

EDITOR IN CHIEF

Hermawan, UNSURI Surabaya

EDITORIAL TEAM

Ahmad Syafii, UNSURI Surabaya

Ahmad Ahsan, UNSURI Surabaya

Ahmad Syauqi Niam, UNSURI Surabaya

EDITORIAL BOARD

Akmal Budianto, UNSURI Surabaya

Urip Santoso, UNAIR Surabaya

Mohammad Roesli, UNMER Surabaya

ARTICLES

HAK DAN KEWAJIBAN SUAMI ISTRI DAN HARTA BERSAMA DALAM PERKAWINAN MENURUT UU NO. 1 TAHUN 1974

Jeffrin Pratama Sumoked

1-18

 PDF

PROBLEMATIKA PENARIKAN PAKSA KENDARAAN BERMOTOR OBYEK JAMINAN FIDUSIA

Btari Prajna Paramita

19-33

 PDF

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG OBYEK HAK TANGGUNGAN DARI GUGATAN PERDATA PIHAK KETIGA

Firman Angga

19-49

 PDF

AKTA BORGTOCHT DALAM PERJANJIAN KREDIT

G Victor William

50-61

 PDF

PERAN NOTARIS DALAM PENYULUHAN HUKUM SEHUBUNGAN DENGAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) STATUS OBJEK TANAH NEGARA DAN MENGAKIBATKAN KERUGIAN MATERIIL BAGI PEMBELI

Mar Atus Sholiha

62-78

 PDF

IMPLIKASI HUKUM PENDAFTARAN JAMINAN FIDUSIA ONLINE TERHADAP ASAS PUBLISITAS SEBAGAI SALAH SATU CIRI HAK JAMINAN KEBENDAAN

Dofi Yos Hermawan

79-87

 PDF

MEWUJUDKAN ASPEK KEADILAN DALAM PUTUSAN HAKIM DI PERADILAN PERDATA

Rommy Haryono Djojarahardjo

88-100

 PDF

PERTANGUNG JAWABAN NOTARIS PPAT DALAM MELAKUKAN PELAYANAN PEMBAYARAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)

Ghazi Leomuwafig

101-117



KEDUDUKAN SAKSI INSTRUMENTAIR ATAS AKTA NOTARIS YANG MENIMBULKAN PERMASALAHAN DALAM PERKARA PERDATA

Marina Dhaniaty

118-132



PERLINDUNGAN HUKUM HAK ATAS TANAH ULAYAT MASYARAKAT HUKUM ADAT DI KABUPATEN MALUKU TENGGARA.

Cornelia Junita Welerubun

133-146



PERLINDUNGAN HUKUM BAGI NASABAH DEBITUR TERHADAP PENETAPAN BUNGA BANK YANG TIDAK SESUAI DENGAN PERATURAN PERUNDANG – UNDANGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT

Sigit Priyambodo

147-160



KARAKTERISTIK PEMASANGAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP HARTA PERKAWINAN

Kadek Setyawan Danarta

161-174



TANGGUNG GUGAT KREDITUR DAN PEJABAT LELANG ATAS PENENTUAN HARGA LIMIT LELANG DIBAWAH NILAI TANGGUNGAN

Muhammad Yusuf

175-194



TANGGUNG GUGAT KREDITUR DAN PEJABAT LELANG ATAS PENENTUAN HARGA LIMIT LELANG DIBAWAH NILAI TANGGUNGAN

Muhammad Yusuf

Fakultas Hukum Universitas Surabaya

ysfalfatih@gmail.com

Abstrak: Materi pokok penelitian Tanggung Gugat Kreditur Dan Pejabat Lelang Atas Penentuan Harga Limit Lelang Di Bawah Nilai Tanggungan, dengan rumusan masalah Apa akibat hukum penjualan obyek lelang yang penentuan harga limit lelang di bawah nilai tanggungan dan Apakah kreditur dan pejabat lelang bertanggung gugat atas penentuan harga limit lelang di bawah nilai tanggungan. Diperoleh kesimpulan sebagai berikut: Perbuatan kreditur dalam penentuan harga limit lelang di bawah nilai tanggungan telah memenuhi keseluruhan unsur pasal 1365 KUH Perdata sehingga akibat hukum penjualan obyek lelang yang penentuan harga lelang di bawah nilai tanggungan adalah bilamana obyek hak tanggungan laku terjual maka lelang tersebut dapat dimintakan pembatakan melalui pengadilan. Kreditur bertanggung gugat atas penentuan harga limit lelang di bawah nilai tanggungan karena kreditur selaku penjual memang mempunyai hak untuk menetapkan harga limit lelang tetapi tetap harus memperhatikan kepatutan dari harga limit lelang yang ditentukannya dan Pejabat Lelang tidak bertanggung gugat atas penentuan harga limit lelang di bawah nilai tanggungan karena dalam Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan penetapan harga limit lelang tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II

Kata Kunci: *Tanggung Gugat, Kreditur, Pejabat Lelang.*

Abstract : Main research material for Liability of Creditors and Upper Auction Officers Determination of Auction Limit Prices Under Depreciation Value, with the formulation of the problem What is the legal effect of auctioning objects whose auction limit is below the dependency and whether creditors and auction officials are accountable for auction limit pricing below the value of dependents. The conclusions are as follows: The act of creditor in determining the price of the auction limit below the value of the liability has fulfilled the whole element of article 1365 of the Civil Code so The legal consequence of auction object sales is that the auction price is below the value of the hold and if the object of the right of sale is sold under the value of the mortgage, the auction can be requested by the court. The creditor is liable for the price of the auction limit below the value of the creditor because the creditor as the seller does have the right to set the auction limit price but still must pay attention to the appropriateness of the

specified auction limit price and the Auction Officer is not liable for the auction limit price below the hold value because the Auction Guidelines state that the auction limit price is not the responsibility of the KPKNL or the Class II Auction Officer

