

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITUR
DALAM PELAKSANAAN PENYELESAIAN KREDIT MACET
DENGAN OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

TESIS



Oleh

YULIA SEKAR NADA, SH

NIM : 21301800225

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2022

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITUR
DALAM PELAKSANAAN PENYELESAIAN KREDIT MACET
DENGAN OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

TESIS

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)



**Oleh
YULIA SEKAR NADA, SH**

NIM : 21301800225

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2022

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITUR
DALAM PELAKSANAAN PENYELESAIAN KREDIT MACET
DENGAN OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

TESIS

Oleh

YULIA SEKAR NADA, SH

NIM : 21301800225

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:
Pembimbing
Tanggal,

Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N., M.Hum.

NIDN : 0617026801

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn))



Ma'ruf Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITUR
DALAM PELAKSANAAN PENYELESAIAN KREDIT MACET
DENGAN OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

TESIS

Oleh:

YULIA SEKAR NADA, SH

NIM : 21301800225

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal **31 Agustus 2022**
Dan dinyatakan Lulus

Tim Penguji,
Ketua

Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H.

NIDN : 0617106301

Anggota

Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N., M.Hum.

NIDN : 0617026801

Anggota

Dr. Taufan Fajar Rivanto, S.H., M.Kn.

NIDK : 8905100020

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn))



Dr. Lawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **YULIA SEKAR NADA, SH**
NIM : **21301800225**
Program Studi : **Magister Kenotariatan**
Fakultas / Program : **Hukum / Program Magister**

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Debitur Dalam Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Macet Dengan Objek Jaminan Hak Tanggungan” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, September 2022

Yang Menyatakan


YULIA SEKAR NADA, SH

21301800225

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **YULIA SEKAR NADA, SH**
NIM : **21301800225**
Program Studi : **Magister Kenotariatan**
Fakultas / Program : **Hukum / Program Magister**

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi*~~ dengan judul :

Perlindungan Hukum Bagi Debitur Dalam Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Macet

Dengan Objek Jaminan Hak Tanggungan

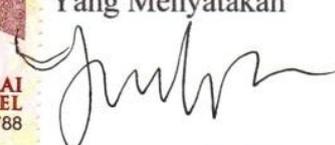
dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, September 2022

Yang Menyatakan




YULIA SEKAR NADA, SH

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto:

“Dan orang mukmin yang paling sempurna Imanya adalah mereka yang paling baik Akhlaknya“
(HR. Ahmad)

“Bukanlah orang-orang yang paling baik dari pada kamu siapa yang meninggalkan dunianya karena akhirat, dan tidak pula meninggalkan akhiratnya karena dunianya, sehingga ia dapat kedua-duanya semua. Karena di dunia itu penyampaian akhirat. Dan jangankah kamu jadi memberatkan atas sesama manusia“.
(H.R Muslim)

Persembahan:

Skripsi ini dipersembahkan untuk:

1. Suamiku, Try Handoyo Ramadhan, S. I.Kom
2. Kedua Orangtuaku, Papa Munawir SH, MH dan Mama Ida Hermayanti
3. Anakku, Sancaka Ghani Adnan Ramanda
4. Adik adikku, Annisa Desy Puspanada dan Luthfi Halim Kusuma Hernada,
5. Almamater Fakultas Hukum Unissula.



KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum wr.wb

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT karena dengan petunjuk dan rahmat-Nya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan Penulisan Tesis yang berjudul **“Perlindungan Hukum Bagi Debitur dalam Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Macet dengan Objek Jaminan Hak Tanggungan”**. Penulisan Tesis ini dalam rangka melengkapi salah satu syarat untuk memenuhi gelar Magister Kenotariatan (S-2 Mkn) Fakultas Hukum di Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Penulis sadar bahwa tanpa bantuan dari berbagai pihak, Tesis ini tidak akan terwujud sebagaimana adanya sekarang ini. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu hingga terselesaikannya Tesis ini. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto., SH., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Bambang Tri Bawono SH., MH selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N.,M.Hum selaku Dosen Pembimbing, atas segala perhatian, bimbingan dan arahnya sampai terselesaikannya penyusunan Tesis ini.
5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universtas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan banyak ilmu bagi penulis, beserta staf dan karyawan

Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan pelayanan dan kemudahan selama penulis menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

6. Bp. Asrofi selaku Debitur dalam Kasus Kredit Macet yang telah berkenan menjadi narasumber dan memberikan informasi beserta data data yang diperlukan guna Penelitian pada saat penyusunan Tesis ini.
7. Bapak Suryanto., S.H, selaku Pengacara Debitur dalam kasus Kredit Macet yang telah mengizinkan penulis melakukan wawancara dan penelitian di kantornya guna Penelitian pada saat penyusunan Tesis ini..
8. Dr. Taufan Fajar Riyanto., SH., M.Kn, Notaris di kabupaten yang telah memberikan banyak pemahaman dan pengarahan sebagai kepada penulis dalam penyusunan Tesis ini.
9. Suami Penulis, Try Handoyo Ramadhan., S.I.Kom dan anak penulis, Sancaka Ghani Adnan Ramanda yang telah memberikan semangat dan dukungan serta doa kepada penulis hingga terselesaikannya penulisan Tesis ini.
10. Kedua orangtua penulis yang telah memberikan dukungan moril dan materiil hingga terselesaikannya Tesis ini.
11. Adik adik penulis, Annisa Desy Puspanada dan Luthfi Halim Kusuma Hernada yang telah memberikan dukungan, semangat serta canda tawa kepada penulis.
12. Sahabat dan teman-temanku yang telah memberikan dukungan hingga terselesaikannya penulisan Tesis ini.
13. Almamaterku Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
14. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu hingga terselesaikannya penulisan Tesis ini.

Penulis menyadari bahwa penulisan Tesis ini masih banyak kekurangan dan jauh dari sempurna, oleh karena itu melalui kesempatan ini penulis mengharapkan kritik dan saran yang konstruktif dari semua pihak demi kesempurnaan Tesis ini.

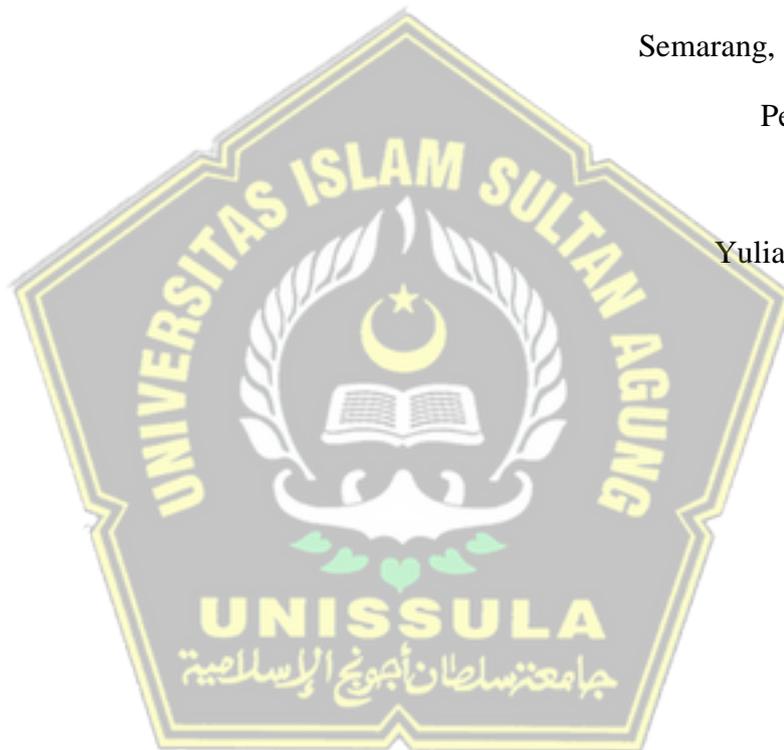
Dengan segala kerendahan hati, penulis berharap Tesis ini dapat bermanfaat bagi penulis, pembaca serta semua pihak agar dapat berguna dalam pengembangan ilmu hukum.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Semarang, Agustus 2022

Penulis

Yulia Sekar Nada



DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUTAN.....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	vi
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI.....	xi
ABSTRAK	xiii
ABSTRACT.....	xiv
BAB 1 PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	8
E. Kerangka Konseptual.....	9
F. Kerangka Teori.....	14
G. Metode Penelitian.....	20
H. Sistematika Penulisan.....	30
H. Jadwal Penelitian.....	32
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	33
A. Tinjauan Umum Perlindungan Hukum	33
B. Tinjauan Tentang Jaminan	37

C. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan.....	44
D. Tinjauan Tentang Kredit Macet	54
E. Tinjauan Kredit Dalam Perspektif Islam.....	61
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	67
A. Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Macet dengan Objek Jaminan Hak Tanggungan	67
B. Upaya Perlindungan Hukum Terhadap Harta Milik Debitur dalam Ikatan Sertipikat Hak Tanggungan Yang Akan Dieksekusi.....	82
C. Kelemahan dan Solusi Pelaksanaan Kredit Macet dengan Objek Jaminan Hak Tanggungan.....	100
BAB IV PENUTUP	111
A. Kesimpulan	111
B. Saran.....	112
DAFTAR PUSTAKA	114



ABSTRAK

Pembangunan nasional suatu bangsa mencakup di dalamnya pembangunan ekonomi yang diperlukan peran lembaga keuangan, salah satu lembaga keuangan yang terlibat dalam pembiayaan pembangunan ekonomi adalah Bank. Salah satu fasilitas perbankan yang paling banyak diminati masyarakat adalah kredit, tetapi kredit dapat menimbulkan permasalahan apabila debitur wanprestasi hingga mengakibatkan kredit macet. Pihak kreditur telah dilindungi peraturan perundang-undangan yang menjamin atas pelaksanaan penyelesaian kredit macet, disisi lain pihak debitur dalam pelaksanaan penyelesaian kredit macet masih terdapat diskriminasi hukum yang tidak seimbang, antara nilai hutang yang harus dilunasi dengan nilai harta yang dijamin.

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan penyelesaian kredit macet dengan objek jaminan hak tanggungan, untuk mengetahui dan menganalisis upaya perlindungan hukum terhadap harta milik debitur dalam ikatan Sertipikat hak tanggungan yang akan di eksekusi, untuk mengetahui dan menganalisis kelemahan dan solusi pelaksanaan kredit macet dengan objek jaminan hak tanggungan.

Penulisan Tesis ini menggunakan metode pendekatan penelitian yuridis empiris, mengacu pada kepustakaan terkait perundang-undangan yang berkaitan serta penelitian dengan cara terjun langsung ke objeknya. Spesifikasi penelitiannya adalah deskriptif analitis, yaitu suatu penelitian yang berupaya menggambarkan secara rinci pokok permasalahannya tanpa melakukan hipotesa dan perhitungan secara statistik. Metode pengumpulan data penulisan ini berdasarkan data primer yaitu wawancara dan observasi serta data sekunder yang diperoleh dari studi pustaka dan dianalisis secara kualitatif. Permasalahan penelitian dianalisis dengan Teori Perlindungan Hukum, Teori Kepastian Hukum dan Teori Kemanfaatan Hukum

Berdasarkan hasil penelitian dapat ditarik kesimpulan bahwa 1) pelaksanaan penyelesaian kredit macet dengan objek jaminan hak tanggungan dilaksanakan dengan proses lelang melalui KPKNL sebagai langkah terakhir upaya penyelesaian kredit macet. 2) perlindungan hukum terhadap harta milik debitur dalam ikatan Sertipikat hak tanggungan yang akan dieksekusi dilaksanakan dengan mengajukan gugatan terhadap hasil lelang kepada Pengadilan Negeri dan upaya lainnya yang tidak bertentangan dengan hukum perundang-undangan yang berlaku. 3) kelemahan pelaksanaan kredit macet dengan objek jaminan hak tanggungan seringkali debitur mengajukan permohonan kredit dengan jaminan hak tanggungan bukan atas namanya sendiri, solusi dari permasalahan tersebut adalah yaitu Hak Tanggungan yang diajukan sebagai jaminan kredit sebaiknya atas nama Debitur guna mengantisipasi Hak Tanggungan dipergunakan sebagai jaminan kredit oleh orang yang tidak bertanggung jawab yang akhirnya pembayaran kredit tidak dibayarkan.

Kata Kunci: *Kredit, Lelang, Jaminan*

ABSTRACT

The national development of a nation includes economic development which requires the role of financial institutions, one of the financial institutions involved in financing economic development is the Bank. One of the most popular banking facilities is credit, but credit can cause problems if the debtor defaults, resulting in bad credit. The creditor has been protected by laws and regulations that guarantee the implementation of the settlement of bad loans, on the other hand the debtor in the implementation of the settlement of bad loans there is still legal discrimination that is not balanced, between the value of the debt that must be repaid with the value of the property guaranteed.

The purpose of this study is to find out and analyze the implementation of the settlement of bad loans with mortgage guarantee objects, to find out and analyze legal protection efforts against debtors' assets in the bond of mortgage certificates to be executed, to identify and analyze weaknesses and solutions for implementing bad loans with objects mortgage guarantee.

The writing of this thesis uses an empirical juridical research approach, referring to the literature related to relevant legislation and research by going directly to the object. The specification of the research is analytical descriptive, which is a research that seeks to describe in detail the main problem without doing hypotheses and statistical calculations. This writing data collection method is based on primary data, namely interviews and observations as well as secondary data obtained from literature studies and analyzed qualitatively. The research problems were analyzed using Legal Protection Theory, Legal Certainty Theory and Legal Benefit Theory

Based on the results of the study, it can be concluded that 1) the implementation of the settlement of bad loans with the object of collateral rights is carried out by an auction process through the KPKNL as the last step in efforts to resolve bad loans. 2) legal protection of the debtor's property in the bond of mortgage certificate to be executed is carried out by filing a lawsuit against the auction results to the District Court and other efforts that are not contrary to the applicable laws and regulations. 3) the weakness of the implementation of bad loans with the object of mortgage guarantees is that debtors often apply for credit with mortgage guarantees not in their own names, the solution to these problems is that the mortgages submitted as credit guarantees should be in the name of the debtor in order to anticipate that the mortgages are used as credit guarantees by other people. irresponsible that ultimately credit payments are not paid.

