melepaskan tanggung jawab ini bahkan mengambil kesempatan dengan memberi pinjaman dengan riba kepada umat islam dalam mempersiapkan perang.

Dalam Bahasa riba memiliki arti tambahan, namun dalam Al-Qur'an riba memiliki arti setiap penambahan yang diambil tanpa adanya satu transaksi pengganti atau penyeimbang yang dibenarkan oleh syariah. Dalam dunia perbankan dikenal sebagai bunga kredit sesuai lama waktu pinjaman. Menurut Muhammad Syafi'I Antonio mengelompokkan riba menjadi 2 (dua) bagian, yaitu:¹²⁸

- a. Riba utang piutang, yang termasuk diantaranya adalah a) riba Qardh adalah suatu manfaat atau tingkat kelebihan tertentu yang diisyaratkan terhadap yang berutang (munqaridh), dan b) riba Jahilliyah adalah utang yang dibayar dari pokoknya, karena si peminjamn tidak mampu membayar utangnya pada waktu yang telah ditentukan.
- b. Riba jual-beli, yang termasuk adalah riba fadhil yang merupakan pertukaran antara barang sejenis dengan kadar atau takaran yang berbeda.

Ayat-ayat dalam Al-Qur'an yang membahas tentang riba pada surah Al-Rum dan An-Nisa tidak secara tegas melarang orang islam

¹²⁸ Ipanang dan Andi Askar, "Konsep riba dalam fiqh dan al-quran: Studi Komparasi", *Jurnal Penelitian Hukum dan Pendidikan*, Edisi No. 2, Vol. 19, Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Kendari dan Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Bone, 2020, hlm. 1085.

untuk melakukan riba, namun melakukan praktik riba tetap dikutuk, pelarangan praktek riba secara eksplisit terdapat dalam surah Ali-Imran:130, yang berbunyi:¹²⁹

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا رِبَاكُمْ ضِعْفًا لِكُلِّ مَعْزُومٍ ضِعْفَيْنِ فَإِن لَّمْ يُدْرِكُوا الْهَيْجَرَ فَتَلَاكُمُ النَّارُ وَأَنْتُمْ فِيهَا كَالْعِجَازِ الْمَوْتُورِ
 يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا رِبَاكُمْ ضِعْفًا لِكُلِّ مَعْزُومٍ ضِعْفَيْنِ فَإِن لَّمْ يُدْرِكُوا الْهَيْجَرَ فَتَلَاكُمُ النَّارُ وَأَنْتُمْ فِيهَا كَالْعِجَازِ الْمَوْتُورِ

Artinya: wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertaqwalah kepada Allah agar kamu beruntung.

Riba dalam Al-Qur'an yang dilihat dengan kerangka munasabat menunjukkan karakter, yaitu:¹³⁰

- a. Riba menjadikan orang-orang yang melakukannya tidak dapat membedakan hal yang baik dan buruk, seperti jual-beli yang halal dengan riba yang haram.
- b. Riba adalah transaksi utang-piutang dengan tambahan yang diperjanjian dengan dampak *zulm* yang dinyatakan dalam surah Ali Imran dan surah Al Baqarah, ditandai dengan lipat ganda.
- c. Al-Qur'an selalu menghadapkan riba kepada sedekah, zakat, atau infaq, maka disimpulkan jika riba mempunyai watak untuk menjauhkan persaudaraan hingga menuju permusuhan.

¹²⁹ Muh. Zuhri, *Riba dalam Al-Qur'an dan Masalah Perbankan (Sebuah Tilikan Antisipatif)*, PT RajaGrafindo, Ed. Kesatu, ctk. Kedua, Jakarta, 1997, hlm. 81.

¹³⁰ *Ibid*, hlm. 88.

C. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hukum Jaminan Utang

Jaminan utang adalah pemberian keyakinan kepada kreditor atas pembayaran utang yang telah diberikannya kepada debitor, hal ini terjadi karena hukum ataupun terbit dari suatu perjanjian yang bersifat *assesoir* (tambahan) terhadap perjanjian pokoknya, yang mana perjanjian tersebut menerbitkan utang piutang.¹³¹

2. Pengertian Jaminan Hak Tanggungan

Hak jaminan atas tanah adalah hak yang ada pada kreditor, yang memberikan wewenang kepada kreditor untuk menjual tanah yang secara khusus ditunjuk sebagai jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut jika debitor cidera janji atau melakukan wanprestasi.¹³² Pengertian Hak Tanggungan berada dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, menerangkan bahwa:

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

¹³¹ Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang, op. cit.*, hlm. 8.

¹³² Ricky Rustam, *op. cit.*, hlm. 183.

Dari pengertian tersebut dapat ditarik kesimpulan berupa unsur penting dari hak tanggungan, yaitu:¹³³

- a. Hak, yang dimaksud adalah jaminan.
- b. Yang dibebankan.
- c. Atas tanah, dimaksud oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- d. Berikut atau tidak berikut dengan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah.
- e. Untuk pelunasan utang tertentu.
- f. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor yang lain.

Hak Tanggungan merupakan salah satu jenis jaminan kebendaan yang diatur dalam Undang-undang, jaminan tersebut dapat dijadikan jaminan kredit pada bank. Pemberian jaminan Hak Tanggungan haruslah memenuhi syarat sah perjanjian yang berada dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

3. Asas-asas Jaminan Hak Tanggungan

Terdapat sejumlah asas hukum yang menunjukkan ciri dan sifat-sifat dari hak tanggungan, asas-asas hukum tersebut dapat ditemukan dalam Pasal-pasal batang tubuh maupun penjelasan Undang-Undang Hak Tanggungan.

¹³³ Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, dikutip dari Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, Ctk. Pertama, UII Press, Yogyakarta, 2017, hlm. 184.

- a. Ketentuan hak tanggungan yang bersifat memaksa.¹³⁴

Memiliki arti, bahwa ketentuan-ketentuan Hak Tanggungan sebagaimana dalam undang-undang Hak Tanggungan bersifat memaksa dan tidak dapat disimpangi, kecuali Undang-undang Hak Tanggungan menentukan lain. Berada pada Pasal 6, Pasal 11, Pasal 12, Pasal 13, Pasal 14, dan Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan.

- b. Ketentuan bahwa hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi atau tidak dapat dipisah-pisahkan.¹³⁵

Memiliki arti, bahwa hak Tanggungan membebani secara utuh objek hak tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Pelunasan Sebagian utang debitor tidak menyebabkan terbebasnya dari Sebagian objek hak tanggungan. Berada pada Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, namun penyimpangan dari asas tidak dapat dibagi-bagi hanya dapat dilakukan bila memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan.

- c. Ketentuan bahwa hak tanggungan mengikuti benda yang dijaminakan (*droit de suite*) dalam tangan siapapun berada.¹³⁶

Benda yang dijaminakan dengan hak tanggungan walaupun beralih atau dialihkan, tetap mengikuti dalam tangan siapapun

¹³⁴ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, ctk. Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 337.

¹³⁵ *Ibid*, hlm. 340.

¹³⁶ *Ibid*, hlm. 342.

benda yang dijaminkan dengan hak tanggungan tersebut berada. Dengan adanya sifat *droit de suite* dimaksudkan untuk melindungi kepentingan kreditor, dimana utang debitor tetap terjamin pelunasannya, walaupun benda yang telah dijaminkan dengan hak tanggungan telah berpindah tangan dan menjadi milik pihak ketiga. Berada pada Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan.

- d. Ketentuan bahwa hak tanggungan bertingkat (terdapat peringkat yang lebih tinggi di antara kreditor pemegang hak tanggungan).¹³⁷

Pemberi jaminan atau pemilik benda yang menjadi objek hak tanggungan masih mempunyai kewenangan untuk dapat membebaskan lagi benda yang sama dan yang telah menjadi objek hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang. Hal tersebut memiliki inti hak tanggungan adanya tingkatan atau peringkat kreditor pemegang hak tanggungan. Berada pada Pasal 5 ayat (2) dan Pasal 5 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan.

- e. Ketentuan bahwa hak tanggungan membebani hak atas tanah tertentu (asas spesialisitas).¹³⁸

Hak tanggungan hanya membebani hak atas tanah tertentu dan secara spesifik uraian mengenai objek dari hak tanggungan

¹³⁷ *Ibid*, hlm. 343.

¹³⁸ *Ibid*, hlm. 345.

dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dengan hal tersebut dapat diketahui secara spesifik mengenai subjek hak tanggungan, utang yang dijamin dengan hak tanggungan, nilai tanggungan maupun objek hak tanggungan. Berada pada Pasal 11 jo. Pasal 8 Undang-Undang Hak Tanggungan.