Keywords: *Liability, Creditors, Official Auction*

PENDAHULUAN

Lelang didasarkan atas parate eksekusi dengan dasar ketentuan pasal 6 UUHT, yang menentukan: “Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnyadari hasil penjualan tersebut”, namun kenyataannya lelang tersebut dibatalkan. MIS adalah pemilik atas sebidang tanah Hak Milik berikut bangunan rumah 2 (dua) lantai di atasnya SHM No, 2630/Rawasari, seluas 305 M2 yang terletak di Jalan Syailendra Lrg, Pipa RT.12 No. 3 B, Kel. Rawasari, Kec. Kotabaru, Kota Jambi. Terhadap tanah tersebut oleh MIS dijadikan sebagai jaminan hutang melalui fasilitas kredit Usaha Kecil dan Menengah pada PT. Bank M Tbk, Cabang Jambi sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang dituangkan dalam Surat Perjanjian Kredit Nomor; 054/UKM-SME/JBI/12 Tanggal 23 April 2012, dan dalam Perubahan Kesatu Terhadap Perjanjian Kredit Nomor: 054/UKM-SME/JBI/12 Tanggal 24 April 2013, disepakati pengurangan jumlah kredit menjadi sebesar Rp 239.000.000 (dua ratus tiga puluh sembilan juta rupiah). Perjanjian Kredit awalnya berjalan dengan baik, dan tepat waktu sesuai besaran angsuran yang telah ditetapkan, akan tetapi seiring berjalannya waktu kegiatan usaha MIS mengalami kemunduran yang berakibat kesulitan dalam memenuhi angsuran.

MIS beritikad baik dalam memenuhi Perjanjian kredit dengan menyampaikan kepada PT. Bank M Tbk, Cabang Jambi melalui surat perihal Permohonan Perpanjangan Waktu atau penjadwalan kembali pembayaran angsuran pinjaman, akan tetapi itikad baik dari MIS sama sekali tidak ditanggapi oleh PT. Bank M Tbk, Cabang Jambi. Kemudian tanpa sepengetahuan MIS, PT. Bank M Tbk, Cabang Jambi menyampaikan permohonan pelelangan atas jaminan tersebut kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jambi (Tergugat III) melalui surat Nomor; 153/JBI/14 Tanggal 20 Oktober 2014. Pelaksanaan pelelangan telah dilakukan secara sepihak oleh PT. Bank M Tbk, Cabang Jambi tanpa memberi kesempatan kepada MIS. Namun ternyata di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 774/2012 yang ditandatangani oleh MIS di Hadapan Notaris MZ yang menyatakan bahwa “Jika Debitor (Penggugat) tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang, oleh Pihak Pertama (Penggugat), Pihak Kedua (Tergugat I) selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima

kewenangan dan untuk itu kuasa. untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama (Penggugat): a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian”

METODE

Pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian tesis ini adalah pendekatan secara *statute approach*, *conceptual approach* dan *case approach*. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) menurut Peter Mahmud Marzuki (merupakan pendekatan yang mendasarkan pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan kaitannya dengan permasalahan yang dibahas¹. Pendekatan konsep (*conceptual approach*) digunakan untuk mengkaji dan menganalisis kerangka pikir atau kerangka konseptual maupun landasan teoritis sesuai dengan tujuan penelitian ini yakni mengkaji dasar normatif. Pendekatan kasus (*case approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

HASIL DAN DISKUSI

Akibat Hukum Penjualan Obyek Lelang Yang Penentuan Harga Limit Lelang Di Bawah Nilai Tanggungan

Perjanjian pemberian kredit yang dibuat antara PT. Bank M Tbk, Cabang Jambi dengan MIS, fasilitas kredit yang diterima oleh MIS sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan menyerahkan sebidang tanah Hak Milik berikut bangunan rumah 2 (dua) lantai di atasnya SHM No, 2630/Rawasari, seluas 305 M2 yang terletak di Jalan Syailendra Lrg, Pipa RT.12 No. 3 B, Kel. Rawasari, Kec. Kotabaru, Kota Jambi sebagai jaminan kredit. Apabila dikaitkan dengan prinsip bank dalam menjalankan kegiatan usaha yakni prinsip kehati-hatian, bank tidak mungkin memberikan kredit dengan jaminan yang limit harga jualnya di bawah jumlah kredit yang disepakatinya bersama, meskipun pembebanan benda sebagai jaminan dimaksudkan untuk menam bah keyakinan bank atas kesanggupannya mengembalikan pinjamannya.

Pada perjanjian pemberian kredit, debitur dibebani kewajiban untuk mengembalikan pinjamannya sesuai dengan yang dijanjikan dalam perjanjian pemberian kredit. Apabila dalam pelaksanaannya debitur ingkar janji atau dikenal juga dengan wanprestasi menurut Abdulkadir Muhammad diartikan sebagai berikut: “tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan”². Menurut Wirjono Prodjodikoro wanprestasi berarti: ketiadaan suatu prestasi, dan prestasi dalam hukum perjanjian berarti

¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta, 2011, hlm. 35

² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti Bandung, 2000, hlm. 47

suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian³. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaan janji untuk wanprestasi⁴. Prestasi menurut Abdulkadir Muhammad “kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan”⁴.

Dikatakan telah melakukan wanprestasi, apabila dalam pelaksanaannya salah satu pihak tidak dapat memenuhi kewajiban yang timbul karena perjanjian yang dibuat, maka jika sampai menimbulkan kerugian pada pihak lain, maka dapat dikatakan telah ingkar janji atau wanprestasi. Menurut Subekti, seseorang dikatakan telah wanprestasi apabila:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.⁵

Kenyataan sukar untuk menentukan saat debitur dikatakan tidak memenuhi perikatan, karena sering kali ketika mengadakan perjanjian pihak-pihak tidak menentukan waktu untuk melaksanakan perjanjian tersebut. Bahkan di dalam perikatan di mana waktu untuk melaksanakan prestasi itupun ditentukan, cedera janji tidak terjadi dengan sendirinya, hal mudah untuk menentukan saat debitur tidak memenuhi perikatan ialah pada perikatan untuk tidak berbuat sesuatu.