Keywords: *Credit, Auction, Guarantee*

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan nasional suatu bangsa mencakup di dalamnya pembangunan ekonomi. Dalam pembangunan ekonomi diperlukan peran serta lembaga keuangan untuk membiayai, karena pembangunan ekonomi sangat memerlukan tersedianya dana. Oleh karena itu, negara wajib menjamin keberadaan lembaga keuangan dalam pembiayaan pembangunan ekonomi yang sangat diperlukan dalam kelangsungan hidup warga negara seperti tujuan Negara Republik Indonesia yang tercantum dalam pembukaan Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia yang antara lain membentuk suatu Pemerintah Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum.

Salah satu lembaga keuangan yang terlibat dalam suatu pembiayaan pembangunan ekonomi adalah Bank. Dalam berbagai buku perbankan, suatu bank didefinisikan sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak

Ada beberapa macam usaha perbankan yang ditawarkan, usaha perbankan yang paling banyak diminati oleh masyarakat baik perseorangan maupun badan usaha adalah jasa dibidang perkreditan. Kredit yang dicairkan oleh bank adalah

dalam bentuk uang kontan (*Fresh money*), kemudian kredit tersebut dimanfaatkan oleh penerima kredit (debitur) untuk kepentingan pribadi, misalnya tambahan modal usaha, konsumsi barang kebutuhan, dan lain sebagainya. Disisi yang lain, yaitu bagi pihak bank, pencairan kredit dapat dikatakan sebagai salah satu penghasilan yang menguntungkan, perputaran uang yang lancar dan mengindikasikan tingkat kesehatan bank tersebut. Di Indonesia yang mengatur mengenai perbankan adalah Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang diubah dengan Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998. Pengertian bank dalam pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan adalah : "Badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak".¹

Dalam transaksi pinjam meminjam pada lembaga perbankan telah diatur sedemikian rupa dalam dalam UU Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, dalam pasal 1 angka (2) pihak yang memberi hutang disebut Kreditur, (3) pihak yang berhutang disebut debitur. Hubungan debitur dengan kreditur dalam suatu ikatan hutang yang menyertakan hak tanggungan akan mempunyai akibat hukum tersendiri apabila dikemudian hari pihak debitur *wanprestasi*, debitur tidak punya potensi kemampuan membayar sama sekali atau disebut kredit macet dan tidak dapat membayar hutangnya dalam batas waktu dengan jumlah nominal yang sudah ditentukan, kemudian dicapai solusi penyelesaian atas kredit macet.

¹ I Ketut Sukawati Lanang Putra Perbawa, *Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perbankan*, <https://media.neliti.com/>, diunduh tanggal 15 September 2020 jam 11.12

Dalam Pelaksanaan penyelesaian kredit macet ini sering menimbulkan persoalan tersendiri bagi pihak debitur dan pihak kreditur. Pada pihak kreditur telah dilindungi peraturan perundang-undangan yang menjamin atas pelaksanaan pecairan hak tanggungan yang diserahkan oleh debitur, disisi lain pihak debitur adalah pihak pemberi/pemilih hak tanggungan kadang dalam pelaksana penyelesaian pencairan hak tanggungan masih terdapat diskriminasi hukum yang tidak seimbang, antara nilai hutang yang harus dilunasi dengan nilai harta yang dijaminakan untuk melunasi hutangnya.

Kedudukan harta pihak peminjam berdasarkan pasal 1331 KUH Perdata, sepenuhnya merupakan jaminan (tanggungan) atas hutangnya, semua harta pihak peminjam baik harta yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari merupakan jaminan atas perkatan utang pihak peminjam.² Dalam penyelesaian akhir dari penjualan hak tanggungan untuk melunasi hutang kemungkinan terjadi kerugian materiil bagi pihak pemilih hak tanggungan, hal ini bisa terjadi apabila nilai transaksi penjualan dibawah harga pasaran, sementara pihak kreditur hanya menargetkan pelunasan sisa hutang saja, tanpa memperhatikan hak-hak pihak debitur selaku pemberi hak tanggungan mempunyai hak sisa uang setelah diambil pelunasan. Ketika hak tanggungan dijual dengan harga tinggi sesuai harga pasaran tertinggi, debitur punya hak atas sisa uang yang sudah dibayarkan untuk pelunasan, tetapi apabila sisa pelunasan kredit tidak diberikan kepada debitur, penyelesaian kredit macet seperti ini dapat dikatakan terjadi unsur Perbuatan Melawan Hukum

² M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, 2012 Jakarta: Rajawali Pers, 2012, hlm 10.

(PMH) sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata, debitur berada pada pihak yang lemah (kreditur) berhak atas perlindungan hukum.

Fenomena pelelangan hak tanggungan hanya mengejar pelunasan saja agar lelang banyak peminat dan tanggungan kredit cepat selesai, obyek hak tanggungan dijual dibawah harga pasaran hanya untuk melunasi sisa kredit kemudian hak pemberi hak tanggungan semestinya memperoleh sisa pelelangan hak tanggungan tetapi kesempatan memperoleh sisa hasil lelang setelah dikurangi pelunasan hilang. Perbuatan seperti ini juga dapat dikategorikan ada unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH).

R. Wirjono Prodjodikoro mengartikan kata *onrechtmatigedaad* sebagai perbuatan melanggar hukum.³ Menurutnya perkataan “perbuatan” dalam rangkaian kata-kata “perbuatan melanggar hukum” dapat diartikan positif melainkan juga negatif, yaitu meliputi juga hal yang orang dengan berdiam diri saja dapat dikatakan melanggar hukum karena menurut hukum seharusnya orang itu bertindak. Perbuatan negatif yang dimaksudkan bersifat “aktif” yaitu orang yang diam saja, baru dapat dikatakan melakukan perbuatan hukum, kalau ia sadar, bahwa ia dengan diam saja adalah melanggar hukum. Maka yang bergerak bukan tubuhnya seseorang itu, melainkan pikiran dan perasaannya. Jadi unsur bergerak dari pengertian “perbuatan” kini pun ada. Perkataan “melanggar” dalam rangkaian kata-kata “perbuatan melanggar hukum” yang dimaksud bersifat aktif, maka menurut beliau perkataan yang paling tepat untuk menerjemahkan *onrechtmatigedaad* ialah perbuatan melanggar hukum karena istilah perbuatan melanggar hukum menurut Wirjono Prodjodikoro ditujukan

³ Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, 2000, Bandung: Mandar Maju, hlm. 1

kepada hukum yang pada umumnya berlaku di Indonesia dan yang sebagian terbesar merupakan hukum adat.⁴

Dalam praktek dimasyarakat lelang atas hak tanggungan sebagai langkah terakhir pihak lembaga keuangan sebagai hak atas otoritas lembaga keuangan perbankan, karena debitur tidak membayar atas kewajibannya untuk melunasi pinjaman dalam jangka waktu yang telah diperjanjikan, apabila tidak dilaksanakan lelang eksekusi dipihak lain timbul kerugian, bisa menghambat laju perekonomian di masyarakat.

Disisi lain penyelesaian kredit macet melalui lelang dan segala akibat hukumnya telah menimbulkan masalah baru bagi debitur, isu yang berkembang di kalangan masyarakat bahwa pasar lelang hak tanggungan telah dikuasai kalangan tertentu, lelang telah merugikan debitur selaku pemberi agunan, penentuan harga obyek lelang kurang memperhatikan nilai jual riil atas obyek hak tanggungan di pasaran setempat. Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 35 dan Pasal 36 Penentuan harga limit lelang untuk barang tak bergerak seharusnya mendasarkan atas penilain pejabat penilai yang berkompeten (apresial), untuk penjualan/lelang barang bergerak harus mendasarkan hasil penaksir oleh pejabat penaksir yang berkompeten. Ketentuan penjualan obyek hak tanggungan haruslah dipatuhi oleh pihak perbankan karena hak-hak debitur selaku konsumen produk perbankan, mempunyai hak informasi riil atas segala akibat pemberian jaminan kredit dengan menyertakan agunan, hak pemilik agunan untuk menerima sisa hasil penjualan lelang harus diberitahukan. Kadang sisa

⁴ *Ibid.* hlm. 2

hutang yang menjadi tungakan tidak sebanding dengan nilai obyek yang dimohonkan lelang, limit harga lelang jauh lebih rendah dari harga obyek yang sebenarnya. Sehingga ada kesan kreditur/lembaga keuangan perbankan terkesan kurang kredibel.

Hal inilah yang menarik untuk dikaji secara mendalam oleh peneliti karena adanya ketimpangan antara kepentingan kreditur dan hak-hak hukum pada pihak debitur, apakah pihak kreditur selaku lembaga keuangan terdapat unsur kesengajaan ataupun ada kelalaian ataupun terdapat unsur terbatasnya sumberdaya manusia, atau ada pihak-pihak tertentu yang justru memanfaatkan sisi kuatnya perlindungan hukum dari regulasi perbankan dan Undang-undang atas hak tanggungan serta ketentuan hukum dalam KUHPerdara, sekaligus membaca peluang atas kelemahan hukum pada debitur.

Penulis tertarik ingin mengetahui apabila sisi lemah debitur menjadikan peluang pihak tertentu untuk memanfaatkan aspek mendesaknya kebutuhan untuk pelunasan hutang, sehingga ada peluang pihak tertentu untuk mencari keuntungan setinggi-tingginya. Dugaan ini mendasarkan pada fenomena kejadian di masyarakat ketikan terjebak kredit macet dengan solusi penyelesaiannya banyak menisakan masalah hukum di kemudian hari. Peneliti ingin mengetahui secara mendalam atas hak-hak otoritas lembaga keuangan yang berada dalam jaminan perlindungan hukum oleh negara. Peneliti tertarik juga pada sisi kelemahan dan minimnya perlindungan hukum bagi pihak pemberi hak tanggungan (Debitur). Kemudian Peneliti mengharapkan agar Pelaksanaan transaksi perbankan menjamin kepastian hukum dan terjadi keseimbangan antara hak dan kewajiban debitur dan kreditur. Transaksi peminjaman uang dalam jumlah besar

dengan lembaga keuangan perbankan dipersyaratkan menyerahkan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang, apabila hak tanggungan berupa barang tidak bergerak harus diikat dengan Sertipikat Hak Tanggungan yang dibuat di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris, dengan Irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", akta hak tanggungan seperti ini mempunyai kekuatan hukum Eksekutorial, sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Berdasar latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam penulisan Tesis dengan judul "Perlindungan Hukum Bagi Debitur Dalam Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Macet Dengan Objek Jaminan Hak Tanggungan"

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas, maka dapat dirumusan masalah permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan penyelesaian kredit macet dengan objek jaminan hak tanggungan?
2. Bagaimana upaya perlindungan hukum terhadap harta milik debitur dalam ikatan Sertipikat hak tanggungan yang akan di eksekusi?
3. Apa kelemahan dan solusi pelaksanaan kredit macet dengan objek jaminan hak tanggungan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut diatas maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan penyelesaian kredit macet dengan objek jaminan hak tanggungan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya perlindungan hukum terhadap harta milik debitur dalam ikatan Sertipikat hak tanggungan yang akan di eksekusi.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis kelemahan dan solusi pelaksanaan kredit macet dengan objek jaminan hak tanggungan.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan pada tujuan penelitian dalam penulisan Tesis ini, maka manfaat yang hendak diperoleh dalam penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Dalam aspek teoritis akan berguna untuk menambah wawasan dan kajian dalam ilmu hukum atas aspek hukum hak tanggungan yang diikat dengan Sertipikat hak tanggungan yang dibuat di hadapan PPAT dan/ atau Notaris yang mempunyai kekuatan eksekutorial.
 - b. Hasil dari penelitian ini digunakan untuk memenuhi tugas penelitian hukum dalam bentuk penulisan Tesis, sebagai syarat guna menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang
2. Manfaat Praktis
 - a. Bagi Masyarakat

Dalam aspek manfaat praktis bagi masyarakat diharapkan akan berguna untuk memberi pengetahuan bahwa perlindungan hukum akan berguna bagi para debitur untuk mengetahui hak-haknya sebagai pemilih harta yang berada dalam jaminan hak tanggungan.

b. Bagi Praktisi Hukum

Menambah bahan–bahan perbandingan para praktisi dalam proses penegakan dan perlindungan hukum bagi Debitur sebagai pemberi Hak Tanggungan;

E. Kerangka Konseptual

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan/atau korban, perlindungan hukum korban kejahatan sebagai bagian dari perlindungan masyarakat, dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, seperti melalui pemberian restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum.⁵

Perlindungan hukum terhadap harta debitur adalah harta yang diserahkan untuk dijadikan jaminan yang berada dalam pengawasan bersama debitur dengan kreditur, apabila dikemudian hari harta milik debitur yang dijaminakan untuk pelunasan hutang agar sepenuhnya dapat dipatuhi oleh kreditur (pihak pemberi hutang/Bank), bahwa hak dari kreditur hanya sebanyak sisa hutang yang sudah disepakati bersama untuk kepentingan pelunasan, ketika terjadi pelaksanaan penyelesaian kredit macet maka harta

⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press. Jakarta, 1984, hlm 133.

tersebut harus dihitung nilai nominalnya sesuai harga pasar setempat. Penilaian yang dihasilkan oleh Pejabat penilai yang berkompeten. Sebagai upaya kehati-hatian pihak perbankan/pemberi pinjaman Nilai limit harga penjualan/lelang tidak boleh menurunkan harga jual riil atas obyek harta tertanggung sehingga hak debitur harus dijaga dan dilindung dari unsur, kelalaian, kesengajaan yang merugikan debitur. Dalam praktek di lapangan masih terdapat pelaksanaan penjualan hak tanggungan justru berdampak timbulnya masalah hukum baru yang dapat diduga tidak adanya kehati-hatian dan atau kelalalaian yang merugikan secara materiil, penjualan tidak sesuai harga pasar yang berakibat hilangnya hak sebagaimana harta debitur setelah dipakai untuk pelunasan.