- f. Ketentuan bahwa hak tanggungan wajib untuk didaftarkan (asas publisitas).¹³⁹

Pemberian hak tanggungan diwajibkan untuk diumumkan atau didaftarkan, sehingga dapat diketahui secara terbuka oleh pihak ketiga dan dapat ada kemungkinan mengikat terhadap pihak ketiga, serta dapat memberikan kepastian hukum terhadap pihak-pihak yang berkepentingan. Berada pada Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan.

- g. Ketentuan bahwa hak tanggungan dapat disertai janji-janji tertentu.¹⁴⁰

Janji-janji tersebut dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, janji-janji tersebut memiliki sifat fakultatif atau tidak liminatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya pemberian hak tanggungan, karena pemberian hak tanggungan dapat dilakukan tanpa adanya janji-janji tertentu.

¹³⁹ *Ibid*, hlm. 346.

¹⁴⁰ *Ibid*, hlm. 347.

Berada pada Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan.

- h. Ketentuan bahwa pelaksanaan eksekusi hak tanggungan mudah dan pasti.¹⁴¹

Berada pada Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan, menyediakan 2 (dua) cara untuk eksekusi benda yang menjadi objek hak tanggungan, yaitu:

- 1) Berdasarkan kekuasaan sendiri menjual objek hak tanggungan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.
- 2) Berdasarkan titel eksekutorial dalam sertifikat hak tanggungan, sebagaimana dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan.

4. Pembebanan objek jaminan dengan hak tanggungan

Pembebanan hak tanggungan adalah perjanjian kebendaan yang terdiri dari rangkaian pembuatan hukum dari akta pemberian hak tanggungan (APHT) sampai dilakukannya pendaftaran dengan mendapatkan sertifikat hak tanggungan dari kantor pertanahan. Dalam proses hukum pembebanan hak tanggungan dapat dilakukan dengan beberapa tahapan:¹⁴²

- a. Tahapan Pertama (Pembuatan Perjanjian Kredit)

¹⁴¹ *Ibid*, hlm. 348.

¹⁴² Sutarno, *op. cit.*, hlm. 167.

Didahului dengan pembuatan perjanjian pokok berupa perjanjian kredit, sehingga nantinya akan menimbulkan perjanjian tambahan misalnya untuk perjanjian pemberian jaminan kredit. Hal tersebut sesuai dengan sifat *assecoir* dari hak tanggungan yang mana dalam pemberiannya haruslah ikutan dari perjanjian pokok perjanjian kredit atau perjanjian lain yang menimbulkan utang. Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan:

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam bagian dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Janji pemberian hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang dapat dirumuskan dalam perjanjian kredit atau perjanjian utang lainnya, yang isi janji pemberian hak tanggungan tersebut dapat dituangkan dalam salah satu isi Pasal dari perjanjian tersebut. Janji yang terdapat dalam perjanjian kredit baru berupa janji untuk pemberian hak tanggungan untuk jaminan pelunasan utang, sedangkan perjanjian pemberian hak tanggungan akan dilakukan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

b. Tahapan Kedua (Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT))¹⁴³

Pembebanan Hak Tanggungan yang ditandai dengan pembuatan APHT dibuat oleh PPAT yang ditanda tangani oleh kreditor sebagai penerima hak tanggungan dan debitor atau bukan debitor namun sebagai pemilik objek tanah yang akan dijaminakan, karena dibuat oleh dan dihadapan PPAT maka bentuk APHT adalah akta otentik. Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan:

Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT yang dilakukan oleh PPAT sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Isi pokok di dalam APHT telah diatur dalam Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan. Sementara janji-janji tambahan dapat juga dicantumkan dalam APHT, namun dengan cakupan yang telah diatur dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan. Pemberian Hak Tanggungan dengan pembuatan APHT dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu:

- 1) Penandatanganan APHT dilakukan oleh pemilik jaminan bersamaan dengan penandatanganan perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok; dan

¹⁴³ *Ibid*, hlm. 168.

2) Membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

SKMHT adalah surat kuasa khusus yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT atau notaris yang ditandatangani oleh pemilik jaminan. Isi dari SKMHT adalah pemilik jaminan memberikan kuasa kepada kreditor untuk menandatangani APHT. Dengan SKMHT ini kreditor dapat membebankan hak tanggungan dengan menandatangani APHT tanpa menghadirkan pemilik jaminan dihadapan PPAT.

c. Tahapan Ketiga (Pendaftaran APHT di Kantor Pertanahan).¹⁴⁴

Pada tahap pendaftaran APHT di kantor pertanahan ini telah diatur dalam Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan. Pemberian Hak Tanggungan wajib untuk didaftarkan di kantor pertanahan. Setelah kantor petanahan menerima pendaftaran dari PPAT dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah APHT ditandatangani, maka kantor pertanahan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak tanggungan. Selanjutnya kantor pertanahan akan menerbitkan sertifikat hak tanggungan, sertifikat tersebut merupakan salinan APHT dan salinan buku hak atas tanah.

¹⁴⁴ *Ibid*, hlm. 169.

Dari 3 (tiga) tahapan tersebut akan muncul beberapa akta atau dokumen yang nantinya akan diperlukan oleh kreditor jika sewaktu-waktu perlu untuk melakukan eksekusi terhadap hak tanggungan, yaitu:¹⁴⁵

- a. Perjanjian kredit atau perjanjian utang.
- b. Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan (SKMHT) diperlukan jika pemberi hak tanggungan menguasai kreditor dalam pembebanan hak tanggungan, namun jika pemilik hak tanggungan langsung memberikan pembebanan hak tanggungan dengan menandatangani APHT secara langsung, maka SKMHT tidak lagi diperlukan.
- c. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).
- d. Sertifikat Hak Tanggungan.
- e. Sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan.

D. Tinjauan Umum tentang Lelang Eksekusi

1. Pengertian mengenai lelang eksekusi

Lelang berasal dari Bahasa Belanda yaitu *vendu*, sedangkan dalam Bahasa Inggris yaitu *auction*.¹⁴⁶ Istilah lain merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda yaitu *openbare verkooping*, *openbare veiling*, atau *openbare verkopen*, yang memiliki arti

¹⁴⁵ *Ibid*, hlm. 170.

¹⁴⁶ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, dikutip dari Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, ctk. Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 19.

lelang atau penjualan lelang dimuka umum.¹⁴⁷ Secara yuridis, pengertian lelang terdapat dalam Pasal 1 angka 17 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa, yaitu:¹⁴⁸

Setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli.

Dengan perkembangan yang ada, pengertian lelang juga dapat ditemukan dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013, yaitu:¹⁴⁹

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang.

2. Asas-asas Lelang

Asas-asas elang tidak secara eksplisit diatur dalam perundang-undangan, namun jika dicermati dengan klausul-kalusul dalam peraturan perundang-undangan, maka dapat ditarik kesimpulan mengenai asas-asas lelang, yaitu:¹⁵⁰

¹⁴⁷ *Ibid.*

¹⁴⁸ *Ibid.*, hlm. 21.

¹⁴⁹ *Ibid.*

¹⁵⁰ Bandingkan pendapat F.X Ngadijarno, Nunung Eko Laksito dan Isti Indri Listiani. T.t *Lelang: Teori dan Praktik*, dikutip dari Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, ctk. Pertama, Jakarta, 2016, hlm. 25

- a. Asas keterbukaan yang memiliki arti bahwa menghendaki jika seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh undang-undang, sehingga sebelum dilakukan lelang diadakannya pengumuman lelang, hal ini guna mencegah praktik korupsi, kolusi dan nepotisme.
- b. Asas persaingan yang memiliki arti bahwa dalam proses pelaksanaan lelang memiliki kesempatan yang sama yaitu untuk mengajukan penawaran harga yang telah ditentukan oleh penjual.
- c. Asas keadilan yang memiliki arti bahwa proses pelaksanaan lelang harus memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang memiliki kepentingan.
- d. Asas kepastian hukum yang memiliki arti bahwa lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi para pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat risalah lelang oleh pejabat lelang yang merupakan akta autentik.
- e. Asas efisiensi yang memiliki arti bahwa pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan biaya yang murah.
- f. Asas akuntabilitas yang memiliki arti bahwa lelang yang dilaksanakan oleh pejabat lelang dapat

dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan, pertanggungjawaban tersebut meliputi administrasi dan juga pengelolaan uang lelang.