Debitur dalam hal ini MIS ternyata wanprestasi, terhadap bank dalam hal ini PT. Bank M Tbk, Cabang Jambi selaku kreditur. Pada kondisi MIS wanprestasi PT. Bank M Tbk, Cabang Jambi, dapat mengambil langkah mendasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT, bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnyadari hasil penjualan tersebut. Hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan yang dikenal dengan parate eksekusi.

Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

³Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Jakarta, 1991, hlm. 47

⁴ Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit.*, hlm. 37

⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2002, hlm. 17

PT. Bank M Tbk, Cabang Jambi ketika MIS wanprestasi yakni tidak mampu membayar kreditnya dapat mengeksekusi dengan kekuasaan sendiri obyek jaminan hak tanggungan dengan menjual lelang untuk melunasi hutang-hutangnya. Pelaksanaan pemenuhan dengan eksekusi benda yang dibebani sebagai agunan didasarkan atas sertipikat hak tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANANYANG MAHA ESA". Sertipikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah. Irah-irah yang dicantumkan pada sertipikat hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat hak tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dandengan menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata. Penjualan lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UUHT, bahwa apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak tanggungan, penjualan obyek Hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas dapat dijelaskan bahwa dengan merujuk hubungan hukum antara bank dalam hal ini PT. Bank M Tbk, Cabang Jambi dengan MIS didasarkan perjanjian kredit dengan menyerahkan sertipikat tanah sebagai jaminan kredit, oleh PT. Bank M Tbk, Cabang Jambi telah didaftarkan dan terbit sertipikat hak tanggungan, maka terjadi peralihan hak kebendaan, sehingga PT. Bank M Tbk, Cabang Jambi sebagai pemegang hak kebendaan yakni hak yang selalu mengikuti bendanya yang dikenal dengan *droit de suit*. Apabila debitur wanprestasi, memberikan hak kepada PT. Bank M Tbk, Cabang Jambi untuk mengambil pelunasan lebih didahulukan di antara kreditor lainnya. Hal ini berarti bahwa debitur jika tidak mampu mengembalikan pinjamannya, maka kreditor dengan kekuasaan sendiri sebagaimana Pasal 6 UUHT mengeksekusi benda yang dibebani sebagai jaminan dengan mendasarkan pada sertipikat hak tanggungan sebagaimana Pasal 14 UUHT dengan menjual lelang benda yang dibebani dengan hak tanggungan sebagaimana Pasal 20

UUHT. Hal penjualan digunakan untuk melunasi hutang pada bank dan jika terdapat kelebihan dikembalikan kepada debitur.

Perihal penjualan lelang didasarkan atas ketentuan pasal 6 dan pasal 20 UUHT sebagai pelunasan hutang, jika dikaitkan dengan ketentuan pasal 11 ayat (1) huruf d dan e UUHT terkait dengan penyebutan secara tegas mengenai jumlah utang dan nilai tanggungannya, dan mewajibkan kreditur menjaga agar obyek hak tanggungan tidak berkurang nilainya yang akan mengakibatkan berkurangnya harga penjualan sehingga tidak cukup untuk melunasi utang yang dijamin, namun kenyataannya bank selaku kreditur malah menurunkan nilai jaminan. Sehingga benda yang dibebani sebagai jaminan tersebut ketika dijual lelang harga penjualan tidak dapat menutupi jumlah piutang yang ditagih oleh bank, jika kenyataannya bahwa PT. Bank M Tbk, untuk membayar sisa utang sebesar Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan agunan berupa bidang tanah Hak Milik berikut bangunan rumah 2 (dua) lantai di atasnya SHM No, 2630/Rawasari, seluas 305 M2 yang terletak di Jalan Syailendra Lrg, Pipa RT.12 No. 3 B, Kel. Rawasari, Kec. Kotabaru, Kota Jambi, tercatat dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan senilai Rp 312.500.000 (tiga ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah). Hal ini berarti bahwa kredit sebesar Rp 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah), dengan membebani bidang tanah sebagai jaminan dengan tanggungan Rp 312.500.000 (tiga ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah). Hal ini berarti bahwa nilai jaminan yang dimaksud adalah nilai tanggungan sebesar Rp 312.500.000 (tiga ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) untuk menjamin kredit sebesar Rp 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah). Ketika debitur wanprestasi, PT. Bank M. Tbk., Cabang Jambi menetapkan harta limit lelang sebesar Rp 190.000.000 (seratus sembilan puluh juta rupiah), dan lelang berakhir dengan terbitnya risalah lelang dengan harga lelang sebesar Rp 191.500.000 (seterus sembilan puluh satu juta lima ratus ribu rupiah). Akibat hukum penjualan obyek lelang yang penentuan harga lelang di bawah nilai tanggungan adalah bilamana obyek lelang laku terjual maka lelang tersebut dapat dimintakan pembatakan melalui pengadilan.

Tanggung Gugat Atas Penentuan Harga Limit Lelang Di Bawah Nilai Tanggungan

Pada perjanjian pemberian kredit PT. Bank M Tbk, Cabang Jambi selaku kreditur dengan MIS selaku debitur. MIS dalam perjanjian kredit sebagai penerima pinjaman diperkenankan menggunakan kredit yang diterimanya sesuai dengan tujuan yaitu untuk tambahan modal usaha, menunjukkan bahwa kedua belah pihak terikat dalam perjanjian pinjam meminjam atas barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan diwajibkan untuk mengembalikan jumlah pinjaman dibelakang hari.