2. Pengertian Debitur

Pengertian Debitur menurut Undang Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang adalah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau Undang-undang yang dapat ditagih di muka pengadilan.

Debitur yang berusaha mengelak pengembalian kredit atau lalai dalam perjanjian pengembalian kredit atau berusaha menghambat pengembalian kredit yang telah diterimanya melalui upaya hukum biasa atau upaya hukum luar biasa. Ini ulah debitur yang tidak bertanggung jawab sehingga pihak kreditur mengambil tindakan berupa sanksi yang ditujukan kepada pihak debitur, baik sanksi ringan seperti mengambil jaminan dari debitur atau

memberikan sanksi tegas jika pihak debitur masih tetap belum bisa melunasi utangnya.⁶

Upaya yang ditempuh pihak kreditur adalah dengan mengajukan ke pengadilan negeri atas dasar *wanprestasi*. Hanya saja proses penyelesaian perkara perdata di pengadilan negeri sampai adanya putusan pengadilan yang tetap dan pasti (*in tracht van Sewisjde*) biasanya melalui 3 (tiga) tingkatan peradilan, yaitu⁷:

- a) Pengadilan Negeri selaku peradilan tingkat pertama,
- b) Pengadilan Tinggi selaku peradilan tingkat banding, dan
- c) Mahkamah Agung selaku peradilan tingkat kasasi.

3. Pengertian Pelaksanaan

Pengertian Pelaksanaan menurut KBBI adalah suatu proses, cara, perbuatan melaksanakan (rancangan, keputusan, dan sebagainya). Pelaksanaan Peyeleaian Kredit macet adalah Upaya yang di tempuh oleh kreditur dengan segala hak dan kewenangannya secara hukum untuk mengambil alih sebagian atau seluruhnya harta milih debitur yang didaftarkan kedalam jaminan pelunasan hutang, yang di bisa dibuktikan dengan akta pembebanan yang dibuat oleh PPAT dengan Irah-irah “Demi Keadalian Berdasar Ketuhanan Yang Maha Esa”. Pelaksanaan Penyelesaian dengan cara dijual dibawah tangan atau dijual melalui lembaga pelelangan umum KPKNL dengan prinsip untuk memperoleh harga jual tertinggi.

6 Moh. Anwar, 2014, *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur dalam Perjanjian dengan Jaminan Hak Tanggungan Menurut Undang Undang No 4 Tahun 1996*, Jurnal Jendela Hukum, Volume 1. Nomor 1, April 2014, Fakultas Hukum Universitas Wiraraja Sumenep Madura, hlm. 7.

7 *Ibid.*

4. Pengertian Kredit Macet

Kredit macet adalah suatu keadaan dimana debitur baik perorangan atau perusahaan tidak mampu membayar kredit bank tepat pada waktunya. Menurut Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia Nomor 30/267/KEP/DIR, kredit Macet terjadi apabila terdapat tunggakan angsuran pokok dan/ atau bunga yang telah melampaui 270 hari, atau kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru, atau dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.⁸

Kredit macet adalah suatu keadaan dimana nasabah sudah tidak sanggup membayar sebagian atau seluruh kewajibannya kepada bank atau lembaga keuangan seperti yang telah diperjanjikan. Menurut Kuncoro dan Suhardjono (2002), terdapat beberapa faktor penyebab terjadinya kredit macet, yaitu sebagai berikut⁹:

- a. Berdasarkan prospek usaha
 - 1) Kelangsungan usaha sangat diragukan, industri mengalami penurunan dan sulit untuk pulih kembali.
 - 2) Kehilangan pasar sejalan dengan kondisi perekonomian yang menurun.
 - 3) Manajemen yang sangat lemah.
 - 4) Terjadi kemogokan tenaga kerja yang sangat sulit untuk diatasi.
- b. Berdasarkan keuangan debitur
 - 1) Mengalami kerugian yang besar.

⁸ <https://www.kajianpustaka.com/2019/02/pengertian-penyebab-dan-penyelamatan-kredit-macet.html>.
Akses tanggal 05 Januari 2021 pukul 21:36

⁹ *Ibid.*

- 2) Debitur tidak mampu memenuhi seluruh kewajiban dan kegiatan usaha tidak dapat dipertahankan.
- 3) Rasio utang terhadap modal sangat tinggi.
- 4) Pinjaman baru digunakan untuk menutup kerugian operasional.

c. Berdasarkan kemampuan membayar

- 1) Terdapat tunggakan pembayaran pokok dan bunga yang telah melampaui 270 hari.
- 2) Dokumentasi kredit atau pengikatan agunan tidak ada.

5. Pengertian Objek Hak Tanggungan

Objek Hak Tanggungan adalah harta kekayaan yang punya nilai ekonomis dapat berupa harta bergerak, harta tetap berupa tanah yang bisa dibuktikan dengan Sertipikat Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. (Pasal 4 angka (1) UU No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah);

6. Pengertian Jaminan

Salah satu kegiatan perbankan adalah memberikan pinjaman permodalan kepada masyarakat umum yang disertai penyerahan jaminan, jaminan kredit yang diberikan disertai berbagai ketentuan hukum jaminan. Sesuai ketentuan pasal 1131 KUH Perdata mengatur bahwa: “segala kebendaan si berhutang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan segala perikatannya pesesorangan”. Terkait dengan ketentuan pasal 1131 KUH Perdata tersebut terdapat ketentuan hukum yang secara *lex specialist* mengatur; Pengikatan jaminan, lembaga jaminan, eksekusi, penjualan

jaminan, penanggungan hutang, dan prosedur hukum acara lelang sebagai dan ketentuan lainnya, sepenuhnya harus dipatuhi oleh pihak bank;

7. Pengertian Hak Tanggungan

Pengertian Hak Tanggungan adalah, Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU No.5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok –Pokok Agraria berket atau tidak berket benda-benda lan yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. (Pasal 1 angka (1) UU No. 4 tahun 1996 tetang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah); Pengertian Jaminan Kredit adalah, Janji-janji yang diucapkan oleh *debitur* kepada *kreditur* yang dibuktikan dengan Akta Otentik yang lazim disebut sebagai Sertipikat hak tanggungan, yang dibuat di hadapan pejabat yang berweanang bahwa debitur sanggup untuk melunasi hutangnya dalam batas waktu yang telah di tentukan dengan menyerahkan hartanya yang berada dalam penguasaannya untuk dipakai sebagai pelunasan hutangnya, apabila janji tersebut tidak bisa dipenuhi maka harta yang diserahkan yang dibuktikan dengan sertiikat hak tanggungan dapat dijual kepada masyarakat umum dan hasil penjualannnya dipakai kreditur untuk menutup hutang yang menjadi tanggung jawab debitur.

F. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah identifikasi teori-teori yang dijadikan sebagai landasan berfikir untuk melaksanakan suatu penelitian atau dengan kata lain untuk

mendeskripsikan kerangka referensi atau teori yang digunakan untuk mengkaji permasalahan.

Tentang hal ini Jujun S. Soerya Sumantri mengatakan : Pada hakekatnya memecahkan masalah adalah dengan menggunakan pengetahuan ilmiah sebagai dasar argumen dalam mengkaji persoalan agar kita mendapatkan jawaban yang dapat diandalkan. Dalam hal ini kita mempergunakan teori teori ilmiah sebagai alat bantu kita dalam memecahkan permasalahan.¹⁰

Bertitik tolak dari pendapat diatas, maka dalam penulisan Tesis ini ada beberapa teori yang dipaparkan sebagai acuan terhadap permasalahan yang ada. Adapun teori-teori tersebut adalah sebagai berikut:

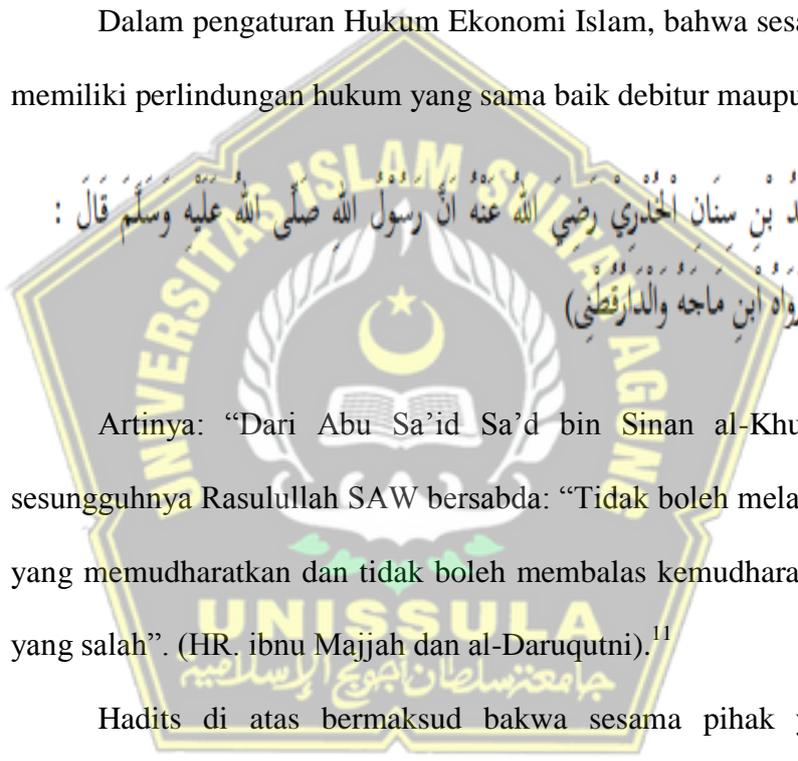
1. Teori Perlindungan Hukum

Sebagai bagian dari beberapa macam upaya pihak pemerintah dalam suatu negara melalui sarana-sarana hukum yang tersedia. Termasuk membantu subyek hukum mengenal dan mengetahui hak-hak dan kewajibannya serta dalam menghadapi permasalahan kesulitan memperoleh prasarana dan sarana untuk memperoleh hak-haknya. Pemerintah yang merepresentasi negara, sebagaimana tujuan negara itu sendiri maka pemerintah harus memastikan pelaksanaan hak dan kewajiban, juga untuk melindungi segenap bangsa di dalam suatu negara serta mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat dari negara itu adalah termasuk di dalam makna perlindungan hukum. Penelitian ini menggunakan teori perlindungan hukum dengan alasan bahwa hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan kekuasaanya kepadanya, untuk bertindak dalam

10 Jujun S. Soerya Sumantri, *Filsafat Ilmu Sebuah Pengantar Populer*, Jakarta: Sinar Harapan, 1978, hlm 316

rangka kepentingannya, dan kepentingan itu merupakan sasaran hak. Hukum harus mempertimbangkan kepentingan-kepentingan secara cermat dan menciptakan keseimbangan antara kepentingan-kepentingan itu. Van Dijk dalam Peter Mahmud Marzuki menyatakan bahwa “hukum harus berfungsi dalam mencapai tujuan damai sejahtera, tujuan untuk mencapai damai sejahtera itu dapat terwujud apabila hukum sebanyak mungkin memberikan pengaturan yang adil.”

Dalam pengaturan Hukum Ekonomi Islam, bahwa sesama pihak harus memiliki perlindungan hukum yang sama baik debitur maupun kreditur.



عن أبي سعيد سعد بن سنان الخدري رضي الله عنه أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال :
لا ضرر ولا ضرار (رواه ابن ماجه والدارقطني)

Artinya: “Dari Abu Sa’id Sa’d bin Sinan al-Khudri ia berkata: sesungguhnya Rasulullah SAW bersabda: “Tidak boleh melalukan perbuatan yang memudharatkan dan tidak boleh membalas kemudharatan dengan cara yang salah”. (HR. Ibnu Majjah dan al-Daruqutni).¹¹

Hadits di atas bermaksud bahwa sesama pihak yang berserikat hendaknya saling menjaga hak dan kewajiban masing-masing, sehingga tidak terjadinya kecurangan-kecurangan yang dapat mengakibatkan kerugian sebelah pihak yang melakukan perjanjian tersebut.