3. Pelaksanaan lelang eksekusi

Lelang eksekusi dilakukan terhadap barang jaminan utang debitur hanya dapat dilakukan jika debitur tidak memenuhi kewajiban kepada kreditor berdasarkan kepada perjanjian kredit yang telah disepakati antar kedua belah pihak. Bank sebagai kreditor pemegang hak tanggungan atas jaminan kredit macet memiliki kewenangan untuk melakukan lelang eksekusi terhadap jaminan hak tanggungan jika debitur melakukan wanprestasi atau cedera janji, pelaksanaan prosedur lelang eksekusi yang telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut Permenkeu 213/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang), yaitu:¹⁵¹

a. Pra Lelang

- 1) Pengajuan permohonan tertulis perihal eksekusi kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)
- 2) KPKNL atau Lembaga lelang swasta akan melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen lelang, termasuk

¹⁵¹ Gilda Nathania Sirait, et.al., “Kedudukan Pihak Ketiga Pemberi Hak Tanggungan Dalam Perpanjangan Perjanjian Kredit dalam hal terjadinya eksekusi lelang hak tanggungan”, terdapat dalam <https://online-journal.unja.ac.id> diakses terakhir tanggal 12 Januari 2023, pukul 02.39 WIB.

kepada perjanjian kredit, sertifikat hak tanggungan, bukti perincian utang debitor, bukti peringatan wanprestasi kepada debitor, bukti kepemilikan hak, bukti pemberitahuan lelang kepada debitor.

- 3) Jika dokumen-dokumen tersebut dirasa lengkap, maka KPKNL akan memberitahukan kepada bank jadwal lelang secara tertulis.
- 4) Bank melakukan pengumuman lelang, jika barang yang dilelang adalah barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan benda bergerak, maka pengumuman akan dilakukan sebanyak 2 kali, berselang selama 15 hari. Pengumuman pertama dapat dilakukan dengan ditempelkannya pengumuman tersebut sehingga dapat dibaca oleh orang umum maupun surat kabar.
- 5) Bank atau kreditor melakukan pemberitahuan lelang kepada debitor.

b. Pelaksanaan Lelang

Pada Pasal 25 Permenkeu 213/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan. Namun jika tidak sesuai dengan undang-undang menggunakan celah hukum tersebut dapat

dibatalkan dengan dalil perbuatan melawan hukum atau penyalahgunaan keadaan pada waktu pemuatan perjanjian utang piutang sebagai perjanjian pokoknya, sehingga dapat mengajukan gugatan pembatalan lelang hak tanggungan.

Pasal 27 ayat (1) Permenkeu 213/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa,

hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitor atau pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor atau pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan.

Hal tersebut memiliki arti bahwa jika sebelum dilaksanakannya lelang eksekusi, ada pihak lain kecuali debitor maupun suami atau istri dari debitor yang lebih jelas tentang pihak lain tersebut berada dalam Pasal 27 ayat (2) Permenkeu 213/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka lelang eksekusi tersebut tidak dapat dibatalkan. Berbeda jika sudah dilaksanakan, seperti telah dijelaskan diatas bahwa jika terindikasi adanya kecurangan dapat mengajukan gugatan atas dasar perbuatan melawan hukum.

^BAB III

PERLINDUNGAN DAN UPAYA HUKUM PEMILIK OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK MEMBERIKAN PERSETUJUAN DALAM PERJANJIAN KREDIT

A. Bentuk Perlindungan Hukum Pemilik Objek Jaminan Hak Tanggungan yang Tidak Memberikan Persetujuan dalam Perjanjian Kredit.

Pada dasarnya kredit berasal dari perjanjian yang telah diatur di dalam Pasal 1313 KUHPerdota yang di dalamnya memiliki arti suatu perbuatan yang dilakukan oleh satu orang atau lebih yang mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Hal tersebut memiliki arti suatu perjanjian adalah suatu *recht handeling* suatu perbuatan dimana oleh orang-orang bersangkutan ditujukan agar ada akibat hukum.¹⁵² Menurut hukum perdata perjanjian kredit merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam-meminjam yang diatur dalam Buku Ketiga KUHPerdota, yang mana diatur di dalam Pasal 1754-1769 KUHPerdota.

Menurut ajaran agama Islam dalam Bahasa, riba memiliki arti tambahan, namun dalam Al-Qur'an riba memiliki arti setiap penambahan yang diambil tanpa adanya satu transaksi pengganti atau penyeimbang yang dibenarkan oleh syariah. Dalam dunia perbankan dikenal sebagai bunga kredit sesuai lama waktu pinjaman. Allah SWT menurunkan surah

¹⁵² Ratna Artha Windari, *Op. Cit.*, hlm. 2.

mengenai riba. Ayat tentang siba pada surah An-Nisa berisikan informasi tentang diantara kezaliman umat Yahudi adalah melakukan riba, padahal jelas sudah dilarang untuk itu. Ayat-ayat dalam Al-Qur'an yang membahas tentang riba pada surah Al-Rum dan An-Nisa tidak secara tegas melarang orang islam untuk melakukan riba, namun melakukan praktik riba tetap dikutuk, pelarangan praktek riba secara eksplisit terdapat dalam surah Ali-Imran:130.

Hak tanggungan merupakan perjanjian *accessoir*. Sebelum adanya pembebanan terhadap objek jaminan, diawali dengan perjanjian utang piutang atau pengakuan utang. Di dalam perjanjian utang piutang menyatakan adanya janji untuk memberikan hak tanggungan oleh debitor atau pemilik objek jaminan,¹⁵³ yang intinya janji memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang yang dituangkan dalam dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam perjanjian utang piutang.

Adanya klausul pemberian hak tanggungan yang tercantum dalam perjanjian pokoknya menjadi dasar hukum timbulnya hak tanggungan. Hak tanggungan lahir saat dibukukannya dalam buku tanah di kantor pertanahan. Kepastian hukum saat didaftarkannya hak tanggungan tersebut penting bagi kreditor, selain menentukan kedudukan yang diutamakan terhadap kreditor-kreditor lain juga menentukan peringkatnya dalam hubungan dengan kreditor-kreditor sebagai pemegang hak tanggungan juga. Jika kreditor sebagai pemegang hak tanggungan pertama mempunyai kedudukan

¹⁵³ Undang-Undang Hak Tanggungan, Pasal 10 ayat (1)

diutamakan atau *droit de preference*, hal itu tertuang dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu berhak untuk melakukan lelang eksekusi jaminan hak tanggungan. Pelaksanaan lelang eksekusi sebagai bentuk perlindungan hukum bagi kreditor jika debitor melakukan wanprestasi dalam Undang-undang Hak Tanggungan dibedakan menjadi 3 (tiga), yaitu:¹⁵⁴

1. *Parate executie* atau lelang tanpa melalui pengadilan. Dasar hukumnya berada pada Pasal 224 HIR dan Pasal 256 Rbg, apabila tidak diperjanjikan dalam akta pemberian hak tanggungan, maka dapat dilakukan dengan cara:
 - a. Dilakukan melalui penjualan lelang dengan meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri.
 - b. Permintaan berdasarkan alasan cidera janji.
2. Eksekusi atau Lelang melalui Pengadilan atas sertifikat Hak Tanggungan. Dasar hukumnya pada Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan.
3. Penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan tersebut, apabila tidak mencukupi untuk menutupi utang tersebut, maka kreditor dapat mengajukan gugatan terhadap debitor kepada ketua pengadilan negeri untuk meminta agar harta debitor disita

¹⁵⁴ Sukino, "Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan." *Jurnal Hukum* Edisi No. 2., Vol. 5, Fakultas Hukum Universitas Riau, 2015, hlm. 7.

dengan jaminan, dan agar penyitaan tersebut dimohonkan dinyatakan sah dan berharga.

Jaminan Hak tanggungan memiliki nilai yang relatif stabil dan telah diatur mengenai eksekusi jaminan tersebut, mempunyai sifat yang tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, hal tersebut memiliki arti bahwa suatu hak tanggungan membebani secara utuh benda yang menjadi objeknya dan setiap bagian dari padanya. Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan dasar yuridis tentang diaturnya hak tanggungan dalam perundang-undangan.

Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan merupakan bukti adanya hak tanggungan. Sertikat Hak Tanggungan berisi buku hak tanggungan dan pemberian hak tanggungan. Pemegang Sertifikat Hak Tanggungan adalah pemegang hak tanggungan.