Kredit didasarkan atas perjanjian pinjam meminjam, dengan menempatkan bank dalam hal ini PT. Bank M Tbk, Cabang Jambi selaku kreditur dengan MIS sebagai

penerima pinjaman atau sebagai debitur, yang saling mengikatkan diri untuk melakukan sesuatu hal dalam perjanjian kredit. Pada perjanjian pemberian kredit tersebut disepakati mengenai jumlah hutang beserta bunga serta jangka waktu kredit dengan menyerahkan sertipikat sebagai jaminan. Pada perjanjian kredit disepakati PT. Bank M Tbk, Cabang Jambi memberikan fasilitas kredit pada MIS sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang dituangkan dalam Surat Perjanjian Kredit Nomor; 054/UKM-SME/JBI/12 Tanggal 23 April 2012, dan dalam Perubahan Kesatu Terhadap Perjanjian Kredit Nomor: 054/UKM-SME/JBI/12 Tanggal 24 April 2013.

Pada perjanjian pemberian kredit, kreditor memberikan kredit kepada debitur atas dasar kepercayaan yang berarti bahwa kredit hanya diberikan kepada yang dipercaya mampu mengembalikan kredit di belakang hari. Perjanjian pemberian kredit disebut dengan perjanjian pendahuluan, yang berarti bahwa perjanjian kredit ini merupakan perjanjian pokok. Di dalam perjanjian kredit terjadi hubungan antara bank selaku kreditor dan penerima kredit atau peminjam sebagai debitur. Perjanjian kredit yang dibuat dengan akta di bawah tangan mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang sesuai ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, dipertegas lagi oleh ketentuan Pasal 1340 KUH Perdata, bahwa perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Perjanjian kredit yang dibuat antara PT. Bank M Tbk, Cabang Jambi dengan MIS hanya mengikat kedua belah pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang.

Perjanjian tidak dapat merugikan pihak ketiga; perjanjian tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain diadakan perjanjian untuk kepentingan orang ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung syarat semacam itu. Siapa pun yang telah menentukan suatu syarat, tidak boleh menariknya kembali, jika pihak ketiga telah menyatakan akan mempergunakan syarat itu. Hal ini berarti bahwa kredit didasarkan atas perjanjian pinjam meminjam yang mengikat kedua belah yang membuat perjanjian karena sebagaimana Pasal 1315 KUH Perdata, bahwa pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri, kecuali apa yang ditentukan dalam Pasal 1317 dan Pasal 1318 KUH Perdata. Dari ketentuan dalam Pasal 1340 jo Pasal 1315 KUH Perdata, di atas maka perjanjian kredit hanya mengikat pihak-pihak yang membuat perjanjian, oleh karena itu jika debitur mengalihkan barang jaminan kepada pihak lain, kreditor tidak dapat menuntut pihak ketiga tersebut karena hubungan hukum antara para pihak dalam perjanjian kredit melahirkan hak perseorangan, sehingga kedudukan kreditor sebagai kreditor konkuren. Hal ini berbeda jika kreditor bertindak sebagai pemegang jaminan, di mana debitur memberikan harta tertentu milik debitur atau pihak ketiga sebagai jaminan pelunasan kredit, kepada kreditor maka akan melahirkan hak kebendaan

bagi kreditur dan menempatkan posisi kreditur sebagai kreditur preferen, yang pemenuhan piutangnya lebih didahulukan di antara kreditur lainnya atas barang yang dibebani sebagai jaminan tersebut.

Pada perjanjian pemberian kredit penerima pinjaman atau debitur diwajibkan untuk mengembalikan pinjamannya pada waktu yang telah ditentukan, sehingga bank menanggung risiko dari kemungkinan debitur tidak mampu mengembalikan pinjamannya, untuk mengurangi risiko tersebut, bank dalam menjalankan kegiatan usahanya menganut prinsip kehati-hatian tersebut diperoleh bank melalui cara salah satunya yaitu sebelum bank memberikan kredit yang diajukan oleh pemohon, terlebih dahulu melakukan penilaian secara seksama terhadap debitur yang berhubungan dengan watak, kemampuan menjalankan usaha, modal usaha, barang yang diikat sebagai jaminan dan prospek usaha debitorsebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 UU Perbankan beserta penjelasannya, yang lebih dikenal dengan 5 C. PT. Bank M Tbk, Cabang Jambi memberikan fasilitas kredit pada MIS sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) sebelumnya telah melakukan penilaian secara seksama mengenai watak, kemampuan menjalankan usaha, modal yang ditempatkan dan prospek usaha MIS.

Kelima hal yang dinilai oleh bank sebelum memberikan kreditnya lebih dikenal dengan sebutan 5 C's, yaitu *character*, *capacity*, *capital*, *collateral* dan *condition*. *Character* yang berhubungan dengan watak, yang menyangkut kepribadian debitur. *Capacity* maksudnya kemampuan debitur dalam mengelola usaha yang dibiayai oleh kredit. *Capital* maksudnya modal usaha yang dimiliki oleh debitur sebelum mendapatkan kredit dari bank. *Collateral* maksudnya barang milik debitur yang digunakan sebagai jaminan kredit, dan *condition* maksudnya kondisi usaha debitur berhubungan dengan prospek ke depannya untuk menjamin kemampuan mengembalikan pinjamannya.

Kelima tersebut dipertimbangkan secara seksama oleh bank dalam memberikan kreditnya, sehingga debitur tidak cukup hanya menyerahkan barang sebagai jaminan untuk mendapatkan kredit tanpa didukung oleh watak, kemampuan usaha, modal usaha dan prospek usaha ke depan. Meskipun demikian, salah satu yang mendapat penilaian secara seksama oleh kreditor adalah barang atau *collateral* yang digunakan sebagai jaminan. Jaminan sebagai penambah keyakinan bank dalam memperoleh kembali kredit yang telah dilepaskan.

Perihal jaminan kredit, sebagaimana dikemukakan oleh Munir Fuady bahwa penggolongan jaminan diklasifikasikan sebagai berikut: Jaminan Umum dan Jaminan Khusus, jaminan umum adalah jaminan dari pihak debitur yang terjadi *by the operation of law* dan merupakan *mandatory rule* bahwa setiap barang bergerak baik berwujud maupun tidak berwujud ataupun tidak bergerak yang sudah ada, maupun yang baru akan ada di kemudian hari miliknya debitur menjadi tanggungan hutangnya kepada kreditur⁶.