2. Teori Kepastian Hukum

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum tersebut dapat dijalankan dengan baik. Sudah tentu

¹¹ Imam Mahyiddin an-Nawawi, *ad-Dhurrah as-Salafiyyah Syarh al-Arba'in an-Nawawiyah*, Solo: Pustaka Arafah, 2006, hlm. 245.

kepastian hukum sudah menjadi bagian yang tidak terpisahkan hal ini lebih diutamakan untuk norma hukum tertulis. Karena kepastian sendiri hakikatnya merupakan tujuan utama dari hukum. kepastian hukum ini menjadi keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian itu sendiri karena esensi dari keteraturan akan menyebabkan seseorang hidup secara berkepastian dalam melakukan kegiatan yang diperlukan dalam melakukan aktivitas kehidupan masyarakat itu sendiri.¹²

Dalam hal kepastian hukum ini menurut Teubner hukum yang dapat memuaskan semua pihak adalah hukum yang responsif dan hukum yang responsif hanya lahir dari jika ada demokratisasi legislasi. Tanpa demokrasi (partisipasi masyarakat) dalam proses legislasi hasilnya tidak akan pernah melahirkan hukum yang mandiri. Hukum hanya sebagai legitimasi keinginan pemerintah, dalam kondisi seperti itu ada tindakan pemerintah dianggap bertentangan dengan hukum. Kepentingan-kepentingan masyarakat menjadi terabaikan karena hukum bersifat mandiri karena makna-maknanya mengacu pada dirinya sendiri (keadilan, kepastian, kemanfaatan).¹³

Menurut Gustav Radbruch terdapat dua macam pengertian kepastian hukum yaitu kepastian hukum oleh hukum dan kepastian hukum dalam atau dari hukum. Hukum yang berhasil menjamin banyak kepastian hukum dalam masyarakat adalah hukum yang berguna. Kepastian hukum oleh karena hukum memberi tugas hukum yang lain, yaitu keadilan hukum serta hukum harus tetap berguna. Sedangkan kepastian hukum dalam hukum tercapai

¹² Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Yogyakarta: Liberty, 2009, hlm. 21.

¹³ Gunther Teubner, *Substantive and Reflexive Elements in Modern Law, Law and Social Review*, Volume 17 Nomor 2. Dikutip oleh Teguh Prasetyo dan Abdul Halim Barkatullah, *Filsafat, Teori, dan Ilmu Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo, 2012, hlm. 317-318

apabila hukum tersebut sebanyak-banyaknya dalam undang-undang. Dalam undang-undang tersebut terdapat ketentuan-ketentuan yang bertentangan (undang-undang berdasarkan suatu sistem yang logis dan praktis). Undang undang dibuat berdasarkan *rechstwekelijkheid* (keadaan hukum yang sungguh) dan dalam undang-undang tersebut tidak terdapat istilah-istilah yang dapat difatsirkan secara berlain-lainan.¹⁴

Kepastian hukum merupakan suatu jaminan bahwa suatu hukum harus dijalankan dengan cara yang baik atau tepat. Kepastian pada intinya salah satu tujuan dari hukum. Kepastian hukum kerap sekali mengarah kepada aliran positivime karena jika hukum tidak memiliki jati diri maka tidak lagi digunakan sebagai pedoman atau panutan perilaku setiap orang. Namun hukum sangat erat kaitanya dengan politik kekuasaan berhembus maka disitulah hukum berlabuh.¹⁵

3. Teori Kemanfaatan Hukum

Kemanfaatan merupakan hal yang paling utama didalam sebuah tujuan hukum, mengenai pembahasan tujuan hukum terlebih dahulu diketahui apakah yang diartikan dengan tujuannya sendiri dan yang mempunyai tujuan hanyalah manusia akan tetapi hukum bukanlah tujuan manusia, hukum hanyalah salah satu alat untuk mencapai tujuan dalam hidup bermasyarakat dan bernegara. Tujuan hukum bisa terlihat dalam fungsinya sebagai fungsi perlindungan kepentingan manusia, hukum mempunyai

¹⁴ Academia Edu, <http://www.academia.edu/10691642/> , diunduh 16 Januari 2021 jam 19.22.; Esmi Warassih, *Implementasi Kebijakan Pemerintah melalui Peraturan Perundang-Undangan dalam Perspektif Sosiologis*, Surabaya: Disertasi Program Pascasarjana Universitas Airlangga, 1991, hlm. 85.

¹⁵ Awaludin Marwan, *Teori Hukum Kontemporer Suatu Pengantar Posmoderenisme Hukum*, , Yogyakarta: Rangkang Education, 2010, hlm. 24.

sasaran yang hendak dicapai.¹⁶ Jika kita lihat defenisi manfaat dalam kamus besar bahasa Indonesia manfaat secara terminologi bisa diartikan guna atau faedah.¹⁷

Terkait kemanfaatan hukum ini menurut teori utilistis, ingin menjamin kebahagiaan yang terkesan bagi manusia dalam jumlah yang sebanyakbanyaknya. Pada hakekatnya menurut teori ini bertujuan hukum adalah manfaat dalam menghasilkan kesenangan atau kebahagiaan yang terbesar bagi jumlah orang yang banyak. Pengamat teori ini adalah Jeremy Benthan, teori berat sebelah sehingga Utrecht dalam menanggapi teori ini mengemukakan tiga hal yaitu¹⁸:

1. Tidak memberikan tempat untuk mempertimbangkan seadil-adilnya hal hal yang kongkret.
 2. Hanya memperhatikan hal-hal yang berfaedah dan karena itu isinya bersifat umum.
 3. Sangat individualistis dan tidak memberi pada perasaan hukum seorang.
- Menurut Utrecht, hukum menjamin adanya kepastian hukum dalam pergaulan manusia. Anggapan Utrecht ini didasarkan atas anggapan vanikan bahwa hukum untuk menjaga kepentingan tiap manusia supaya kepentingan itu tidak dapat diganggu (mengandung pertimbangan kepentingan mana yang lebih besar dari pada yang lain).

Menurut Mochtar Kusumaatmadja dalam Sudikno Mertukosumo tujuan pokok dan pertama dari hukum adalah ketertiban, kebutuhan, akan ketertiban ini merupakan syarat pokok (fundamental) bagi adanya suatu

¹⁶ Said Sampara dkk, *Pengantar Ilmu Hukum*, Total Media, Yogyakarta, 2011, hlm. 40.

¹⁷ KBBI, <http://kbbi.web.id/manfaat>, diakses Tanggal 16 Januari 2021

¹⁸ Said Sampara, *Op. Cit* . hlm. 45-46.

masyarakat manusia yang teratur. Tujuan lain dari hukum adalah tercapainya keadilan yang berbeda-beda isi dan ukurannya menurut masyarakat dan zamannya. Menurut Schuit telah memperinci ciri-ciri keadaan tertib sebagai berikut dapat diperkirakan, kerjasama, pengendalian kekerasan, kesesuaian, langgeng, mantap, berjenjang, ketaatan, tanpa perselisihan keseragaman, kebersamaan, suruhan, keberurutan, corak lahir, dan tersusun.¹⁹

G. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisis dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Metodologis artinya sesuai dengan metode atau cara-cara tertentu. Sistematis adalah berdasarkan suatu system, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dengan kerangka tertentu.

1. Metode Pendekatan Penelitian

Penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan Tesis ini dilakukan dengan menggunakan metode pendekatan penelitian yang bersifat yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan in action pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi di masyarakat.²⁰

- a. *Yuridis* dapat diartikan sebagai studi yang mengacu pada kepustakaan yang berkaitan dengan Perundang-undangan. Pendekatan yuridis (hukum dilihat sebagai norma atau *das sollen*), karena dalam membahas permasalahan penelitian ini menggunakan bahan-bahan

¹⁹ *Ibid.*

²⁰ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004, hlm 20

hukum (baik hukum yang tertulis maupun hukum yang tidak tertulis atau baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder maupun bahan hukum tersier).

- b. Sedangkan Pendekatan *Empiris* adalah penelitian dengan cara terjun langsung ke objeknya,²¹ yaitu pada Gugatan terhadap debitur nasabah Bank Danamon KCP Ungaran. Sebab pada dasarnya hukum tidak hanya sebagai suatu normatif yang mandiri atau isoterik, melainkan justru harus dilihat sebagai bagian riil dari sistem sosial yang berkaitan dengan variabel sosial lainnya. Sebagaimana kajian hukum dalam penelitaian tesis ini, telah diketahui secara umum bahwa akibat dari kredit macet adalah penyelesaian secara hukum yaitu mencairkan jaminan melalui mekanisme lelang umum atau penjualan di pasararan umum terhadap barang bergerak atau barang tetap yang sudah diarahkan oleh debitur kepada kreditur, agar harta milik debitur bisa dicairkan dan hasilnya dipakai untuk menutup hutang yang macet. Kemudian sisa dari penjualan apabila ada sisa harus diserahkan kepada debitur.

Digunakannya pendekatan *Empiris* ini dimaksudkan bahwa hukum tidak hanya saja dipandang sebagai peraturan atau kaidah-kaidah saja, tetapi juga meliputi bagaimana bekerjanya hukum dalam masyarakat serta bagaimana hukum berinteraksi dengan lingkungan masyarakat di mana hukum itu di berlakukan. Hukum jaminan dan aspek hukum akibat penjualan jaminan, masih banyak ditemui dalam

²¹ Zainal Asyikin, Amiruddin, Pengantar Metode Penelitian Hukum, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004, hlm 19

praktek pihak pemilik jaminan tidak mendapatkan sisa atas penjualan jaminan. Penjualan melalui sistem lelang menimbulkan masalah baru, karena pihak debtur tidak bisa lagi menentukan standar harga aset, penetapan harga limit ditentukan oleh kreditur tersendiri, tanpa memperhatikan nilai jual obyektif di pasaran setempat. Meskipun menurut peraturan untuk penentuan limit harga obyek, harus didasarkan pada apresiasi/penilai independen yang berkompeten kadang syarat ini hanya dipandang sebagai formalitas. Sedangkan dari aspek sosial mestinya apabila penjualan aset bisa dilakukan dibawah tangan nilai jualnya lebih baik dan tidak merost di dari harga pasaran. dari aspek ini peneliti ingin menggali nilai-nilai sosial yang baik, berdasarkan etika penjualan aset yang hidup di masyarakat, dengan tetap berkomitmen hasil penjualan akan dipakai untuk menutup hutang debitur.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah dengan menggunakan penelitian *diskriptif analitis*, yaitu suatu penelitian yang berupaya untuk menggambarkan secara rinci fenomena sosial yang pokok permasalahannya tanpa melakukan hipotesa dan perhitungan secara statistik. Fakta-fakta yang berkaitan dengan budaya hukum dan kepatuhan terhadap orang-orang yang memerlukan perlindungan hukum. Menurut hukum Debitur mempunyai hak atas posisinya sebagai pemilik agunan yang sudah dijaminakan sebagai jaminan hutang apabila dikemudian hari terjadi, macetnya suatu usaha dan tidak lagi mampu

membayar hutangnya. Hak atas informasi tata cara penyelesaian kredit macet, secara litigasi dan non litigasi, penjualan dibawah tangan, penjualan lelang, hak atas sisa uang hasil elang setelah dilunasi semua hutangnya apabila ada sisa, prosedur komplain terhadap kemjngkinan terjadinya perbuatan melawan hukum yang mungkin terjadi pada pihak kreditur.

Metode penelitian deskriptif dipergunakan untuk menggambarkan berbagai gejala dan fakta yang terdapat dalam kehidupan sosial secara mendalam. Metode ini bertujuan melukiskan dan memahami model kebudayaan suatu masyarakat secara fenomenologis dan apa adanya dalam konteks satu kesatuan yang integral.²²

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi data primer, dan data sekunder.

a. Data Primer

Data Primer adalah sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber aslinya yang berupa wawancara, jejak pendapat dari individual atau kelompok (orang) maupun hasil dari observasi dari suatu objek, kejadian atau hasil pengujian (benda). Bahkan memberikan pertanyaan dalam bentuk tulisan kepada objek penelitian tertentu (instansi) untuk mendapatkan hasil atau perbandingan dalam penelitian yang diteliti.

²² Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: CV Pustaka Setia, 2009, hlm 57

Ruang lingkup penelitian dilakukan pada suatu posisi adanya fakta hukum, fakta sosial, faktor yang mendorong seseorang debitur, pernyataan para petugas pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan di KPKNL, pengadilan yang memberikan pelayanan administrasi permohonan eksekusi pada Pengadilan Negeri, Debitur, Advokat yang memberikan bantuan hukum. Data-data tersebut diperoleh dengan cara wawancara. Adapun responden yang diwawancarai dalam penelitian ini adalah:

- 1) Bp. Muh. Asrofi selaku debitur kredit macet;
- 2) Bp. Suryanto SH selaku Pengacara dari debitur;
- 3) Notaris di Kabupaten Semarang, Dr. Taufan Fajar Riyanto, SH.,
M.Kn

b. Data Sekunder

Data Sekunder adalah sumber data penelitian yang diperoleh melalui media perantara atau secara tidak langsung yang berupa buku, catatan, bukti yang telah ada, atau arsip baik yang dipublikasikan maupun yang tidak dipublikasikan secara umum.

Dengan kata lain, peneliti membutuhkan pengumpulan data dengan cara berkunjung dan melihat ke perpustakaan, pusat kajian, pusat arsip atau membaca banyak buku yang berhubungan dengan penelitian. Data sekunder dapat dikelompokkan menjadi 3 bagian:

- 1) Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang mengikat, dalam penelitian penulisan hukum ini, bahan hukum primer terdiri dari:
 - a) Al Quran

- b) Kitab Undang Undang Hukum Perdata;
- c) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- d) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria;
- e) Undang Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan;
- f) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah;
- g) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen;
- h) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia;
- i) Kompilasi Hukum Islam Berdasar Intruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991;
- j) Peraturan Kepala Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2011 tentang Pengamanan Eksekusi Jaminan Fidusia;
- k) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- l) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder merupakan bahan penelitian yang menunjang dan mendukung data yang diperoleh dari bahan hukum primer, meliputi:

- a) buku-buku literatur;
- b) Jurnal Hukum;
- c) Artikel Ilmiah, buletin, hasil kajian ilmiah dan bahan-bahan kuliah;
- d) Serta literatur lainnya yang berkaitan dengan pokok permasalahan.

3) Bahan Hukum Tersier

Merupakan bahan penelitian yang menunjang dan mendukung data yang diperoleh dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder meliputi:

- a) Kamus hukum;
- b) Kamus besar bahasa Indonesia;
- c) Ensiklopedia dan lain-lain.