Perlindungan hukum erat kaitannya dengan pemerintah dan tindak pemerintah sebagai titik sentral, sehingga hal tersebut merupakan perkembangan dari konsep hukum administrasi negara-negara barat, terdapat 2 (dua) macam perlindungan hukum, yaitu, ¹⁵⁵ *pertama*, perlindungan hukum preventif, yaitu subjek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu putusan pemerintah menjadi bentuk yang definitif. Memiliki tujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, dan *kedua*, perlindungan hukum represif, yaitu di

¹⁵⁵ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, dikutip dari Zuhro Puspitasari, "Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Bagi Nasabah Kredit Perbankan dari Penyalahgunaan Keadaan dalam Perjanjian Baku." Terdapat dalam 827-Article Text-998-1-10-20150102.pdf diakses terakhir tanggal 23 Mei 2023, pukul 09.00 WIB.

dalamnya termasuk peradilan umum dan peradilan administrasi. Memiliki tujuan untuk menyelesaikan sengketa.

Perlindungan hukum biasanya tercantum secara eksplisit di dalam undang-undang, contohnya perlindungan terhadap konsumen pada Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, perlindungan terhadap hak cipta pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta, dan masih banyak lagi. Ada perlindungan hukum yang tertuang secara tersirat dalam undang-undang sehingga memerlukan adanya tinjauan yuridis untuk mengetahuinya. Namun ada juga permasalahan hukum yang sama sekali belum diatur dalam tatanan hukum di Indonesia.

Di dalam perkara Nomor 24/Pdt.Bth/2021/PN Pwd, mengenai tentang perlawanan sita eksekusi lelang, dijelaskan bahwa Tanah Sertifikat Hak Milik no. 1409 Kelurahan Purwodadi, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Grobogan, seluas kurang lebih 275 m², yang merupakan tanah waris peninggalan alm. Harno Soeprapto dengan 5 (lima pewaris), yaitu Titik Sulistyowati sebagai Terlawan VI, Sri Linda Astutik sebagai Pelawan, Sri Puji Rahayu sebagai Terlawan VII, Setyo Puji Rini sebagai Terlawan VIII, dan Purwantono sebagai Terlawan II.

Bahwa adanya Akta Pembagian Hak Bersama no. 789/2011, tanggal 13 Juli 2011 tanpa mengikutsertakan atau setidaknya memberitahukan kepada Pelawan. Namun di dalam Akta Pembagian Hak bersama no. 789/2011, tanggal 13 Juli 2011 yang dibuat Terlawan III, secara tegas

tercantum nama Pelawan, dan patut diduga nama Pelawan telah dipalsukan atau setidaknya ditandatangani oleh orang lain.¹⁵⁶ Hal ini mengakibatkan Pelawan dalam posisinya meminta agar Akta Pembagian Hak Bersama no. 789/2011 tanggal 13 Juli 2011 dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum.

Tanah tersebut kemudian dibebani oleh Hak Tanggungan peringkat pertama no. 334/2013 dan no. 2521/2014 untuk peringkat kedua, digunakan untuk jaminan dalam perjanjian kredit no. 165 tanggal 19 November 2012 yang dilakukan oleh Terlawan II. Pelawan telah mengajukan perlawanan terhadap sita lelang eksekusi karena dianggap ada pemalsuan yang terjadi dalam pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama, sehingga Pelawan tidak mengetahui adanya Akta Pembagian Hak Bersama yang di dalamnya bersama ahli waris yang lain telah sepakat untuk mengakhiri kepemilikan bersama atas objek sengketa. Hal tersebut yang dapat dilakukan oleh Terlawan I untuk membuat SKMHT.

Pembuatan Akta Permbagian Hak Bersama dilakukan oleh notaris atau PPAT yang memiliki peran untuk menjamin kepastian penandatanganan, kepastian tentang para penghadap, kepastian waktu penandatanganan, dan kepastian terhadap isi akta. Penandatanganan merupakan hal wajib karena mempunyai tujuan untuk:

1. Bukti, mengidentifikasi penandatanganan dengan dokumen yang ditandatanganinya.

¹⁵⁶ Putusan Perkara Nomor 24/Pdt.Bth/2021/PN Pwd, hlm. 5

2. *Ceremony*, penandatanganan memiliki akibat bahwa ia telah melakukan perbuatan hukum, sehingga akan mengeliminasi adanya *inconsiderate engagement*.
3. Persetujuan, tanda tangan melambangkan adanya persetujuan atau otorisasi terhadap suatu tulisan.

Terlawan I dan Terlawan II tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk mengangsur pinjaman sesuai dalam perjanjian kredit atau telah melakukan cidera janji, telah diberikan 3 (tiga) peringatan tertulis, namun masih tetap tidak ada iktikad baik untuk menyelesaikan kewajiban. Sehingga kreditor atau Terlawan IV selaku pemegang hak tanggungan melakukan lelang terhadap jaminan kredit sesuai dengan hak yang diberikan oleh Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Apabila membaca posita Pelawan bahwa secara prinsip bahwa Pelawan merupakan ahli waris dari Pewaris Bapak Harno Soeprapto dan berhak atas warisan Pewaris yang menjadi objek sengketa yang dijamin. Namun, ada suatu proses pembebanan objek jaminan sebagai objek hak tanggungan yang patut diduga terjadi pelanggaran oleh pihak-pihak tertentu, yang menyebabkan salah satu ahli waris pewaris merasa dirugikan. Salah satunya patut diduga adanya pelanggaran yang dilakukan pihak Terlawan IV (pihak bank) yang tidak menjalankan prinsip kehati-hatian dalam memberikan kredit dengan objek jaminan yang salah satu debitornya tidak pernah merasa mengetahui bahwa objek tersebut dijadikan jaminan utang, tidak merasa ikut menandatangani dokumen perjanjian kredit dan

bahkan patut diduga tandatangannya dipalsukan. Debitor tersebut mempunyai hak atas objek jaminan yang dijadikan jaminan utang yang telah dibebani hak tanggungan. Selain syarat sah dalam perjanjian Pasal 1320 KUHPerdara terkait dengan syarat kewenangan dalam bertindak. Terlawan tidak memiliki kewenangan dalam sebidang tanah warisan tersebut untuk dibebankan hak tanggungan lalu dijadikan jaminan kredit. Sehingga perjanjian jaminan kredit sebagai jaminan tambahan dapat dinyatakan batal demi hukum.

Namun, meskipun pihak Terlawan IV (bank) tidak melaksanakan prinsip kehati-hatian, namun dalam ketentuan peraturan perundang-undangan perbankan baik undang-undang perbankan maupun undang-undang perbankan perubahan, hanya mengatur perlindungan hukum terhadap nasabah penyimpan dana di bank yang bersangkutan terhadap resiko kerugian. Perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang dirugikan sebagai akibat tidak dilaksanakannya prinsip kehati-hatian oleh pihak bank tidak diatur sama sekali dalam peraturan perundang-undangan perbankan.

Tindakan bank yang tidak melaksanakan prinsip kehati-hatian, berdasarkan Undang-Undang Perbankan Perubahan bahwa bank harus mempertanggungjawabkan perbuatannya. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 49 ayat (1) mengenai kejahatan yang menyangkut pemalsuan dokumen bank dengan ancaman pidana penjara sekurang-kurangnya 5 (lima) tahun dan paling lama 15 (lima belas) tahun serta denda sekurang-kurangnya Rp. 10.000.000.000, 00 (sepuluh milyar rupiah) dan paling

banyak Rp. 200.000.000.000, 00 (dua ratus milyar rupiah). Selain itu bank juga dapat dikenakan Pasal 49 ayat (2) Undang-Undang Perbankan Perubahan mengenai kejahatan ketidaktaatan bank yang diancam dengan pidana penjara sekurang-kurangnya 3 (tiga) tahun dan paling lama 8 (delapan) tahun serta denda sekurang-kurangnya Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah) dan paling banyak Rp. 100.000.000.000, 00 (seratus milyar rupiah). Namun aturan tersebut lebih mengatur pertanggungjawaban secara pidana dan pertanggungjawaban kepada Bank Indonesia sebagai bank sentral ketika pengurus bank tidak menerapkan prinsip kehati-hatian tersebut.

Meskipun demikian secara eksplisit belum ada peraturan perundang-undangan perbankan di Indonesia yang mengatur tentang pertanggungjawaban bank terhadap pihak ketiga sebagai pemilik jaminan ketika tidak dilaksanakannya prinsip kehati-hatian dalam perjanjian utang piutang dan menggunakan objek jaminan pihak ketiga secara melawan hukum. Hal ini mengakibatkan perlindungan hukum terhadap pihak ketiga belum secara tegas diatur dalam peraturan perundang-undangan yang ada.