⁶ Munir Fuady, *Jaminan Fidusia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 77

Dasar hukumnya adalah Pasal 1131 KUH Perdata. Dengan demikian, apabila misalnya seorang debitur dalam keadaan wanprestasi, maka lewat kewajiban jaminan umum ini, kreditur dapat minta pengadilan untuk menyita dan melelang seluruh harta debitur, kecuali atas harta tersebut ada hak-hak lainnya yang bersifat preferensial. Ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata, tersebut menurut Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy merupakan jaminan umum karena terletak pada semua harta kekayaan debitur, jaminan tersebut lahir karena undang-undang dalam arti keberadaannya tidak diperjanjikan⁷. Harta benda milik MIS secara keseluruhan baik bergerak maupun benda tidak bergerak, baik yang telah ada maupun yang akan ada di kemudian hari digunakan untuk memenuhi segala perikatannya.

Kelemahan dari jaminan umum adalah, hanya berkedudukan sebagai kreditur konkuren (Pasal 1132 KUH Perdata), hak yang lahir adalah hak perorangan yang bersifat relatif, kreditur tidak mengetahui secara pasti berapa banyak dan berapa nilai seluruh harta kekayaan dari debitur, kreditur tidak mengetahui secara pasti berapa banyak kreditur yang dimiliki oleh debitur dan ada kalanya hasil lelang dari penjualan jaminan umum tidak mencukupi baik karena jumlah pinjaman yang lebih besar atau karena banyaknya kreditur yang memperebutkan hasil lelang. Apabila dalam pelaksanaannya MIS tidak mampu memenuhi perikatannya, maka harta benda keseluruhannya digunakan melunasi utang-utangnya, dan bagi kreditur pemenuhan yang demikian kurang menjamin pemenuhan hutang, jika harta benda MIS tersebut jumlahnya kurang dari yang seharusnya dipenuhi.

Jaminan khusus adalah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1133 dan 1134 KUH Perdata Pasal 1133 KUH Perdata, menentukan bahwa hak untuk didahulukan di antara para kreditur bersumber pada hak istimewa, pada gadai dan pada hipotek. Pasal 1134 KUH Perdata, menentukan bahwa hak istimewa adalah suatu hak yang diberikan oleh undang-undang kepada seorang kreditur yang menyebabkan ia berkedudukan lebih tinggi daripada yang lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutang itu. Gadai dan hipotek lebih tinggi daripada hak istimewa, kecuali dalam hal undang-undang dengan tegas menentukan kebalikannya. Bidang tanah yang digunakan sebagai jaminan kredit penyerahannya didasarkan atas UUHT. MIS atas pinjamannya pada PT. Bank M Tbk, Cabang Jambi sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang dituangkan dalam Surat Perjanjian Kredit Nomor; 054/UKM-SME/JBI/12 Tanggal 23 April 2012, dan dalam Perubahan Kesatu Terhadap Perjanjian Kredit Nomor: 054/UKM-SME/JBI/12 Tanggal 24 April 2013, dengan menyerahkan sebidang tanah Hak Milik berikut bangunan rumah 2 (dua) lantai di atasnya SHM No, 2630/Rawasari, seluas 305 M2 yang terletak di Jalan Syailendra Lrg, Pipa RT.12 No. 3 B, Kel. Rawasari,

⁷Trisadini Prasastinah Usanti, *Buku Referensi Hukum Perbankan; Model Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Revka Petra Media, Surabaya, 2014, hlm. 14

Kec. Kotabaru, Kota Jambi. Jaminan berupa bidang tanah termasuk benda tidak bergerak, sehingga pembebanannya menggunakan lembaga hak tanggungan sebagaimana diatur dalam UUHT.

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain (Pasal 1 angka 1 UUHT). Pembebanan hak atas tanah sebagai agunan dengan menyerahkan bukti berupa sertipikat hak atas tanah sebagai bukti pemilikan, penyerahannya didasarkan atas kuasa.

Hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan dilalui dalam dua tahap, menurut Penjelasan Umum UUHT angka 7 dijelaskan sebagai berikut:

- a. tahap Pemberian hak tanggungan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin;
- b. tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Hak tanggungan menurut Muhammad Djumhana mempunyai karakteristik dengan ciri-ciri di antaranya yaitu: tidak dapat dibagi-bagi kecuali diperjanjikan lain, tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada (*droit de suite*)⁸, *accessoir* artinya merupakan ikutan dari perjanjian pokok, asas spesialisitas yaitu bahwa unsur-unsur hak tanggungan tersebut wajib ada untuk sahnya akta pembebanan hak tanggungan, misalnya mengenai objek maupun utang yang dijamin (Pasal 11 ayat (1) UUHT), dan apabila tidak dicantumkan maka mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum; asas publisitas, yaitu perlu perbuatan yang berkaitan dengan hak tanggungan ini diketahui pula oleh pihak ketiga, dan salah satu realisasinya yaitu dengan cara didaftarkannya pemberian hak tanggungan tersebut.

Barang berupa sebidang tanah Hak Milik berikut bangunan rumah 2 (dua) lantai di atasnya SHM No, 2630/Rawasari, seluas 305 M2 yang dibebani hak tanggungan menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan (2000, hlm. 67) tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada (*droit de suite*) maksudnya walaupun objek hak tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, maksudnya merupakan hak yang mutlak yaitu dapat dipertahankan terhadap siapapun juga, kreditor dalam hal ini PT. Bank M Tbk, Cabang Jambi masih tetap dapat mempertahankan haknya melakukan eksekusi jika debitur wanprestasi (Pasal 7 UUHT).