4. Metode Pengumpulan Data

Pada penelitian Tesis dapat menggunakan salah satu dari tiga bagian *grand methode* yaitu *field research* atau dengan kata lain studi lapangan, yaitu penelitian yang didasarkan pada penelitian lapangan *library research*

atau dengan kata lain studi kepustakaan, ialah karya ilmiah yang didasarkan pada literatur atau pustaka.²³

a Data Primer

Cara memperoleh data primer dalam penelitian ini yaitu dengan menggunakan metode wawancara guna memperoleh informasi langsung dari sumbernya. Teknik wawancara ini dilakukan dengan cara mengajukan pertanyaan- pertanyaan yang telah dipersiapkan terkait dengan penelitian, tetapi dimungkinkan pada prakteknya akan ada variasi-variasi pertanyaan baru yang disesuaikan dengan kondisi di lapangan ketika dilakukan wawancara dan observasi.

1) Wawancara

Wawancara adalah suatu cara mengumpulkan data dengan cara mengajukan pertanyaan langsung kepada seorang informan atau autoritas atau seorang ahli yang berwenang langsung dalam suatu masalah.

2) Observasi

Observasi adalah dengan mengumpulkan maupun melihat semua data serta sampel terkait masalah yang ingin diteliti secara langsung dengan turun langsung ke objek tersebut.

b Data Sekunder

Data Sekunder dalam penelitian ini diperoleh dengan cara Studi Pustaka. Studi Pustaka adalah kegiatan untuk menghimpun informasi

²³ Jhonny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia Publishing, 2006, hlm 46.

yang relevan dengan topik atau masalah yang menjadi obyek penelitian. Informasi tersebut dapat diperoleh dari buku-buku, karya ilmiah, disertasi, ensiklopedia, internet, dan sumber-sumber lain. Dengan melakukan studi kepustakaan, peneliti dapat memanfaatkan semua informasi dan pemikiran-pemikiran yang relevan dengan penelitiannya.²⁴

5. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang dipilih oleh penulis dalam Tesis ini adalah Kantor Advokat dan Penasihat Hukum Suryanto SH selaku Kuasa Hukum dari pihak Muh.Asrofi sebagai Debitur termohon eksekusi pengosongan tanah, dimana jaminan hak tanggungan tanah telah dilelang sebagai jaminan pelunasan hutang.

6. Metode Analisis Data

Dalam mengolah dan menganalisis data, penulis menggunakan metode kualitatif. Metode analisis data kualitatif yaitu metode yang dilakukan setelah data terkumpul lengkap kemudian dipilih dan disusun secara sistematis, serta dianalisa dengan menggunakan landasan teori yang sudah ada sehingga bisa mendapat suatu kesimpulan yang dapat dipertanggungjawabkan oleh penulis. Metode kualitatif berupaya memahami gejala-gejala yang sedemikian rupa dengan menafikan segala hal yang bersifat kuantitatif. Dengan demikian, gejala-gejala yang ditemukan tidak memungkinkan untuk diukur oleh angka-angka, melainkan melalui penafsiran logis teoritis yang berlaku atau

²⁴ <https://www.gurupendidikan.co.id/studi-kepustakaan-pengertian-tujuan-peranan-sumber-strategi/> diakses pada tanggal 23 Januari 2020 pukul 15.38 WIB

terbentuk begitu saja karena realitas yang baru menjadi indikasi signifikan terciptanya konsep baru.²⁵

Setelah semua data-data dan bahan-bahan keterangan telah diperoleh baik dari hasil kepustakaan dan studi lapangan, maka tindakan selanjutnya adalah suatu analisis data. Dalam hal ini penulis menganalisis data secara kualitatif, yaitu mengolah data dan bahan secara detail tanpa memberikan uji statistik, sehingga dapat memberikan gambaran secara jelas dan akurat.

Tahapan berikutnya mengatur urutan data, reduksi data, penyajian data, penarikan simpulan atau verifikasi. “ Data sekunder dalam mencari kebenaran dengan menggunakan logika deduktif, namun tidak menutup kemungkinan dilakukan analisis dengan menggunakan logika induktif. Untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini, peneliti akan menggunakan study kepustakaan dengan mengumpulkan, mempelajari data, dokumen-dokumen yang secara langsung ataupun tidak langsung berhubungan dengan obyek yang diteliti.

Disamping itu peneliti juga akan mengadakan observasi di lapangan pada khususnya di lembaga keuangan perbankan (Kreditur), Debitur macet yang mengalami proses penyelesaian berdasarkan kekuatan Akta hak tanggungan, Juru sita Pengadilan Negeri dimana pernah melaksanakan sita eksekusi atas jamnian, KPKNL yang melaksanakan lelang umum, para debitur yang pernah menyelesaikan hutang macet dengan cara penjualan aset dibawah tangan dengan memperoleh harga pasaran, advokat yang pernah

²⁵ *Ibid*, hlm 58.

memberikan bantuan hukum kepada debitur, pejabat pada kantor BPN, Kepala Desa dimana obyek hak tanggungan berada.

Kualitas hasil penelitian akan menggambarkan hasil penelitian dari penggalian/explorasi data sampai kepada sumber-sumber yang validasinya bisa dipertanggungjawabkan dengan menemukan informan kunci sebagai pusat penemuan informasi berikutnya sampai informasi berhenti pada suatu titik motivasi.

Selanjutnya peneliti sampai menemukan jawaban bahwa debitur mempunyai hak perlindungan hukum atas harta yang didaftarkan sebagai hak tanggungan, dan apabila terdapat proses penyelesaian kredit macet dipastikan terjadi keseimbangan antara hak dan kewajiban kreditur dan debitur, tanpa merugikan salah satu pihak.

H. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah dan memberikan gambaran secara menyeluruh dalam penyusunan penulisan Tesis yang berjudul Perlindungan Hukum Bagi Debitur Dalam Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Macet Dengan Objek Jaminan Hak Tanggungan ini, maka materi akan dibagi di dalam 4 dengan sistematika sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini, penulis menguraikan Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II KAJIAN PUSTAKA

Dalam bab ini, diuraikan mengenai segala sesuatu variabel variabel dari Tesis ini yang berjudul Perlindungan Hukum Bagi Debitur Dalam Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Macet Dengan Objek Jaminan Hak Tanggungan yang didalamnya meliputi sub-sub bab tinjauan umum tentang perlindungan hukum, tinjauan umum tentang jaminan, tinjauan umum tentang hak tanggungan, tinjauan umum tentang kredit dan tinjauan tentang kredit dalam perspektif islam.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini berisi tentang pokok permasalahan yang akan dibahas berdasarkan perumusan masalah penelitian ini yang menguraikan hasil penelitian yang berisi fakta fakta yang ditemukan di lapangan dan dibandingkan dengan teori yang ada. Hasil penelitian ini disajikan dalam 3 sub bab yaitu, Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Macet Dengan Objek Jaminan Hak Tanggungan, Upaya Perlindungan Hukum Terhadap Harta Milik Debitur Dalam Ikatan Sertipikat Hak Tanggungan Yang Akan Di Eksekusi, Kelemahan dan Solusi Pelaksanaan Kredit Macet Dengan Objek Jaminan Hak Tanggungan.

BAB IV

PENUTUP

Bab ini merupakan bab terakhir dalam penulisan Tesis ini. Bab ini berisi kesimpulan dari pembahasan dan saran dari penulis berdasarkan penelitian yang telah dilakukan.

DAFTAR PUSTAKA

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan/atau korban, perlindungan hukum korban kejahatan sebagai bagian dari perlindungan masyarakat, dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, seperti melalui pemberian restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum.²⁶ Sedangkan pengertian perlindungan hukum menurut para ahli yaitu:

- a Menurut Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa Perlindungan Hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat manusia serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan, yang bersumber pada Pancasila dan konsep negara hukum.²⁷
- b Menurut Soetjipto Rahardjo Perlindungan hukum adalah upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya dan salah satu sifat sekaligus tujuan dari hukum itu sendiri adalah memberikan perlindungan kepada masyarakat. Hal itu diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum agar

²⁶ Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, UI Press. Jakarta, 1984, hlm 133

²⁷ <http://repository.umy.ac.id/bitstream/handle/123456789/15390/Bab%202.pdf?sequence=6&isAllowed=y>, diakses tanggal 08 April jam 21.08

masyarakat dapat menikmati hak-hak yang diberikan sebagai perlindungan hukum terhadap masyarakat.²⁸

- c Menurut CST Kansil Perlindungan Hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.²⁹

2. Macam Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum dibedakan menjadi dua macam, yaitu:³⁰

- a Perlindungan Hukum Preventif Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.
- b Perlindungan Hukum Represif Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

3. Jenis Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum pada hakekatnya setiap orang berhak mendapatkan perlindungan dari hukum hampir seluruh hubungan hukum harus mendapat perlindungan dari hukum. Oleh karena itu terdapat macam – macam dan jenis – jenis perlindungan hukum yang cukup sering didengar

²⁸ *ibid.*

²⁹ *ibid.*

³⁰ *ibid.*

adalah perlindungan hukum terhadap konsumen. Jenis – jenis yang terdapat di dalam perlindungan hukum menurut para ahli sarjana.

Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek – subyek hukum melalui peraturan perundang – undang yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:³¹

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum diberikan oleh pemerintahan dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang – undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu – rambu atau batasan – batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

4. Sarana Perlindungan Hukum

Sedangkan menurut Philipus M. Hadjon, bahwa sarana perlindungan hukum ada dua macam, yaitu :

a. Sarana Perlindungan Hukum Preventif

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum

³¹ Ray Pratama Siadari, 2015, “Teori Perlindungan Hukum” pada <http://raypratama.blogspot.co.id/2015/04/teori-perlindungan-hukum.html>, diakses pada tanggal 12 Maret 2021 Pukul 19:15

suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati – hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

b. Sarana Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah betumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak – hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep – konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak – hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan – pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip Negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak – hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak – hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari Negara Hukum.

B. Tinjauan Tentang Jaminan

1. Pengertian Jaminan

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zakerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, disamping pertanggungjawaban umum debitur terhadap barang-barangnya. Selain istilah jaminan, dikenal juga dengan agunan. Istilah agunan dapat dibaca dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Agunan adalah : “Jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah.” Agunan dalam konstruksi ini merupakan jaminan tambahan (*accessoir*). Tujuan agunan adalah untuk mendapatkan fasilitas dari bank. Jaminan ini diserahkan oleh debitur kepada bank. Unsur-unsur agunan, yaitu:³²

- a) Jaminan tambahan;
- b) Diserahkan oleh debitur kepada bank;
- c) Untuk mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan.

Didalam Seminar Badan Pembina Hukum Nasional yang diselenggarakan di Yogyakarta, dari tanggal 20 s.d. 30 Juli 1977 disimpulkan pengertian jaminan. Jaminan adalah “menjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan

³² Salim HS, H, S.H., M.S., 2011, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Cet.V, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.22

hukum Oleh karena itu, hukum jaminan erat sekali dengan hukum benda.”³³

Konstruksi jaminan dalam definisi ini ada kesamaan dengan yang dikemukakan Hartono Hadisoeparto dan M. Bahsan. Hartono Hadisoeparto berpendapat bahwa jaminan adalah “Sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.” Kedua definisi jaminan yang dipaparkan tersebut adalah:

- a) Difokuskan pada pemenuhan kewajiban kepada kreditur (bank) ;
- b) Wujudnya jaminan ini dapat dinilai dengan uang (jaminan materiil);
- c) Timbulnya jaminan karena adanya perikatan antara kreditur dengan debitur.

Istilah yang digunakan oleh M.Bahsan adalah jaminan. Ia berpendapat bahwa jaminan adalah “Segala sesuatu yang diterima kreditur dan diserahkan debitur untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat.”³⁴ Alasan digunakan istilah jaminan karena :

- a) Telah lazim digunakan dalam bidang Ilmu Hukum, dalam hal ini berkaitan dengan penyebutan-penyebutan, seperti hukum jaminan, lembaga jaminan, jaminan kebendaan, jaminan perorangan, hak jaminan, dan sebagainya ;
- b) Telah digunakan dalam beberapa peraturan perundang-undangan tentang lembaga jaminan, seperti yang tercantum dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia.

³³ Mariam Darus Badruzaman, 1987, *Bab-bab tentang Credietverband, Gadai, dan Fiducia*, Cetakan IV. Bandung.hlm.227-265

³⁴ Bahsan, M. 2002, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rejeki Agung, Jakarta, hlm.148

2. Pengaturan Tentang Jaminan

Pada zaman pemerintah Hindia Belanda, ketentuan hukum yang mengatur tentang hukum jaminan dapat dikaji dalam Buku II KUHPerdara dan Stb. 1908 Nomor 542 sebagaimana telah diubah menjadi Stb. 1937 Nomor 190 tentang Credietverband. Dalam Buku II KUHPerdara, ketentuan-ketentuan hukum yang berkaitan dengan hukum jaminan adalah gadai (pand) dan hipotek. Pand diatur dalam Pasal 1150 KUHPerdara sampai dengan Pasal 1160 KUHPerdara, sedangkan hipotek diatur dalam Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232 KUHPerdara.

Pada zaman Jepang, ketentuan hukum jaminan tidak berkembang, karena pada zaman ini ketentuan-ketentuan hukum yang diberlakukan dalam pembebanan jaminan didasarkan pada ketentuan hukum yang tercantum dalam KUHPerdara dan *Credietverband*, hal ini dapat kita ketahui dari bunyi Pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1942, yang berbunyi : “Semua badan-badan pemerintah, kekuasaannya, hukum dan undang-undang dari pemerintah terdahulu, tetap diakui buat sementara waktu asal saja tidak bertentangan dengan Pemerintahan Militer.”