Perlindungan hukum pihak ketiga dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), bisa saja dilakukan dengan melaporkan adanya perbuatan pidana yang dilakukan oleh pihak-pihak yang diduga melakukan perbuatan pidana tersebut. Apabila dikaitkan dengan Putusan Nomor 24/Pdt.Bth/2021/PN Pwd, bahwa patut diduga adanya pemalsuan surat atau dokumen sebagaimana diatur dalam Pasal 266 ayat (1) KUHP yang

dilakukan oleh pihak Terlawan sebagaimana disebutkan Pelawan dalam positanya.

Meskipun demikian sanksi pidana dalam KUHP kurang memberikan perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang menjadi korban akibat perbuatan pidana pemalsuan surat atau dokumen. Hal ini disebabkan karena sanksi pidana lebih ditujukan kepada pelaku kejahatan dan korban yang telah mengalami kerugian materiil dan immaterill belum atau tidak mendapatkan ganti rugi dari pelaku kejahatan.

Di dalam ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan, keberadaan pihak ketiga dalam penjaminan hak atas tanah tidak disebutkan dalam Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan. Namun Pasal 4 ayat (5) dan Penjelasan Pasal 3 Undang-Undang Hak Tanggungan secara tersirat mengenai keterlibatan pihak ketiga dalam proses pemberian jaminan hak tanggungan. Keterlibatan pihak ketiga dalam perjanjian utang piutang tidak dilarang, namun ketentuan norma aturan tersebut belum mengatur secara jelas dari sisi hak dan kewajiban pihak ketiga, sehingga hal ini tidak dapat memberikan perlindungan hukum secara pasti bagi pihak ketiga sebagai pemilik jaminan apabila yang bersangkutan merasa dirugikan baik oleh debitor maupun kreditor.

Perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang dapat dimungkinkan adalah mengajukan gugatan perlawanan eksekusi sepanjang pihak yang dieksekusi dapat membuktikan hak milik terhadap objek eksekusi. Selain itu juga apabila eksekusi yang dilakukan menimbulkan kerugian hak-hak

maupun kepentingan tereksekusi melebihi amar putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Pada dasarnya, upaya perlawanan eksekusi hanya dapat dijalankan terhadap putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisde*).

Perlawanan eksekusi dapat dilakukan oleh pihak tereksekusi. Namun, dalam perlawanannya, pihak tereksekusi tersebut harus dapat membuktikan bahwa ia mempunyai alas hak atas kepemilikannya tersebut. Selain itu, perlawanan eksekusi juga dapat dilakukan dalam hal putusan yang berkekuatan hukum tetaptersebut memenuhi keadaan atau alasan, *pertama*, putusan yang bersifat deklaratoir, dan konstitutif, *kedua*, barang yang akan dieksekusi tidak berada di tangan Tergugat/Termohon Eksekusi, *ketiga*, barang yang akan dieksekusi tidak sesuai dengan barang yang disebutkan dalam amar putusan dan, *keempat*, amar putusan tersebut tidak mungkin dilaksanakan.

Dengan demikian, pihak tereksekusi dapat melakukan perlawanan eksekusi adalah pihak yang berperkara dan/atau pihak ketiga yang berkepentingan atau merasa dirugikan apabila objek eksekusi dapat dibuktikan adalah miliknya, sebagaimana diatur dalam:

1. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 yang menyatakan bahwa “Berdasarkan Pasal 207 HIR hanya dapat diajukan dengan alasan bahwa Pelawan sudah memenuhi kewajibannya sesuai amar putusan atau apabila terjadi dalam

prosedur penyitaan, misalnya kelebihan luas objek yang disita.”¹⁵⁷

2. Pasal 195 ayat (6) HIR yang menyatakan bahwa perlawanan terhadap Keputusan juga dari orang lain yang menyatakan bahwa barang yang disita miliknya, dihadapkan serta diadili seperti segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan oleh pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya terjadi perjalanan keputusan itu.” Penjelasan: apabila timbul perlawanan terhadap keputusan itu, baik dari pihak lawan maupun dari pihak ketiga yang menyatakan bahwa barang-barang yang disita itu miliknya, maka perselisihan itu diperiksa dan diputus secara lazimnya oleh pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terhadap eksekusi keputusan itu.
3. Pasal 207 HIR jo. 225 Rbg yang menyatakan “perlawanan debitor terhadap pelaksanaan, baik mengenai penyitaan barang-barang bergerak maupun barang-barang tetap, dilakukan secara tertulis atau lisan kepada pejabat yang memerintahkan penyitaan, dan jika perlawanan dilakukan secara lisan, maka pejabat itu membuat catatan atau menyuruh membuat catatan.

¹⁵⁷ Lihat juga Pasal 197 ayat (8) HIR / 211 Rbg yang mengatur Dalam melakukan eksekusi dilarang menyita hewan atau perkakas yang benar-benar dibutuhkan oleh tersita untuk mencari nafkah

B. Upaya Hukum yang Dapat Ditempuh Oleh Pemilik Objek Jaminan Hak Tanggungan Jika Dirugikan Atas Suatu Perjanjian Kredit.

Masyarakat Indonesia diikat oleh hukum karena hidup dalam negara demokrasi yang berdasarkan oleh hukum, sehingga segala tingkah laku bersosial yang dilakukan harus berdasar kepada hukum maupun ketentuan yang berlaku dalam masyarakat. Di dalam peraturan hukum yang berlaku tentu saja terdapat kewajiban adalah hal yang wajib untuk dilaksanakan dan untuk keseimbangan akan memperoleh hak di dalamnya. Negara melalui pemerintah memberikan peluang untuk setiap warga negaranya agar dapat merasakan hak-hak dan kepentingan tertentu dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang telah mengikatnya dengan cara mengajukan tuntutan hak.¹⁵⁸

Indonesia adalah negara yang berdasarkan hukum sebagaimana ditegaskan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945). Negara hukum adalah negara yang penyelenggaraan kekuasaan pemerintahannya didasarkan atas hukum. Pada dasarnya terdapat 3 (tiga) prinsip yang harus dilaksanakan dalam suatu negara hukum, yaitu, *pertama*, supremasi hukum (*supremacy of law*), *kedua*, kesetaraan di depan hukum (*equality before the law*) dan *ketiga*,

¹⁵⁸ Pradnyawati dan I Nengah Laba, "Tinjauan Yuridis Mengenai Perlawanan Pihak Ketiga (Derdn verzet) Terhadap Putusan Verstek." *Jurnal Lingkungan dan Pembangunan* Edisi No. 1., Vol. 2, Fakultas Hukum Universitas Waemadewa, 2018, hlm. 26.

penegakan hukum dengan cara-cara yang tidak bertentangan dengan hukum (*due process of law*).¹⁵⁹

Penyelesaian sengketa dapat dikatakan sebagai bentuk perlindungan bagi masyarakat yang memiliki sengketa. Pada kredit macet yang menggunakan jaminan hak tanggungan dalam undang-undang, kreditor pemegang jaminan hak tanggungan pertama dapat menggunakan kekuasaannya atau mendapat hak istimewa atau *privilege* yang didahulukan dari pada kreditor lainnya untuk dapat melelang obyek jaminan kredit. Kreditor tersebut disebut dengan kreditor *preference*. Jika debitor cidera janji, maka kreditor sebagai pemegang hak tanggungan pertama dapat melakukan eksekusi hak tanggungan. Proses pelaksanaan lelang eksekusi dalam Undang-Undang Hak Tanggungan terhitung prosesnya cukup lebih cepat dibandingkan dengan proses eksekusi pada umumnya. Pasal 6 jo. Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa:

"Apabila debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum."

Pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan dapat diartikan menjadi 3 (tiga) jenis, yaitu:

¹⁵⁹Enny Nurbaningsih, *Rule of Law dan Perkembangan Dalam Negara Hukum Indonesia*, makalah disampaikan pada acara diskusi "Rule of Law in Indonesia", yang diselenggarakan oleh World Justice Project, 19 Januari 2015.

1. Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu dengan melakukan pelelangan umum dengan fiat pengadilan, mengikuti pengaturan berdasarkan Hukum Acara Perdata.
2. Berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan atau dapat disebut juga dengan pelelangan umum dengan *parate executie* sebagaimana Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyebutkan:

Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimuat dalam ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.”

Kekuatannya dapat dipersamakan dengan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

3. Berdasarkan kesepakatan antara pemberi dan penerima Hak Tanggungan, dimuat dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan.