Hak atas tanah SHM No, 2630/Rawasari, seluas 305 M2 yang digunakan sebagai jaminan oleh PT. Bank M Tbk, Cabang Jambi telah didaftarkan sesuai dengan ketentuan Pasal 10 ayat (1) UUHT. Salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas publisitas. Oleh

⁸ Muhammad Djumhana, *Hukum Di Indonesia*, Citra Aditya Bkti, Bandung, 2000, hlm. 11-12

karena itu didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga sebagaimana penjelasan Pasal 13 ayat (1) UUHT.

Didaftarkannya hak tanggungan pada Kantor Pertanahan tersebut, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan sebagai bukti adanya Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANANYANG MAHA ESA". Terbitnya sertifikat hak tanggungan memberikan hak kepada PT. Bank M Tbk, Cabang Jambi sebagai kreditur preferen yakni kreditur yang didahulukan dalam pelunasan hutang debitur manakala debitur wanprestasi.

Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah sebagaimana Pasal 14 UUHT. Irah-irah kalimat yang dicantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata. *Parate* eksekusi diberikan kepada PT. Bank M Tbk, Cabang Jambi atas dasar ketentuan Pasal 6 UUHT, bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnyadari hasil penjualan tersebut. Hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Parate eksekusi dilaksanakan jika debitur wanprestasi, yang berarti bahwa kedua belah pihak terikat dalam perjanjian pemberian kredit, yang membebaskan kewajiban pada debitur dalam hal ini MIS untuk mengembalikan pinjamannya sesuai dengan yang dijanjikan dalam perjanjian pemberian kredit. Apabila dalam pelaksanaannya debitur ingkar janji atau dikenal juga dengan wanprestasi menurut Abdulkadir Muhammad

diartikan sebagai berikut: “tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan”⁹. Prestasi menurut Abdulkadir Muhammad “kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan”¹⁰.

Dikatakan telah melakukan wanprestasi, apabila dalam pelaksanaannya salah satu pihak tidak dapat memenuhi kewajiban yang timbul karena perjanjian yang dibuat, maka jika sampai menimbulkan kerugian pada pihak lain, maka dapat dikatakan telah ingkar janji atau wanprestasi. Menurut Subekti, seseorang dikatakan telah wanprestasi apabila:

- 1) tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- 2) melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- 3) melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- 4) melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.¹¹

Wujud dari tidak memenuhi perikatan itu, menurut Mariam Darus Badruzaman wujud dari tidak memenuhi perikatan itu ada 3 (tiga) macam, yaitu :

- debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan
- debitur terlambat memenuhi perikatan
- debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan.¹²

Pada kenyataannya sukar untuk menentukan saat debitur dikatakan tidak memenuhi perikatan, karena sering kali ketika mengadakan perjanjian pihak-pihak tidak menentukan waktu untuk melaksanakan perjanjian tersebut. Bahkan di dalam perikatan di mana waktu untuk melaksanakan prestasi itupun ditentukan, cedera janji tidak terjadi dengan sendirinya, hal mudah untuk menentukan saat debitur tidak memenuhi perikatan ialah pada perikatan untuk tidak berbuat sesuatu.

PT. Bank M Tbk, Cabang Jambi ketika MIS wanprestasi yakni tidak mampu membayar kreditnya dapat mengeksekusi dengan kekuasaan sendiri obyek jaminan hak tanggungan dengan menjual lelang untuk melunasi hutang-hutangnya. Pelaksanaan pemenuhan dengan eksekusi benda yang dibebani sebagai agunan didasarkan atas sertipikat hak tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Sertipikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah. Irah-irah yang dicantumkan pada sertipikat hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat hak tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya

⁹ Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit.*, hlm. 77

¹⁰ *Ibid.*, hlm. 47

¹¹ Subekti, *Loc. Cit.*

¹² Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*. Citra Aditya Bakti. Bandung, 2001, hlm.

suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dandengan menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

Penjualan lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UUHT, bahwa apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak tanggungan, penjualan obyek Hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas dapat dijelaskan bahwa dengan merujuk hubungan hukum antara bank dalam hal ini PT. Bank M Tbk, Cabang Jambi dengan MIS didasarkan perjanjian kredit dengan menyerahkan sertipikat tanah sebagai jaminan kredit, oleh PT. Bank M Tbk, Cabang Jambi telah didaftarkan dan terbit sertipikat hak tanggungan, maka terjadi peralihan hak kebendaan, sehingga PT. Bank M Tbk, Cabang Jambi sebagai pemegang hak kebendaan yakni hak yang selalu mengikuti bendanya yang dikenal dengan *droit de suit*. Apabila debitur wanprestasi, memberikan hak kepada PT. Bank M Tbk, Cabang Jambi untuk mengambil pelunasan lebih didahulukan di antara kreditor lainnya. MIS mengakui telah wanprestasi, namun dengan itikad baik menyampaikan kepada PT. Bank M Tbk, Cabang Jambi melalui surat perihal Permohonan Perpanjangan Waktu atau penjadwalan kembali pembayaran angsuran pinjaman. Akan tetapi itikad baik dari MIS sama sekali tidak ditanggapi oleh PT. Bank M Tbk, Cabang Jambi, dan didasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 774/2012 yang ditandatangani oleh MIS di Hadapan Notaris/PPAT MZ yang menyatakan bahwa “Jika Debitur (Penggugat) tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa. untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian”

Hal ini berarti bahwa debitur jika tidak mampu mengembalikan pinjamannya, maka kreditor dengan kekuasaan sendiri sebagaimana Pasal 6 UUHT mengeksekusi benda yang dibebani sebagai agunan dengan mendasarkan pada sertipikat hak tanggungan sebagaimana Pasal 14 UUHT dengan menjual lelang benda yang dibebani dengan hak tanggungan sebagaimana Pasal 20 UUHT. Hasil penjualan digunakan untuk

melunasi hutang pada bank dan jika terdapat kelebihan dikembalikan kepada debitur. Tindakan PT. Bank M Tbk, Cabang Jambi yang mengajukan permohonan lelang atas benda tidak bergerak berupa tanah Hak Milik berikut bangunan rumah 2 (dua) lantai di atasnya SHM No, 2630/Rawasari, seluas 305 M2 tersebut adalah telah tepat.