Berdasarkan ketentuan ini, jelaslah bahwa hukum dan undang-undang yang berlaku pada zaman Hindia Belanda masih tetap diakui sah oleh Dai Nippon. Tujuan adanya ketentuan ini untuk mencegah terjadi kekosongan hukum (*rechtvacuum*).

Sejak zaman kemerdekaan sampai dengan saat ini (1945-2003) telah banyak ketentuan hukum tentang jaminan yang telah disahkan menjadi undang-undang. Pada zaman ini dapat dipilah menjadi 2 era, yaitu

era sebelum reformasi dan sesudah reformasi. Pada era sebelum reformasi, ketentuan hukum yang mengatur tentang jaminan adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Dalam ketentuan ini juga merujuk pada berbagai peraturan perundang-undangan lainnya. Hal ini terlihat pada konsideran Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang mencabut berlakunya Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia mengenai bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek yang masih berlaku sejak berlakunya undang-undang ini. Walaupun pada zaman kemerdekaan sampai dengan saat ini, pemerintah kita telah banyak menetapkan undang-undang yang berkaitan dengan jaminan, namun kita masih memberlakukan ketentuan-ketentuan hukum yang tercantum dalam Buku II KUHPerdota. Ketentuan hukum yang masih berlaku dalam Buku II KUHPerdota adalah yang berkaitan dengan gadai (pand) dan hipotek, terutama yang berkaitan dengan pembebanan atas hipotek kapal laut yang beratnya 20m³ dan pesawat udara. Sedangkan hal-hal yang berkaitan dengan hak atas tanah berlaku ketentuan hukum yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dan pada era reformasi juga telah diundangkannya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

3. Istilah dan Pengertian Hukum Jaminan

Istilah hukum jaminan berasal dari terjemahan *zakerheidesstelling* atau *security of law*. Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, mengemukakan bahwa hukum jaminan adalah : “Mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan

pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang dibelinya sebagai jaminan. Peraturan demikian harus cukup meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga kredit, baik dari dalam negeri maupun luar negeri. Adanya lembaga jaminan dan lembaga demikian, kiranya harus dibarengi dengan adanya lembaga kredit dengan jumlah, besar, dengan jangka waktu yang lama dan bunga yang relative rendah.”³⁵

Pernyataan ini merupakan sebuah konsep yuridis yang berkaitan dengan penyusunan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jaminan pada masa yang akan datang. Saat ini telah dibuat berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jaminan. J. Satrio mengartikan hukum jaminan adalah “Peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap debitur.”³⁶ Definisi ini difokuskan pada pengaturan pada hak- hak kreditur semata-mata, tetapi tidak memperhatikan hak-hak debitur. Dari berbagai kelemahan definisi tersebut, maka definisi-definisi tersebut perlu dilengkapi dan disempurnakan, bahwa hukum jaminan adalah “Keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.”

³⁵ Sofwan, Sri Soedewi Masjhoen, 1980, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum dan Jaminan Perorangan*, BPHN Departemen Kehakiman RI, Jakarta, hlm.5

³⁶ Satrio, J. 1986, *Hukum Jaminan Hak-Hak Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.3

4. Asas – Asas Hukum Jaminan

Mariam Darus Badruzaman mengemukakan asas-asas hukum jaminan yang meliputi:³⁷

- a) Asas filosofis, yaitu asas dimana semua peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia harus didasarkan pada falsafah yang dianut oleh bangsa Indonesia, yaitu Pancasila;
- b) Asas konstitusional, yaitu asas dimana semua peraturan perundang-undangan dibuat dan disahkan oleh pembentuk undang-undang harus didasarkan pada hukum dasar (konstitusi). Hukum dasar yang berlaku di Indonesia, yaitu Undang Undang Dasar Negara Kesatuan republik Indonesia Tahun 1945.
- c) Asas politis, yaitu asas dimana segala kebijakan dan teknik di dalam penyusunan peraturan perundang-undangan didasarkan pada Tap MPR;
- d) Asas operasional (konkret) yang bersifat umum merupakan asas yang dapat digunakan dalam pelaksanaan pembebanan jaminan.

5. Syarat Jaminan

Pada prinsipnya tidak semua benda jaminan dapat dijamin pada lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank, namun benda yang dijamin adalah benda-benda yang memenuhi syarat-syarat tertentu.

Menurut Rachmadi Usman, syarat-syarat benda jaminan yang baik adalah:

³⁷ Mariam Darus Badruzaman, 2006, *Benda-Benda Yang Dapat Diletakkan Sebagai Objek Hak Tanggungan dalam Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, (selanjutnya disingkat Mariam Darus Badruzaman II), hal.23.

- a) Dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya;
- b) Tidak melemahkan potensi (kekuatan) debitur untuk melakukan atau meneruskan usahanya;
- c) Memberikan kepastian kepada kreditur, dalam arti bahwa barang jaminan etiap waktu tersedia untuk dieksekusi, bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya debitur.

Jaminan pemberian kredit berdasarkan Pasal 8 ayat (1) UU Perbankan adalah bahwa keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah debitur. Dengan demikian, hal ini menegaskan bahwa jaminan hendaklah mempertimbangkan dua faktor, yaitu :

- a) *Secured*, artinya jaminan kredit mengikat secara yuridis formal sehingga apabila suatu hari nanti nasabah debitur melakukan wanprestasi (cedera janji), maka bank memiliki kekuatan yuridis untuk melakukan tindakan eksekusi.
- b) *Marketable*, artinya bila jaminan tersebut hendak dieksekusi, dapat segera dijual atau diuangkan untuk melunasi seluruh kewajiban debitur.

C. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jamina, sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima (Kamus Besar Bahasa Indonesia, 1989:899). Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT), hak tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Menurut, para ahli, Prof. Budi Harsono mengartikan Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kredittur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji, dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.

2. Dasar Hukum Hak Tanggungan

Sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, maka peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pembebanan hak atas tanah adalah Bab 21 Buku II KUHPerdara yang berkaitan dengan Hipotek, dan

Credietverband dalam Staatblaad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatblaad 1930-190. Kedua ketentuan tersebut sudah tidak berlaku lagi, karena sudah tidak sesuai dengan kebutuhan kegiatan perkreditan di Indonesia. Ketidaksesuai ini karena pada peraturan lama yang dapat dijadikan objek Hipotek dan *Credietverband* hanyalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan.³⁸

Lahirnya undang-undang tentang hak tanggungan karena adanya perintah dalam pasal 51 UUPA. Pasal 51 UUPA berbunyi “Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, pasal 33, dan pasal 39 diatur dalam undang-undang”. Tetapi dalam pasal 57 UUPA, disebutkan bahwa selama undang-undang hak tanggungan belum terbentuk, maka digunakan ketentuan tentang hipotek sebagaimana yang diatur dalam KUHPerdara dan *Credietverband*. Perintah pasal 51 UUPA baru terwujud setelah menunggu selama 36 Tahun. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 ditetapkan pada tanggal 9 April 1996. Undang-undang tersebut terdiri atas 11 bab, dan 31 pasal.

3. Asas – Asas Hak Tanggungan

Asas-asas hak tanggungan tersebar dan diatur dalam berbagai pasal dan penjelasan dari UUHT. Asas-asas hak tanggungan tersebut adalah:

- a) Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan (pasal 1 ayat (1) UUHT);

³⁸ Salim H.S, Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004) hlm 98-99

- b) Tidak dapat dibagi-bagi (pasal 2 ayat (1) UUHT);
- c) Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada (pasal 2 ayat (2) UUHT);
- d) Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut (pasal 4 ayat (4) UUHT);
- e) Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari (pasal 4 ayat (4) UUHT), dengan syarat diperjanjikan dengan tegas;
- f) Sifat diperjanjikannya adalah tambahan (acceseoir), (pasal 10 ayat (1), pasal 18 ayat (1) UUHT); Dapat dijadikan untuk utang yang baru akan ada (pasal 3 ayat (1) UUHT);
- g) Dapat menjamin lebih dari satu utang (pasal 3 ayat (2) UUHT);
- h) Mengikuti objek dalam tangan siapa pun objek itu berada (pasal 7 UUHT);
- i) Tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan;
- j) Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (pasal 8, pasal 11 ayat (1) UUHT);
- k) Wajib didaftarkan (pasal 13 UUHT);
- l) Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti;
- m) Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji (Pasal 11 ayat (2) UUHT)

4. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

a) Subjek Hak Tanggungan

Mengenai subjek hak tanggungan ini diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, dari ketentuan dua pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang menjadi subjek hukum dalam hak tanggungan adalah subjek hukum yang terkait dengan perjanjian pemberi hak tanggungan. Di dalam suatu perjanjian hak tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu :

- 1) Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek hak tanggungan (debitur);
- 2) Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima hak tanggungan sebagai jaminan dari pihutang yang diberikannya.

Dalam pasal 8 dan pasal 9 UUHT memuat ketentuan mengenai subjek hak tanggungan, yaitu sebagai berikut :

- 1) Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan itu dilakukan;
- 2) Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang mendapatkan pelunasan atas pihutang yang diberikan.

Subjek hak tanggungan selain warga negara Indonesia, dengan ditetapkannya hak pakai atas tanah negara sebagai objek hak

tanggungan, bagi warga negara asing juga dimungkinkan untuk dapat menjadi subjek hak tanggungan, apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :³⁹

- 1) Sudah tinggal di Indonesia dalam waktu tertentu;
- 2) Mempunyai usaha di Indonesia;
- 3) Kredit itu digunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Republik Indonesia,

b) Objek Hak Tanggungan

Menurut pasal 4 ayat (1) Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah :

- 1) Hak Milik;
- 2) Hak Guna Usaha;
- 3) Hak Guna Bangunan.

Hak atas tanah seperti ini merupakan hak-hak yang sudah dikenal dan diatur di dalam Undang-undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960. Namun selain hak-hak tersebut, ternyata dalam pasal 4 ayat (2) UUHT ini memperluas hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang selain hak-hak atas tanah sebagaimana disebutkan dalam pasal 4 ayat (1) UUHT, objek hak tanggungan dapat juga berupa :

- 1) Hak pakai atas tanah Negara. Hak pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftarkan dan menurut

³⁹ *Ibid*, hlm 51

sifatnya dapat dipindahtangankan dan dibebani dengan hak tanggungan;

2) Begitu pula dengan Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Banugnan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 27 jo Undang-undang Nomor 16 tahun 1985 Tentang Rumah Susun) juga dimasukkan dalam objek Hak Tanggungan. Bahkan secara tradisional dari Hukum Adat memungkinkan bangunan yang ada diatasnya pada suatu saat diangkat atau dipindahkan dari tanah tersebut.

UUHT menetapkan bahwa hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. UUHT tidak menyebutkan secara rinci hak guna bangunan yang mana yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak guna bangunan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan ada tiga macam, yaitu Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik.

Dari tiga macam Hak Guna Bangunan tersebut seharusnya UUHT menetapkan bahwa hanya Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara dan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan, sedangkan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan

dikarenakan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik meskipun wajib didaftarkan akan tetapi tidak dapat dipindahtangankan kepada pihak lain.

5. Pendaftaran Hak Tanggungan

Pendaftaran hak tanggungan diatur dalam pasal 13 sampai 14 UUHT. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib didaftarkan. Secara sistematis tata cara pendaftaran dikemukakan berikut ini :

- a) Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan;
- b) PPAT dalam waktu 7 hari setelah ditandatangani pemberian hak tanggungan wajib mengirimkan akta pendaftaran hak tanggungan dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan serta berkas yang diperlukan.
- c) 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 Sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan;
- d) Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Jika hari ketujuh itu jatuh hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya;
- e) Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan dibuatkan (pasal 13 UUHT);

f) Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan, Sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan. Sertipikat Hak Tanggungan diberikan kepada pemegang hak tanggungan.

6. Peralihan Hak Tanggungan

Pada dasarnya hak tanggungan dapat dialihkan kepada pihak lainnya. Peralihan hak tanggungan ini diatur dalam pasal 16 sampai 17 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996. Peralihan Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara :⁴⁰

- a) *Cessi*, yaitu perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditur pemegang hak tanggungan kepada pihak lainnya. Cessi harus dilakukan dengan akta autentik dan akta dibawah tangan. Secara lisan tidak sah;
- b) *Subrogasi*, yaitu penggantian kreditur oleh pihak ketiga yang melunasi hutang debitur. Unsur-unsur yang terdapat dalam Subrogasi adalah⁴¹:
 - 1) Penggantian hak kreditur oleh pihak ketiga;
 - 2) Adanya pembayaran yang dilakukan pihak ketiga terhadap kreditur;
 - 3) Terjadi baik karena perjanjian atau undang-undang

Ada dua cara terjadinya subrogasi, yaitu :

⁴⁰ *Ibid*, hlm. 185-186

⁴¹ Dessy Andiyaningsih, “Peralihan Hak Tanggungan Pada Perbankan Di Kabupaten Banjarnegara”, dalam Jurnal Akta Unissula, Volume 5, No 1 Maret Tahun 2018, hlm. 91.

1) Melalui perjanjian (kontraktual);

Subrogasi kontraktual dilakukan dengan cara : (1) kreditur menerima pembayaran baik untuk sebagian maupun untuk seluruhnya dari pihak ketiga, dan serta merta mengalihkan hak dan tuntutan yang dimilikinya terhadap orang ketiga tersebut, (2) pihak ketiga membantu kreditur. Debitur meminjamkan uang dari pihak ketiga yang dipergunakan untuk membayar hutang kepada kreditur, dan sekaligus menempatkan pihak ketiga tadi menggantikan kedudukan semula terhadap diri debitur. Supaya *subrogasi* ini dianggap sah, maka harus diikuti dengan cara sebagai berikut ini:

(1) pinjaman uang mesti ditetapkan dengan akta autentik, (2) dalam akta autentik mesti dijelaskan besarnya jumlah pinjaman dan diperuntukkan melunasi hutang debitur, dan (3) tanda pelunasan berisi pernyataan bahwa uang pembayaran hutang yang diserahkan kepada kreditur, adalah uang yang berasal dari pihak ketiga.