Pelaksanaan lelang eksekusi telah diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan prosedur lelang eksekusi yang telah diatur dalam Permenkeu 213/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pelaksanaan lelang tidak lepas dari berbagai permasalahan, salah satunya adalah adanya pihak yang dirugikan karena pelaksanaan lelang tersebut. Seperti yang telah diatur dalam Permenkeu 213/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa, lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan. Namun jika tidak sesuai dengan undang-undang menggunakan celah hukum tersebut dapat

dibatalkan dengan dalil perbuatan melawan hukum atau penyalahgunaan keadaan pada waktu pemuatan perjanjian utang piutang sebagai perjanjian pokoknya, sehingga dapat mengajukan gugatan pembatalan lelang hak tanggungan.

Pasal 27 ayat (1) Permenkeu 213/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan

Lelang menyebutkan bahwa:

“Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitor atau pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor atau pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan.”

Hal tersebut menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dapat tidak dilaksanakan jika ada gugatan dari pihak lain selain debitor atau pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor atau pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang.

Pihak yang dapat mengajukan gugatan atau penggugat dalam hal ini adalah orang atau badan hukum yang kepentingannya berupa kepemilikan atas barang objek lelang dirugikan atas adanya pelaksanaan lelang, diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri berdasarkan Pasal 195 ayat (6) dan (7) HIR, yaitu:¹⁶⁰

¹⁶⁰ <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/5097/Perbuatan-Melawan-Hukum-dalam-Gugatan-Pelaksanaan-Lelang-di-KPKNL.html> diakses terakhir tanggal 08 Juni 2023 pukul 17.20 WIB

1. Debitor, terkait dengan harga lelang yang terlalu rendah, pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit, maupun prosedur pelaksanaan lelang.
2. Pihak ketiga sebagai pemilik barang baik yang terlibat langsung dalam penandatanganan perjanjian kredit maupun murni sebagai penjamin utang.
3. Ahli waris yang terkait dengan masalah harta waris, atau penjaminan yang tidak sah.
4. Salah satu pihak dalam perkawinan, terkait dengan masalah harta bersama maupun proses yang tidak sah.
5. Pembeli lelang, terkait dengan hak pembeli lelang untuk menguasai barang yang telah dibeli sehingga telah menjadi hak.
6. Pihak lain, bank sebagai kreditor, PUPN, kantor lelang, pembeli lelang, debitor yang menjaminkan barang, maupun ada pihak lainnya.

Pada prinsipnya, gugatan dan perlawanan eksekusi lelang hak tanggungan memiliki tujuan untuk menunda atau membatalkan lelang. secara garis besar gugatan dan perlawanan atas dasar perbuatan melawan hukum dan cedera janji. Secara pokok isi gugatan dapat diklasifikasikan:¹⁶¹

1. Gugatan dan perlawanan yang diajukan oleh pihak ketiga dengan pertimbangan harta bersama, harta waris dan jaminan milik pihak

¹⁶¹ Sianturi T Purnama, "Hal-Hal Penting dalam Gugatan Terkait Lelang." dikutip dari Dwi Nugrohandhini dan Ety Mulyati, "Akibat Hukum dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan." *Jurnal Hukum* Edisi No. 1., Vol. 4. Universitas Pandjajaran, 2019, hlm. 43.

ketiga. Adanya perbuatan melawan hukum pada saat pembebanan hak tanggungan menjadi dasar gugatan.

2. Gugatan atas dasar masalah perjanjian kredit meliputi perjanjian tidak sah atau cacat hukum.

Perlawanan yang diajukan oleh pihak ketiga baru dapat diajukan apabila pihak ketiga tersebut berdasarkan pengakuan bahwa barang yang dilelang adalah miliknya dan dapat membuktikan jika ia mempunyai alas hak atas barang yang disita. Lelang tersebut dapat ditangguhkan apabila pelawan dapat menunjukkan penetapan pengadilan yang berisi penangguhan atas pelelangan oleh Ketua Pengadilan, sebagaimana Pasal 207 dan 208 HIR atau Pasal 227 dan 228 Rbg.

Keberadaan Sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial, dapat menjadikan suatu masalah sendiri apabila objek jaminannya milik pihak ketiga. Penjaminan objek jaminan kredit dilakukan tanpa sepengetahuan pihak ketiga tersebut, sedangkan pihak ketiga merupakan pemilik sah objek jaminan dan/atau mempunyai hak bagian atas benda jaminan yang dilelang, karena pihak ketiga ini merupakan salah satu ahli waris atas objek yang dijamin. Hal ini sebagaimana perkara di Pengadilan Negeri Purwodadi dengan Nomor Perkara 24/Pdt.Bth/2021/PN Pwd. Guna menjamin kepastian hukum, maka terhadap pihak ketiga yang telah dirugikan maka tentunya harus diberikan haknya untuk memperoleh perlindungan hukum.

Pihak ketiga yang merasa dirugikan atas eksekusi objek jaminan dapat melakukan upaya hukum. Upaya hukum dapat diartikan sebagai upaya yang diberikan oleh Undang-undang bagi seseorang maupun badan hukum dalam hal tertentu untuk melawan putusan hakim sebagai wadah untuk para pihak yang tidak puas atas putusan hakim yang dianggap tidak memenuhi rasa keadilan. Upaya hukum yang dilakukan tersebut agar eksekusi objek jaminan dibatalkan atau apabila telah dilaksanakan eksekusi agar eksekusi dinyatakan batal demi hukum. Upaya hukum pihak ketiga terhadap eksekusi objek jaminan dengan mengajukan perlawanan gugatan ke pengadilan.

Pada prinsipnya, gugatan dan perlawanan eksekusi lelang hak tanggungan memiliki tujuan untuk menunda atau membatalkan lelang. secara garis besar gugatan dan perlawanan atas dasar perbuatan melawan hukum dan cedera janji. Secara pokok isi gugatan dapat diklasifikasikan:¹⁶²

1. Gugatan dan perlawanan yang diajukan oleh pihak ketiga dengan pertimbangan harta bersama, harta waris dan jaminan milik pihak ketiga. Adanya perbuatan melawan hukum pada saat pembebanan hak tanggungan menjadi dasar gugatan.
2. Gugatan atas dasar masalah perjanjian kredit meliputi perjanjian tidak sah atau cacat hukum.

¹⁶² Sianturi T Purnama, "Hal-Hal Penting dalam Gugatan Terkait Lelang." dikutip dari Dwi Nugrohandhini dan Etty Mulyati, "Akibat Hukum dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan." *Jurnal Hukum* Edisi No. 1., Vol. 4. Universitas Pandjajaran, 2019, hlm. 43.

Putusan Nomor 24/Pdt.Bth/2021/PN Pwd, Pelawan mengajukan gugatan perlawanan sita eksekusi lelang. Dasar gugatan perlawanan Pelawan adalah akta pembagian harta bersama Nomor 789/2011 tanggal 13 Juli 2011 atas peninggal Bapak Harno Soeprapto tanpa mengikutsertakan serta setidak-tidaaknya memberitahukan kepada Pelawan sebagai sesama ahli waris Bapak Harno Soeprapto. Namun di Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 789/2011 tanggal 13 Juli 2011 secara tergas tercantum dama Pelawan, sehingga Pelawan menganggap bahwa nama Pelawan telah dipalsukan atau setidak-tidaknya ditandatangani orang lain. Pelawan memohon berdasarkan fakta ini Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 789/2011 tanggal 13 Juli 2011 dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum. Objek dalam Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 789/2011 tanggal 13 Juli 2011 yang telah dijaminan Terlawan I berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 164 tanggal 19 November 2012 yang telah dibebani hak tanggungan dan telah dipasang sertifikat hak tanggungan.

Pelawan di dalam petitumnya meminta bahwa Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 789/2011 tanggal 13 Juli 2011 dengan tanpa melibatkan Pelawan sebagai ahli waris Bapak Harno Soeprapto tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum dan meminta untuk menyatakan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan Terlawan IV dinyatakan tidak sah dan batal karena sertifikat hak tanggungan yang digunakan sebagai landasan eksekusi batal demi hukum. Pelawan menganggap masih memiliki hak berupa sebidang tanah waris yang diwariskan kepada Pelawan dan beberapa ahli

waris lainnya, namun digunakan sepihak oleh beberapa ahli waris, sehingga Pelawan mengalami kerugian.