Perbuatan melanggar hukum menurut Mariam Darus Badruzaman et.all., terdiri dari perbuatan dan melanggar hukum. Perbuatan atau daad adalah “perbuatan baik yang bersifat positif maupun yang bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat”¹³. Perbuatan melanggar hukum sebelum tahun 1919 diartikan secara sempit, yaitu melanggar peraturan perundang-undangan. Perihal perbuatan melanggar hukum setelah tahun 1919 diartikan secara luas sesuai dengan yang dikemukakan oleh Riduan Syahrani sebagai berikut: “Baru tahun 1919 Hoge Raad meninggalkan penafsiran yang sempit atas pengertian perbuatan melanggar hukum, yaitu ketika memberikan putusan pada tingkat kasasi terhadap perkara Lindenboum vs Cohen, tanggal 31 Januari 1919 yang dikenal dengan nama *arrest drukker*”¹⁴. Perbuatan melanggar hukum secara luas diartikan oleh Riduan Syahrani sebagai berikut: “Berbuat atau tidak berbuat melanggar hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum orang yang berbuat itu sendiri, atau bertentangan dengan kesusilaan atau sikap berhati-hati sebagaimana patutnya dalam lalu lintas masyarakat, terhadap diri atau barang-barang orang lain”¹⁵. Sedangkan menurut Soetojo Prawirohamidjojo adalah: “Suatu perbuatan atau kelalaian yang apakah mengurangi hak orang lain atau melanggar kewajiban hukum orang yang berbuat, apakah bertentangan dengan kesusilaan atau bertentangan dengan sikap hati-hati, yang pantas di dalam lalu lintas masyarakat terhadap orang lain atau barangnya”¹⁶. Setiawan menggolongkan pelaku melakukan perbuatan melanggar hukum apabila:

- 1) melanggar hak orang lain, atau
- 2) bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat, atau
- 3) bertentangan dengan kesusilaan, atau
- 4) bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain.¹⁷

Ad. 1. Melanggar hak orang lain

Melanggar hak orang lain maksudnya adalah melanggar hak subyektif orang lain. Hak subyektif yang diakui oleh yurisprudensi menurut Setiawan adalah:

- 1) hak-hak perorangan seperti kebebasan, kehormatan, nama baik.

¹³ Ibid., hlm. 106

¹⁴ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1999, hlm. 276

¹⁵ Ibid., hlm. 278

¹⁶ Soetojo Prawirohamidjojo, *Pluralisme dalam Perundang-undangan Perkawinan di Indonesia*, Airlangga University Press, Surabaya, 1988, hlm. 7

¹⁷ Setiawan, 1999, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Jakarta, hlm. 92

- 2) hak-hak atas harta kekayaan seperti hak-hak kebendaan dan hak-hak mutlak lainnya.

Jadi termasuk perbuatan melanggar hak orang lain yaitu apabila hak seseorang tersebut dihambat atau kehormatan serta nama baiknya dilanggar. Termasuk pula pelanggaran terhadap hak atas harta kekayaan dan hak-hak mutlak lain yang dimiliki oleh seseorang.

Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat maksudnya melanggar kewajiban yang didasarkan pada hukum, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis.

Bertentangan dengan kesusilaan, maksudnya bertentangan dengan norma-norma moral, selama dalam kehidupan masyarakat diakui sebagai norma hukum. Jadi jika masyarakat setempat menganggap bahwa tindakan pelaku telah melanggar norma-norma moral, maka dapat dikatakan telah melanggar kesusilaan.

Bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau orang lain. Dianggap bertentangan dengan kepatutan apabila:

- 1) perbuatan yang sangat merugikan orang lain kepentingan yang layak;
- 2) perbuatan yang tidak berguna yang menimbulkan bahaya terhadap orang lain, di mana menurut manusia yang normal hal tersebut harus diperhatikan.

PT. Bank M Tbk, Cabang Jambi selaku penjual dan Pejabat KPKNL Jambi selaku pelaksana lelang seharusnya memeriksa nilai obyek hak tanggungan dan nilai kredit, sehingga ketika pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit yang Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual sebagaimana ditentukan dalam Pasal 43 ayat (1) dan ayat (2) Juklak Lelang 2016 menolaknya. PT. Bank M Tbk, Cabang Jambi yaitu usaha yang berbentuk badan hukum yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang, menjual obyek lelang berupa sebidang tanah Hak Milik berikut bangunan rumah 2 (dua) lantai di atasnya SHM No, 2630/Rawasari, seluas 305 M2, penjualan secara lelang dengan harga di bawah nilai tanggungan. Penjualan lelang di bawah nilai tanggungan, sehingga hasil penjualan lelang tidak mencukupi untuk membayar hutang pokok beserta bunga dan denda keterlambatan. Tindakan PT. Bank M Tbk, Cabang Jambi dapat dikatakan telah melanggar hak subyektif MIS dan kepatutan. Melanggar hak subyektif yang diakui oleh yurisprudensi adalah hak-hak atas harta kekayaan seperti hak-hak kebendaan dan hak-hak mutlak lainnya. Melanggar kepatutan yang dimaksud adalah melakukan perbuatan yang tidak berguna yang menimbulkan bahaya terhadap orang lain, di mana menurut manusia yang normal hal tersebut harus diperhatikan. Hal ini berarti bahwa unsur harus ada perbuatan melanggar hukum telah terpenuhi.