2) Melalui Undang-undang;

Subrogasi karena undang-undang terjadi karena pembayaran yang dilakukan pihak ketiga untuk kepentingannya sendiri, seorang kreditur melunasi hutang kepada kreditur lain yang sifat hutangnya mendahului. Akibat adanya subrogasi adalah beralihnya hak itu meliputi hak dan tuntutan (Pasal 1400 KHUPerdata).

- c) Pewarisan;
- d) Sebab-sebab lainnya, yaitu hal hal lain selain yang dirinci dalam ayat ini, misalnya dalam terjadi pengambilalihan atau penggabungan perusahaan sehingga menyebabkan beralihnya piutang dari perusahaan semula kepada perusahaan baru.

7. Hapusnya Hak Tanggungan

Berdasarkan pasal 18 UUHT yang menentukan bahwa⁴² :

- a) Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :
 - (1) Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;
 - (2) Dilepasnya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;
 - (3) Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat Ketua Pengadilan Negeri;
 - (4) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.
- b) Hapusnya hak tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan;
- c) Hapusnya hak tanggungan karena pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban hak tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal 19;

⁴² Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 1999), hlm. 419

- d) Hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya 44 utang yang dijamin.

D. Tinjauan Tentang Kredit Macet

1. Pengertian Kredit dan Kredit Macet

Menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, memberi definisi kredit sebagai berikut : “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 meminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga”.

Kredit macet adalah kredit yang angsuran pokok dan bunganya tidak dapat dilunasi selama lebih dari 2 (dua) masa angsuran ditambah 21 (dua satu) bulan atau penyelesaian kredit telah diserahkan kepada pengadilan /BUPLN atau telah diajukan ganti rugi kepada Perusahaan Asuransi Kredit, dengan demikian kredit macet merupakan kredit bermasalah, tetapi kredit bermasalah belum / atau tidak seluruhnya merupakan kredit macet.

2. Unsur-unsur Kredit

Pemberian kredit berarti memberikan kepercayaan kepada debitur oleh kreditur meskipun kepercayaan tersebut mengandung resiko

yang tertinggi. Karena itu dalam pemberian kredit terdapat beberapa unsur yang sering disebut sebagai unsur-unsur kredit, yaitu:⁴³

- a) Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu dimana yang akan datang.
- b) Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang.
- c) *Degree of risk*, yaitu adanya tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat jangka waktu yang memisahkan antara pemberian kredit dan pengembalian kredit dikemudian hari.
- d) Prestasi yang diberikan adalah suatu prestasi yang dapat berupa barang, jasa, atau uang.

Apabila Bank menerima permohonan kredit dari nasabah bank ataupun pihak lainnya, maka bank perlu melakukan analisis terlebih dahulu terhadap permohonan kredit tersebut, analisis yang dilakukan bank tersebut meliputi:⁴⁴

- a) *Character* (watak);
- b) *Capacity* (kemampuan);
- c) *Capital* (modal);

⁴³ Rudyanti Dorotea Tobing, 2014, *Hukum Perjanjian Kredit*, Laksbang Grafika, Yogyakarta, hlm. 182

⁴⁴ Gilang Bayu Aji, "Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Macet Yang Diikat Dengan Hak Tanggungan Di Pt Bank Tabungan Pensiunan Nasional Mitra Usaha Rakyat Cabang Tegal" dalam Jurnal Akta Unissula Vol. VII No. 1, April 2017, hlm. 12

- d) *Collateral* (jaminan);
- e) *Condition* (keadaan).

Salah satu unsur yang penting dalam analisis tersebut adalah jaminan yang diberikan oleh debitur, jaminan berarti harta kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan guna menjamin kepastian pelunasan hutang jika dikemudian hari debitur tidak dapat melunasi hutangnya yaitu dengan jalan menjual jaminan dan mengambil pelunasan dari penjualan harta kekayaan yang menjadi jaminan tersebut.

3. Jenis-jenis Kredit

Secara umum ada 2 (dua) jenis kredit yaitu kredit ditinjau dari segi tujuan penggunaannya dan kredit yang ditinjau dari segi jangka waktunya. Jenis kredit ditinjau dari segi tujuan penggunaannya dapat berupa:

a) Kredit Produktif

Kredit produktif yaitu kredit yang diberikan kepada usaha-usaha yang menghasilkan barang atau jasa sebagai kontribusi dari usahanya. Untuk kredit jenis ini terdiri dari:⁴⁵

- 1) Kredit modal kerja, yaitu kredit yang diberikan untuk membiayai kebutuhan usaha-usaha, termasuk guna menutupi biaya produksi dalam rangka peningkatan produksi atau penjualan.
- 2) Kredit investasi, yaitu kredit yang diberikan untuk pengadaan barang modal maupun jasa yang dimaksudkan untuk

⁴⁵ Rahmadi Usman, 2001, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 61

menghasilkan suatu barang dan ataupun jasa sebagai usaha yang bersangkutan.

- 3) Kredit likuiditas yaitu kredit yang diberikan dengan tujuan untuk membatu perusahaan yang sedang kesulitan likuiditasnya. Misalnya kredit likuiditas dari bank Indonesia yang diberikan untuk bank-bank yang memiliki likuditas dibawah bentuk uang.

b) Kredit Konsumtif

Kredit konsumtif, yaitu kredit yang diberikan kepada orang perorangan untuk memenuhi kebutuhan konsumtif masyarakat umumnya. Sedangkan jenis kredit ditinjau dari segi jangka waktunya dapat berupa:

- 1) Kredit Jangka Pendek

Kredit jangka pendek, yaitu kredit yang diberikan dengan tidak melebihi jangka waktu satu (1) tahun.

- 2) Kredit Jangka Menengah

Kredit jangka menengah, yaitu kredit yang diberikan dengan jangka waktu lebih dari satu (1) tahun tetapi tidak lebih dari tiga (3) tahun.

- 3) Kredit Jangka Panjang

Kredit jangka panjang, yaitu kredit yang diberikan dengan jangka waktu lebih dari tiga (3) tahun

4. Penggolongan Kualitas Kredit

Penggolongan kualitas kredit dibagi menjadi beberapa golongan, yaitu sebagai berikut⁴⁶:

a) Lancar (*Pas*)

- 1) Pembayaran angsuran pokok dan / atau bunga tepat waktu;
- 2) Memiliki mutasi rekening yang aktif atau;
- 3) Bagian dari kredit yang dijamin dengan agunan tunai (*cash collateral*).

b) Dalam Perhatian Khusus (*Special Mention*)

- 1) Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga yang belum melampaui 90 hari; atau
- 2) Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan atau
- 3) Mutasi rekening relatif aktif; atau
- 4) Didukung dengan pinjaman baru.

c) Kurang Lancar (*Substandard*)

- 1) Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 hari; atau
- 2) Terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 hari;
- 3) Frekuensi mutasi rekening relatif rendah; atau
- 4) Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur; atau;
- 5) Dokumen pinjaman yang lemah.

⁴⁶ Lathifah Hanim, "Penyelesaian Perjanjian Kredit Bank Sebagai Akibat Force Majeure Karena Gempa Di Yogyakarta", dalam Jurnal Pembaharuan Hukum, Volume III No. 2, Mei-Agustus 2016, hlm 167.

d) Diragukan (*Doubtful*)

- 1) Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/ atau bunga yang telah melampaui 180 hari; atau
- 2) Terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari; atau
- 3) Terjadi kapitalisasi bunga;
- 4) Dokumen hukum yang lemah, baik untuk perjanjian kredit maupun pengikatan jaminan.

e) Macet (*Loss*)

- 1) Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga yang melampaui 270 hari; atau
- 2) Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru;
- 3) Dari segi hukum dan kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai yang wajar.

5. Fungsi Kredit

Dalam manfaat nyata dan manfaat yang diharapkan maka sekarang ini kredit dalam perekonomian dan perdagangan mempunyai beberapa fungsi, yaitu sebagai berikut⁴⁷ :

a) Kredit dapat meningkatkan daya guna dari uang

Dengan adanya kredit dapat meningkatkan daya guna uang maksudnya jika uang hanya disimpan saja tidak akan menghasilkan sesuatu yang berguna. Dengan diberikannya kredit uang tersebut menjadi berguna untuk menghasilkan barang atau jasa oleh penerima kredit.

b) Kredit meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang.

⁴⁷ Murdanyah Sinangun, 2000, *Manajemen Dana Bank, Edisi II*, PT. Bumi Aksara, Jakarta, hlm 211

Dalam hal ini uang yang diberikan atau disalurkan akan beredar dari suatu wilayah ke wilayah lainnya, sehingga suatu daerah yang kekurangan uang dengan memperoleh kredit maka daerah tersebut akan memperoleh tambahan uang dari daerah lainnya.

c) Kredit dapat meningkatkan daya guna dari barang

Kredit yang diberikan oleh bank akan dapat digunakan oleh debitur untuk mengolah barang yang tidak berguna menjadi berguna atau bermanfaat.

d) Kredit salah satu alat stabilitas ekonomi

Dengan memberikan kredit dapat dikatakan sebagai stabilitas ekonomi karena dengan adanya kredit yang diberikan akan menambah jumlah barang yang diperlukan oleh masyarakat.

e) Kredit menimbulkan kegairahan berusaha masyarakat

Bagi penerima kredit tentu akan dapat meningkatkan kegairahan berusaha, apalagi bagi nasabah yang memang modalnya terbatas.

f) Kredit sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional

Semakin banyaknya kredit disalurkan maka semakin baik terutama dalam hal meningkatkan pendapatan.

g) Kredit sebagai alat hubungan ekonomi internasional

Dalam hal pinjaman internasional akan dapat meningkatkan saling membutuhkan antara penerima kredit dengan pemberi kredit. Pemberian kredit oleh negara lain akan meningkatkan kerja sama di bidang lain.

E. Tinjauan Kredit Dalam Perspektif Islam

1. Pengertian Kredit Dalam Perspektif Islam.

Definisi Kredit dalam Persepektif Islam bisa diurutkan dari dasar muamalah, yaitu hubungan timbal balik antar manusia sesuai tata cara Islam dalam rangka memenuhi urusan kebutuhan antara yang satu dengan yang lainnya dengan dasar itikad baik. Khususnya dalam urusan muamalah yang menyangkut urusan keuangan dalam kehidupan masyarakat modern disebut hutang-piutang. Definisi hutang-piutang dalam pandangan Islam adalah memeberikan sesuatu kepada orang lain dengan perjanjian akan membayar dan mengembalikan pada waktu yang telah ditentukan besama, dengan barang sesuatu dengan jumlah yang sama, misalnya hutang uang Rp. 10.000,- akan dikembalikan Rp. 10.000. Ada pandangan serupa bahwa dalam Islam termasuk hubungan pinjam meminjam atau peminjaman dikenal dengan istilah qardh yaitu pemberian harta kepada pihak lain yang ingin memanfaatkannya dan dapat diminta kembali, atau memnjamkan tanpa imbalan pada kondisi tersebut dengan harapan pahala dari Allah Swt. Qardh ini merupakan ibadah yang disunahkan karena mengandung unsur berbuat baik kepada oran yang membutuhkan, tiap kali membantu kepada orang yang sedang membutuhkan dalam kondisi darurat dengan penuh keiklasan maka pahala dari Allah Swt akan lebih besar , atau setidaknya pahala sebesar perbuatan bak yang diberikan.

Dalam masyarakat modern hutang piutang bisa diartikan sebagai transaksi kredit antara dua pihak, yang satu menyerahkan uangnya kepada yang lain secara sukarela untuk dikembalikan lagi kepadanya oleh pihak

kedua dengan hal yang serupa atau apabila pihak yang berhutang berjanji akan memberikan kelebihan maka boleh diterima. Dalam pandangan Islam unsur waktu pengembalian dan adanya tambahan kelebihan dari barang yang dipinjam berada pada hak yang meminjam, sedangkan pihak yang meminjami adalah pihak pihak yang berada di Jalan Allah SWT, semata-mata ibadah sunnah yang diharapkan adalah pahala dari Allah Swt, tapi apabila pihak yang meminjam berjanji akan memberikan tambahan/imbalan maka diperbolehkan.

Adapun tambahan pengembalian barang atau uang yang dipersyaratkan oleh pihak yang meminjamkan, dengan cara yang memberatkan Dzalim, peminjaman dipersyaratkan menambah jumlah barang atau uang dalam jumlah tertentu sebagai imbalan atas penangguhan waktu pengembalian. Peminjam sebagai pihak yang harus mendapatkan pertolongan, bisa memperoleh pertolongan dengan cara memberikan tambahan yang diperjanjian sebelumnya hal ini termasuk Riba yang dilarang dalam Islam dan bahkan diharamkan (Surat Al Baqarah ayat 275 dan 278-279, surat Ali Imran ayat 130, dan surat Ar Ruum ayat 39.).
Klasifikasi hukum peminjaman *Qardh* dalam Islam antara lain:

- a. *Sunnah*, bagi yang memberikan pinjaman dan hukumnya mubah untuk yang meminjam, dalam kondisi darurat seseorang memberikan pertolongan kepada orang yang lagi membutuhkan dengan pertolongan yang diberikan semata-mata ikhlas dan hanya berharap pahala dari Allah Swt, terhadap barang atau uang bisa diminta kembali dengan jumlah dan sifat barang yang sama, atau apabila ada kesepakatan dari

peminjam akan memberikan imbalan/kelebihan barangnya maka diperbolehkan.