Namun dalam amar putusannya Majelis Hakim Nomor 24/Pdt.Bth/2021/PN Pwd menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima dengan alasan bahwa Pelawan tidak cakap melakukan perbuatan hukum karena di bawah pengampuan. Majelis hakim menambahkan bahwa orang yang berada di bawah umur atau perwalian tidak cakap melakukan tindakan hukum. Oleh karenanya tidak dapat bertindak sebagai Penggugat tanpa orang tua atau wali. Gugatan yang diajukan tanpa bantuan orang tua atau wali, mengandung cacat formil (*error in persona*) dalam bentuk diskualifikasi karena yang bertindak sebagai Penggugat orang yang tidak memenuhi syarat.¹⁶³

Tindakan hukum Pelawan atas Putusan Majelis Hakim pemeriksa perkara Nomor 24/Pdt.Bth/2021/PN Pwd melakukan upaya banding ke Pengadilan Tinggi Semarang dengan tercatat dengan Nomor 15/Pdt/2022/PT SMG. Majelis pemeriksa perkara di tingkat banding dalam amarnya menguatkan Putusan Majelis Hakim pemeriksa perkara Nomor 24/Pdt.Bth/2021/PN Pwd.

Setelah upaya hukum berupa gugatan perlawanan terhadap sita lelang eksekusi tidak dapat dimenangkan dalam pengadilan, pelawan dapat untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dan ganti rugi kepada debitor. Mengacu pada Pasal 1365 KUHPerdara yang memiliki arti bahwa,

¹⁶³ Putusan Nomor 24/Pdt.Bth/2021/PN Pwd., hlm. 34

jika suatu perbuatan melawan hukum menimbulkan kerugian maka muncul kewajiban untuk memberikan ganti rugi. Unsur-unsur untuk mengajukan gugatan atas perbuatan melawan hukum adalah adanya kesalahan; adanya kerugian yang timbul dan adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Bentuk ganti rugi dalam perbuatan melawan hukum:¹⁶⁴

1. Ganti rugi nominal: jika ada perbuatan hukum yang serius, seperti mengandung unsur kesengajaan. Maka kepada korban dapat diberikan sejumlah uang sesuai rasa keadilan tanpa menghitung berapa besar kerugian.
2. Ganti rugi kompensasi: kerugian telah benar-benar dialami oleh korban atas suatu perbuatan melawan hukum.
3. Ganti rugi penghukuman: ganti rugi yang diberikan lebih besar jumlahnya melebihi dari jumlah kerugian yang sebenarnya.

Mengajukan gugatan, dikenal adanya dengan penggabungan gugatan namun hal tersebut tidak diatur dalam hukum positif, *Herzeine Inlandsch Regiement* (HIR), *Regiement Buiten Govesten* (RBg), dan *Regiement op de rechtsvordering* (Rv). Beberapa perkara dapat dibenarkan jika antara masing-masing gugatan tersebut memiliki hubungan yang erat atau untuk memudahkan dalam proses peradilan. Penggabungan tersebut juga dapat menghindari jika adanya putusan yang bertentangan. Gugatan Penggugat

¹⁶⁴ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, ctk. pertama, PT Citra Aditya Bakti, 2002, hlm. 134.

kabur karena menggabungkan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan perlawanan terhadap lelang eksekusi karena keduanya memiliki dasar hukum dan konsekuensi yang berbeda, sehingga gugatan tidak dapat diterima.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pemaparan mengenai pembahasan yang telah diuraikan berdasarkan pada penelitian yang telah dilakukan, maka kesimpulan yang dapat ditarik adalah sebagai berikut:

1. Bentuk perlindungan hukum untuk pemilik objek jaminan hak tanggungan yang tidak memberikan persetujuan dalam perjanjian kredit, dalam hal ini sebagai pihak ketiga dapat dilihat dari berbagai aspek perundang-undangan yang terkait. Perlindungan hukum dalam aspek pidana meminta pertanggungjawaban pihak bank atau kreditor terkait dugaan adanya pelanggaran prinsip kehati-hatian sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Perbankan dan dugaan adanya pemalsuan identitas sebagaimana diatur dalam Pasal 266 ayat (1) KUHP. Perlindungan hukum dalam aspek perdata melakukan upaya perlawanan berupa gugatan ke pengadilan negeri terhadap eksekusi lelang.
2. Upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pemilik objek jaminan hak tanggungan yang tidak memberikan persetujuan dalam perjanjian jika dirugikan atas suatu perjanjian kredit adalah dengan mengajukan upaya perlawanan berupa gugatan ke pengadilan negeri terhadap eksekusi lelang. Hal ini dapat dilakukan karena

pihak yang tidak memberikan persetujuan dalam perjanjian kredit mempunyai hak atas objek jaminan hak tanggungan tersebut.

B. Saran

1. Perlu kecermatan, kehati-hatian dan ketelitian semua pihak yang terkait dengan proses dan status hukum pembebanan objek jaminan dalam perjanjian kredit dari awal hingga akhir. Perlindungan hukum terhadap pihak ketiga baik benda atau barang yang dijadikan objek jaminan pihak ketiga oleh debitor sebaiknya diasuransikan apabila debitor di kemudian hari tidak dapat membayar utangnya dan terjadi kerusakan objek jaminan tersebut. Sehingga pihak asuransi yang akan menanggung segala resiko yang terjadi dan juga sebagai bentuk perlindungan hukum pihak ketiga.
2. Peraturan hukum semestinya dapat memberikan perlindungan hukum bagi siapa saja, baik perorangan maupun badan hukum yang dirugikan. Sehingga baik dilakukannya kajian dan penelitian secara berkala tentang perkembangan konflik yang terjadi dalam Masyarakat, sehingga peraturan hukum tersebut dapat menjadi relevan dan selaras dengan cita hukum.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdul Ghofur Ansori, *Hukum Perbankan Syariah (UU NO. 21 TAHUN 2008)*, Ctk. Kedua, PT Refika Aditama, Bandung, 2013.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Abadi, Ctk. Pertama, Bandung, 1990.
- Bahsan, *Hukum Jaminan dan Hukum Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Ed. Pertama, Ctk. Pertama, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007.
- Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Perpustakaan Fak. Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 1983.
- Djoni S.Gazali dan Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Ctk. Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Ctk. Ketujuh, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013.
- H Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Ed. 1, Ctk. Kesatu, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Ishaq, *Penghantar Hukum Indonesia (PHI)*, Ed. 1, Ctk. Kedua, Rajawali Pers, Jakarta, 2015.
- J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, PT Citra Aditya Bakti, Ctk. Pertama, Bandung, 1992, hlm. 228.
- M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, PT Alumni, Ctk. Kedua, Bandung, 1986, hlm. 60.
- Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Ctk. keenam. PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012.
- Muh. Zuhri, *Riba dalam Al-Qur'an dan Masalah Perbankan (Sebuah Tilikan Antisipatif)*, PT RajaGrafindo, Ed. Kesatu, ctk. Kedua, Jakarta, 1997.
- Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, Ctk. Pertama, Erlangga, Jakarta, 2013.
- Munir Fuady, *Hukum Pengkreditan Kotemporer*, Ctk. Kedua, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.

- Munir Fuady, *Hukum Perbankan Modern*, buku kesatu, ctk. Kesatu, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.
- Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, Rajawali Pers, ctk. Pertama, Jakarta, 2014.
- Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, ctk. pertama, PT Citra Aditya Bakti, 2002, hlm. 134.
- M. Khoidin, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Ctk. Kedua, Laksbang Yustitla, Surabaya, 2017.
- M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, PT Alumni, Ctk. Kedua, Bandung, 1986.
- Neni Sri Imaniyati dan Panji Adam Agus Putra, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Ctk. Kedua, PT Refika Aditama, Bandung, 2016.
- Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty Yogyakarta, Ctk. Pertama, Yogyakarta, 1985.
- Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, ctk. Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Ctk. Kesatu, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.
- Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, Ctk. Pertama, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014.
- Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, Ctk. Pertama, UII Press, Yogyakarta, 2017.
- Sahal Afhami, *Hukum Perjanjian Kredit Reskontruksi Perjanjian Standaard Dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, Ctk. Pertama, Phoenix Publisher, Sleman, 2019.
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Ed. 1, Ctk. Kesatu, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, dikutip dari Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, Ctk. Pertama, UII Press, Yogyakarta, 2017.

- Sukino, "Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan." *Jurnal Hukum* Edisi No. 2., Vol. 5, Fakultas Hukum Universitas Riau, 2015.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya*, Ed. Pertama, Ctk. Kedua, Prenadamedia Group, Jakarta, 2015.
- Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Ctk. Ketiga, Alfabeta, Bandung, 2005.
- Trisadini P. Usanti dan Abd. Shomad, *Hukum Perbankan*, Ctk. Pertama, Kencana, Depok, 2017.
- Zaeni Asyhadie, *Hukum Keperdataan (Dalam Prespektif Hukum Nasional, Hukum Perdata (BW), Hukum Islam, dan Hukum Adat)*, Ed. 1, Ctk. Pertama, Rajawaji Pers, Depok.
- Zakiah, *Hukum Perjanjian Teori dan Perkembangannya*, Lentera Kreasindo, Ctk. Kedua, Yogyakarta, 2017.

B. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 Tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa.

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 23 Tentang Bank Indonesia.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Peraturan Bank Indonesia No. 3/10/PBI/2001 tentang Penerapan Prinsip Mengenai Nasabah

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020
tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

C. Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan Nomor: 24/Pdt.Bth/2021/PN.Pwd.

Putusan Pengadilan Nomor 15/Pdt/2022/PT SMG

D. Jurnal, Makalah

Ashaldi L. Diab, "Perjanjian Kredit Pada Bank Perkreditan Rakyat (Telaah Terhadap Penerapan Perkreditarn BPR Latunru Latinro)", *Jurnal Hukum*, Edisi No. 1 Vol. 10, Institut Agama Islam Negeri Kendari, 2017.

Dwi Nugrohandhini dan Etty Mulyati, "Akibat Hukum dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan." *Jurnal Hukum* Edisi No. 1., Vol. 4. Universitas Pandjajaran, 2019.

Enny Nurbaningsih, *Rule of Law dan Perkembangan Dalam Negara Hukum Indonesia*, makalah disampaikan pada acara diskusi "Rule of Law in Indonesia", yang diselenggarakan oleh *World Justice Project*, 19 Januari 2015.

Ipandang dan Andi Askar, "Konsep riba dalam fiqih dan al-quran: Studi Komparasi", *Jurnal Penelitian Hukum dan Pendidikan*, Edisi No. 2, Vol. 19, Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Kendari dan Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Bone, 2020.

Mariam Darus Baruldzaman, *Bab-bab tentang Credit Verband, Gadai dan Fiducia*, dikutip dari Ashaldi L. Diab, "Perjanjian Kredit Pada Bank Perkreditan Rakyat (Telaah Terhadap Penerapan Perkreditarn BPR Latunru Latinro)", *Jurnal Hukum*, Edisi No. 1 Vol. 10, Institut Agama Islam Negeri Kendari, 2017.

Pradnyawati dan I Nengah Laba, "Tinjauan Yuridis Mengenai Perlawanan Pihak Ketiga (Derden verzet) Terhadap Putusan Verstek." *Jurnal Lingkungan dan Pembangunan* Edisi No. 1., Vol. 2, Fakultas Hukum Universitas Waemadewa, 2018

Sianturi T Purnama, "Hal-Hal Penting dalam Gugatan Terkait Lelang." dikutip dari Dwi Nugrohandhini dan Etty Mulyati, "Akibat Hukum dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan." *Jurnal Hukum* Edisi No. 1., Vol. 4. Universitas Pandjajaran, 2019.

Syahrul Sitorus, "Upaya Hukum dalam Perkara Perdata (*Verzet*, Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali, dan *Derden Verzet*)." *Jurnal Hukum* Edisi No. 1., Vol. 15, Sekolah Tinggi Agama Islam (STAI) Sumatera Medan, 2018.

Renny Listiana Suryaningsih dan Toto Susmono Hadi, "Peran PPAT dalam Proses Pembagian Hak Bersama Tanah Warisan di Surakarta", *Jurnal Hukum*, Edisi 3, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, 2015.

Tami Rusli, et.al., "Analisis Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian Pembiayaan dan Pengakuan Utang oleh PT Finansia Multi Finance (Studi Putusan nomor 110/Pdt.g/2020/ PN Tjk)", *Jurnal Hukum*, Edisi No. 1, Vol. 3., Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung, 2022.

E. Rujukan Website

Gilda Nathania Sirait, et.al., "*Kedudukan Pihak Ketiga Pemberi Hak Tanggungan Dalam Perpanjangan Perjanjian Kredit dalam hal terjadinya eksekusi lelang hak tanggungan*", terdapat dalam <https://online-journal.unja.ac.id> diakses terakhir tanggal 26 Agustus 2022, pukul 20.00 WIB.

H. Budi Untung, Kredit Perbankan di Indonesia, dikutip dalam Ida Bagus Gde Gni Wastu, "Kekuatan Hukum Perjanjian Kredit di Bawah Tangan Pada Bank Perkreditan Rakyat." Terdapat dalam <https://media.neliti.com/media/publications/241522-kekuatan-hukum-perjanjian-kredit-di-bawa-372aeb9b.pdf> diakses terakhir pada tanggal 07 Desember 2022 pukul 23:24 WIB.

Ida Bagus Gde Gni Wastu, "Kekuatan Hukum Perjanjian Kredit Di Bawah Tangan Pada Bank Perkreditan Rakyat." Terdapat dalam <https://media.neliti.com/media/publications/241522-kekuatan-hukum-perjanjian-kredit-di-bawa-372aeb9b.pdf> diakses terakhir pada tanggal 12 Januari 2023 pukul 23:24 WIB.

Jamin Ginting, *Pengertian dan Sejarah Perkembangan Perbankan di Indonesia*, dalam <http://respository.ut.ac.id/4097/1/HKUM4308-M1.pdf>, diakses tanggal 04 Agustus 2022, pukul 23.00 WIB

<https://kemenag.go.id/read/menjadi-muslim-menjadi-indonesia-kilas-balik-indonesia-menjadi-bangsa-muslim-terbesar-xmo8a> diakses terakhir tanggal 02 Januari 2023, pukul 18.32 WIB.

<https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/45486/uu-no-10-tahun-1998> diakses tanggal 01 Januari 2023 pukul 16.57 WIB.

<https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Article/20623> diakses pada terakhir pada 02 Januari 2023, pukul 22.01 WIB.

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/5097/Perbuatan-Melawan-Hukum-dalam-Gugatan-Pelaksanaan-Lelang-di-KPKNL.html> diakses terakhir tanggal 08 Juni 2023 pukul 17.20 WIB.

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-ternate/baca-artikel/14384/Tinjauan-terhadap-Gugatan-Perbuatan-Melawan-Hukum.html> diakses terakhir pada 10 Januari 2023 pada pukul 18.29 WIB.

Ni Made Shinta Teja Paramitha dan I Ketut Markeling, “Eksistensi Surat Peringatan Kreditor Kepada Debitor Terkait Kredit Macet dan Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Lelang.” terdapat dalam <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/42596/25846> diakses terakhir tanggal 08 Juni 2023 pukul 13.55 WIB.

Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, dikutip dari Zuhro Puspitasari, “Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Bagi Nasabah Kredit Perbankan dari Penyalahgunaan Keadaan dalam Perjanjian Baku.” Terdapat dalam 827-Article Text-998-1-10-20150102.pdf diakses terakhir tanggal 23 Mei 2023, pukul 09.00 WIB.

Veithzal Rivai, et.al, *Islamic Financial Management*, dikutip dari <https://www.google.com/url?sa=i&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=0CAMQw7AJahcKEwiQjqzs7pz7AhUAAAAAHQAAAAAQAg&url=http%3A%2F%2Frepo.iain-tulungagung.ac.id%2F4042%2F3%2FBAB%2520II.pdf&psig=AOvVaw2EDWjUIrmxVpCWf0YjBKui&ust=1667934999641215> diakses tanggal 06 November 2022 pukul 03.07 WIB.

LAMPIRAN BEBAS PLAGIASI

Surat Keterangan Bebas Plagiasi



FAKULTAS
HUKUM

Gedung Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
J. Kaliurang Km 14,3 Yogyakarta 55584
T. (0274) 7070222
E. fh@uii.ac.id
W. www.uii.ac.id

SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIASI

No. : 18/Perpus-S1/20/H/I/2024

Bismillaahirrahmaanirrahaim

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : M. Arief Satejo Kinady, A.Md.
NIK : 001002450
Jabatan : Kepala Divisi Adm. Akademik Fakultas Hukum UII

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : NIRASNINA ALYA USMAN
No Mahasiswa : 18410631
Fakultas/Prodi : Hukum
Judul karya ilmiah : PERLINDUNGAN HUKUM PEMILIK OBJEK
JAMINAN YANG DIBEBANI HAK
TANGGUNGAN TERHADAP LELANG
EKSEKUSI.

Karya ilmiah yang bersangkutan di atas telah melalui proses uji deteksi plagiasi dengan hasil 18%.

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 12 Januari 2024 M
30 Jumadil Akhir 1445 H

Kepala Divisi Adm. Akademik

M. Arief Satejo Kinady, A.Md