Ad. 2. Bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat

Perihal kesalahan dalam perbuatan melanggar hukum, dalam hukum perdata menurut Riduan Syahrani tidak membedakan antara kesalahan yang ditimbulkan karena

kesengajaan pelaku, melainkan juga karena kelalaian atau kurang hati-hatinya pelaku¹⁸. Ketentuan ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Riduan Syahrani sebagai berikut: “... tidak membedakan antara kesalahan dalam kesengajaan dan kesalahan dalam bentuk kurang hati-hati”. PT. Bank M Tbk, Cabang Jambi selaku penjual seharusnya tidak menetapkan harga limit lelang di bawah nilai tanggungan dan Pejabat Lelang KPKNL Jambi seharusnya tidak melelang obyek jaminan tersebut, mengingat jika melelangnya akan bermasalah karena mengakibatkan MIS tidak mendapatkan pengembalian sisa harga kredit. Hal ini berarti unsur kesalahan telah terpenuhi.

Ad. 3. Bertentangan dengan kesusilaan

Perihal kerugian dalam perbuatan melanggar hukum, menurut Riduan Syahrani “dapat berupa kerugian materiil dan dapat berupa kerugian immateriil”. Kerugian dalam bentuk materiil, yaitu kerugian yang jumlahnya dapat dihitung, sedangkan kerugian immateriil, jumlahnya tidak dapat dihitung, misalnya nama baiknya tercemar, mengakibatkan kematian¹⁹. PT. Bank M Tbk, Cabang Jambi selaku penjual seharusnya tidak menetapkan harga limit lelang di bawah nilai tanggungan dan Pejabat Lelang KPKNL Jambi seharusnya tidak melelang obyek jaminan yang mengakibatkan MIS menderita kerugian,

sehingga unsur harus ada kerugian telah terpenuhi.

Ad. 4. Bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau orang lain.

Adanya hubungan kausal atau hubungan sebab akibat maksudnya yaitu kerugian yang diderita tersebut ditimbulkan atau disebabkan karena perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pelaku. Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan Riduan Syahrani yang mengutip teori Von Kries sebagai berikut: “Suatu hal baru dapat dinamakan sebab dari suatu akibat, apabila menurut pengalaman masyarakat dapat diduga, bahwa sebab itu akan diikuti oleh akibat itu”²⁰. Hal ini berarti bahwa jika terdapat suatu sebab tetapi sebab tersebut tidak menimbulkan suatu kerugian, atau timbul suatu kerugian namun bukan disebabkan oleh pelaku, maka tidak dapat dikatakan adanya suatu hubungan kausa antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas dapat dijelaskan bahwa tindakan PT. Bank M Tbk, Cabang Jambi selaku penjual seharusnya tidak menetapkan harga limit lelang di bawah nilai tanggungan, perbuatannya telah memenuhi keseluruhan unsur Pasal 1365 KUH Perdata, sehingga dapat dibebani ganti kerugian terhadap MIS. Mengenai ganti rugi dalam perbuatan melanggar hukum, menurut Abdulkadir Muhammad berdasarkan yurisprudensi “kerugian yang timbul karena perbuatan melanggar hukum,

¹⁸ Riduan Syahrani, *Op. Cit.*, hlm. 279

¹⁹ *Ibid.*, hlm. 280

²⁰ *Ibid.*, hlm. 281

ketentuannya sama dengan ketentuan kerugian yang timbul karena wanprestasi dalam perjanjian”²¹. Ketentuan tersebut diperlakukan secara analogi, kerugian yang timbul atas dasar wanprestasi bentuknya berupa biaya, rugi dan bunga sesuai dengan ketentuan Pasal 1246 KUH Perdata. Jadi bentuk ganti rugi dalam perbuatan melanggar hukum terdiri dari penggantian biaya, rugi dan bunga. Mengenai biaya, rugi dan bunga Subekti menjelaskan lebih lanjut: Biaya, maksudnya segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak. Rugi diartikan sebagai kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan debitur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur, sedangkan bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.²²

PENUTUP

Kesimpulan

- a. Perbuatan kreditur dalam penentuan harga limit lelang di bawah nilai tanggungan telah memenuhi keseluruhan unsur pasal 1365 KUH Perdata sehingga lelang dapat dimintakan pembatalan melalui pengadilan.
- a. Kreditur bertanggung gugat atas penentuan harga limit lelang di bawah nilai tanggungan karena kreditur selaku penjual memang mempunyai hak untuk menetapkan harga limit lelang tetapi tetap harus memperhatikan kepatutan dari harga limit lelang yang ditentukannya dan Pejabat Lelang tidak bertanggung gugat atas penentuan harga limit lelang di bawah nilai tanggungan karena dalam Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan penetapan harga limit lelang tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.

Saran

- a. Kreditur selaku penjual memang mempunyai hak untuk menetapkan harga limit lelang, namun tetap harus memperhatikan nilai jaminan yang tertuang dalam akta pemberian hak tanggungan, sehingga tidak terjadi penjualan objek lelang yang penentuan harga limit lelang di bawah nilai tanggungan dan kreditur terlepas dari gugatan ganti kerugian.
- b. Hendaknya KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak melaksanakan lelang yang penentuan harga limit lelang dinilai tidak patut terhadap nilai tanggungan objek lelang, sehingga debitur atau pemilik objek lelang tidak mengajukan gugatan pembatalan lelang melalui pengadilan.

²¹ Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit.*, hlm. 146

²² Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 47

DAFTAR PUSTAKA

- Badruzaman, Mariam Darus, *Kompilasi Hukum Perikatan*. Citra Aditya Bakti. Bandung, 2001
- Djumhana, Muhammad, *Hukum Di Indonesia*, Citra Aditya Bkti, Bandung, 2000
- Fuady, Munir, *Jaminan Fidusia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta, 2011
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti Bandung, 2000
- Prawirohamidjojo, Soetojo, *Pluralisme dalam Perundang-undangan Perkawinan di Indonesia*, Airlangga University Press, Surabaya, 1988
- Prodjodikoro, Wirjono, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Jakarta, 1991
- Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Jakarta, 1999
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2002
- Syahrani, Riduan, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1999
- Usanti, Trisadini Prasastinah, *Buku Referensi Hukum Perbankan; Model Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Revka Petra Media, Surabaya, 2014