- b. Haram; apabila setiap peminjaman dengan syarat yang ditetapkan untuk menarik manfaat dari yang meminjam seperti meminjam barang dengan syarat harus mengembalikan barang yang jumlahnya lebih besar dari barang yang di pinjam, atau meminjamkan uang dengan syarat pengembaliannya ditambah bunga yang ditentukan awal oleh yang meminjamkan, contoh: meminjam uang Rp. 100.000,- dalam waktu satu bulan harus mengembalikan dengan tamnahaan Rp. 20.000,- menjadi Rp. 120.000,-. Sehingga tambahan atas pegembalian yang dibebankan peminjam ini dikategorikan Riba yang diharamkan dalam Islam.

2. Syarat Kredit dalam Hukum Islam

Islam memang mengharamkan riba, tapi tidak melarang transaksi kredit sepanjang dilakukan sesuai syariat Islam, Setiap muslim boleh meminjam sebagian harta muslim lain guna untuk keperluan dengan syarat harus dikembalikan. Berikut adalah syarat-syarat kredit dalam Islam yang harus diperhatikan saat berhutang terutama kedudukan orang yang berhutang harus dilihat terlebih dahulu kondisinya apakah memenuhi syarat sebagai pihak yang berhutang, adapun kondisi bisa dipertimbangan sebagai berikut:

1. Orang yang tidak mampu sama sekali, maka orang seperti ini bisa diberikan pertolongan diberikan kelonggaran tempo waktu pembayarannya;

2. Orang yang berhutang mempunyai harta lebih dari dari hutang yang ditanggungnya, maka orang seperti ini boleh berhutang dengan wajib ditentukan pembayarannya;
3. Orang yang berhutang hanya mempunyai harta sebesar jumlah utangnya, maka orang seperti ini wajib menentukan pembayaran hutangnya;
4. Orang yang mempunyai harta lebih sedikit dari jumlah hutangnya, orang ini termasuk pailit, orang ini telarang menggunakan barangnya sebaiknya tidak berhutang.
5. Orang yang berhutang wajib bertekad mengembalikan hutangnya.

Dalam hal akad transaksi hutang/kredit masih harus dipertimbangkan jenis dan kedudukan barang-barang yang diperbolehkan dalam syariat Islam, agar transaksi kredit terhindar dari riba yang diharamkan perlu diperhatikan ketentuan kredit antara lain:

1. **Barang obyek kredit bukan barang riba**, adalah barang riba untuk dikreditkan ada tiga hal: Emas, perak (perhiasan) dan makanan, ketiga barang ini di anjurkan harus transaksi tunai, serupa dengan kuantitas dan kualitasnya, dipersakasikan akadnya. Ketiga barang ini apabila dikreditkan (dipinjamkan kepada orang lain) dengan maksud saat pengembalian pada berat dan sifat yang sama, dimungkinkan barang dan sifatnya sudah berubah berubah kualitasnya, menurn kadarnya, kecuali dengan takaran yang sama, dan barang ini berpotensi menimbulkan permasalahan.

2. **Barang obyek kredit adalah harta milik sendiri**, maksudnya Dalam arti harta benda yang hendak dikreditkan bukanlah barang milik orang lain, tapi harus milik sendiri, Contoh: meminjam uang dengan jaminan pengembalian berupa surat-berharga tapi surat itu milik orang lain, seperti BPKP Mobil yang bukan milik sendiri dan sertipikat tanah atas nama orang lain. Apabila dikemudian hari barang yang bukan miliknya ini harus dijual untuk menutup pembayaran hutang maka akan menimbulkan masalah, hal ini termasuk larangan dalam Islam.
3. **Transaksi harus dicatat jelas**, dengan maksud setiap transaksi harus dicatat dengan jelas, sekarang ini telah ditentukan dengan akta perjanjian kredit, akta ini mencatat, jumlah, jatuh tempo, dengan pengembalian sama atau ada kesepakatan penambahan yang tidak memberatkan, dengan jaminan barang atau tanpa jaminan, semua tercatat dengan jelas.
4. **Tidak boleh ada tambahan apabila terlambat membayar**, yang dimaksud adalah penambahan bunga yang dipersyaratkan kepada peminjam berapapun persen yang ditanggungkan, apabila itu adalah bunga maka hukumnya haram, dalam praktek banyak terjadi, keterlambatan pembayaran dikenakan denda, ditambah bunga, bunga ditambah denda ditambah pokok hutang, dihitung sesuai hari kalender praktek seperti ini sangat memberatkan. Tapi ada perbedaan apabila penambahan dan waktunya jatuh tempo ditentukan sendiri oleh yang meminjam maka ini bukan termasuk bunga yang di haramkan.

5. **Akad yang benar-benar jelas,** yang dimaksud adalah kesepakatan kedua belah pihak. Kredit yang baik adalah kredit yang tidak menekan satu pihak. Semua harus adil, dicatat dengan jelas dan transaksinya sesuai syariat. Apabila semua yang ada di meja perjanjian sudah tidak memberatkan, maka *insyaAllah* apapun yang terjadi maka menjauhkan dari sifat haram.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Macet dengan Objek Jaminan Hak Tanggungan

1. Kasus Posisi

Sebagaimana judul tesis ini, Upaya Perlindungan Hukum Bagi Debitur Dalam Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Macet Dengan Objek Jaminan Hak Tanggungan. Judul ini sebagai pijakan awal peneliti untuk menggambarkan secara empiris peristiwa Kredit Macet dengan segala permasalahannya yang dialami oleh Debitur *Wanprestasi* yang kemudian jaminan hak tanggungan yang diserahkan kepada Kreditur telah di lelang dan di eksekusi, selama proses penyelesaian kredit macet yang semestinya debitur mempunyai hak untuk diselesaikan diluar lelang, *reschedule*, *reconditioning*, dan atau menerima sisa penjualan hak tanggungan setelah diambil untuk pelunasan atas tanggungan, hak-hak debitur tidak diperoleh sama sekali.

Penelitian dan wawancara dilakukan dengan responden Bapak Muh Asrofi, Suami dari Debitur selaku pemegang kuasa insidentil berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Ungaran Kabupaten Semarang Nomor: 06/IK/2018/PN.Ung tanggal 28 Mei 2018, bertindak untuk dan atas nama Ahli waris (Alm) Ana Nurul Hidayati, alamat Bender Dukuh RT 03 RW 07 Desa Kalisidi Kecamatan Ungaran Barat, Kecamatan Kabupaten Semarang, untuk menghadap sidang perdata dalam perkara nomor 33/Pdt.G/2018/PN.Unr. Berdasarkan hasil wawancara Responden debitur telah menerangkan semua proses dari awal memperoleh fasilitas kredit,

wanprestasi dan upaya hukum untuk menyelesaikan kredit macet, dan telah memperlihatkan berkas-berkas daftar alat bukti, pihak Debitur dan para tegugat (Tergugat: Kreditur, Pelaksana Lelang (KPKNL), BPN Kabupaten Semarang, dan Pemenang Lelang) yang diajukan di Pengadilan Negeri Ungaran, debitur juga telah ikut meneliti dan melihat berkas ketika pemeriksaan alat bukti di Pengadilan, dimana alat-alat bukti dipertimbangkan sebagai dasar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ungaran untuk memutuskan Perkara Nomor: 33/Pdt.G/2018/PN.Unr. tanggal 15 Januari 2019, serta berkas-berkas lainnya yang terkait upaya perlindungan hukum terhadap debitur yang diperoleh pada responden Suryanto, SH selaku Kuasa Hukum Debitur.

Debitur wanprestasi bernama Ana Nurul Hidayati, Tempat Lahir Kabupaten Semarang tanggal 11 Februari 1982, Pekerjaan Wirasawasta, alamat Bender Dukuh Rt Rt. 03/07 Desa Kalisidi Kecamatan Ungaran Barat Kabupaten Semarang sebagai Debitur di Bank Danamon KC Ungaran dengan *plafond* kredit Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), masa pelunasan selama 48 bulan, dengan angsuran Rp.4.925.000,-/bulan. Atas persetujuan suaminya Muh. Asrofi, Pekerjaan Guru, alamat, alamat Bender Dukoh Rt Rt. 03/07 Desa Kalisidi Kecamatan Ungaran Barat Kabupaten Semarang, telah terikat Perjanjian Kredit Nomor: 0000183/PK/07751/2300/1013, tanggal 31 Oktober 2013, Identitas Nasabah atas nama ANA NURUL HIDAYATI CIF11279998, ACC LOAN 3566848333, Bank Danamon KC Ungaran.⁴⁸

⁴⁸ Wawancara dengan Muh Asrofi (suami debitur) pada tanggal 17 Juli 2021

Untuk jaminan kredit, Debitur menyerahkan Sertipikat HM. No. 2390 a/n Ana Nurul Hidayati, tanah seluas 250 m² yang di atasnya terdapat rumah tempat tinggal terletak di Bender Dukuh Rt.03 Rw.07 Desa Kalisidi Kecamatan Ungaran Barat Kabupaten Semarang dengan batas-batas:

Utara : Asmuni;
Timur : Jalan Desa;
Selatan : Muzaroah;
Barat : Kemat.

Sertipikat yang diterangkan tersebut berupa tanah di atasnya terdapat bangunan rumah tempat tinggal dalam kondisi bangunan baik yang di tempat keluarga debitur. Sebagai obyek hak tanggungan diikat Hak Tanggungan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (satu) No. 764/214/ tanggal 03 Maret 2014 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 37/2014 tanggal 17 Februari 2014.⁴⁹

Untuk pembahasan hasil penelitian selanjutnya, peneliti akan menggunakan sebutan dan istilah **Debitur**, untuk menyebut Pemberi Hak Tanggungan/Penerima Fasilitas Kredit, **Kreditur** untuk pihak pemberi pinjaman sebagai pemegang Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Untuk menyebut pemegang hak tanggungan terakhir karena proses pelelangan dengan sebutan **Pemenang Lelang**. Segala upaya untuk mencari solusi pembayaran atas kemacetan kredit macet dan upaya penyelamatan aset dari kemungkinan penjualan objek hak tanggungan di bawah harga pasar wajar yang dilakukan Debitur dan Proses debitur untuk menyelesaikan

⁴⁹ *ibid*

tanggung debitur wanprestasi agar permodalan pinjaman debitur bisa dilunasi dengan menjual obyek hak tanggungan disebut sebagai **Upaya Debitur**.

Permasalahan mulai timbul ketika Debitur mulai tidak lancar dalam membayar angsuran, kemudian mulai terlambat, selanjutnya debitur sama sekali tidak mampu membayar angsuran, kondisi tidak mampu membayar telah ditindak lanjuti oleh kreditur dengan memberikan teguran lisan, dan peringatan yang patut sampai peringatan terakhir, di teruskan tagihan paksa, sampai batas jatuh tempo waktu yang ditentukan debitur tidak bisa melunasi kewajibannya, karena adanya unsur sengaja atau kelalaian pihak debitur dan upaya penagihan kreditur tidak menghasilkan solusi pembayaran yang diinginkan, kemudian Debitur dikategorikan wanprestasi. sebagai akibat hukum dari debitur wanprestasi adalah Kreditur melaksanakan penjualan obyek hak tanggungan melalui Kantor Pelananaan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), dengan hasil penjualan yang dituangkan dalam risalah lelang No.1578/216 tanggal 15 September 2016, hal ini sebagai solusi akhir penyelesaian kredit macet dengan menjual obyek hak tanggungan, Hak atas tanah yang semula berada pada Kreditur selaku Pemegang Hak Tanggungan beralih kepada Pemenang Lelang yang didasarkan pada dokumen sebagai berikut:⁵⁰

1. Risalah lelang No.1578/216 tanggal 15 September 2016, atas Hak Tanggungan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (satu) No. 764/214/ tanggal 03 Maret 2014 Jo. Akta Pemberian Hak Tangggungan

⁵⁰ Wawancara dengan Suryanto, SH (Pengacara Debitur) pada tanggal 14 Agustus 2021

(APHT) No. 37/2014 tanggal 17 Februari 2014 dengan pemenang lelang:
Hazwar Sutedjo, S.Pd.

2. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ungaran No.3/Pen.Pdt.Eks/2018/PN.Unr, tertanggal 12 Juli 2018. tentang EKSEKUSI PENGOSONGAN sebidang tanah dan bangunan yang berada di atasnya tersebut dalam Sertipikat HM.No.2390/Desa Kalisidi luas kurang lebih 250 m² tercatat atas nama HAZWAR SUTEJO, SPd. pemohon eksekusi riil terletak di Kalisidi Kecamatan Ungaran Barat.
3. Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi *Riil* pengosongan dan penyerahan perkara Nomor.3/Pdt.Eks/2018/PN.Unr tanggal 14 September 2018, yang menerangkan bahwa pada Hari Selasa tanggal 25 September 2018 jam.09 WIB sampai Selesai bertempat di Obyek Eksekusi di Dukuh Benner RT 03 RW 07 Desa Kalisidi Kecamatan Ungaran Barat Kabupaten Semarang, akan dilakukan pelaksanaan upaya paksa pengosongan dan penyerahan obyek eksekusi. berdasar penetapan Ketua PN.Ungaran No. No.3/Pen.Pdt.Eks/2018/PN.Unr, tertanggal 12 Juli 2018. tentang EKSEKUSI PENGOSONGAN.
4. Berita Acara Pengangkatan eksekusi Nomor.3/BA.A.S. Pdt.Eks/2018/Pn.Unr tanggal 7 Desember 2018, oleh juru sita Pengadilan Negeri Ungaran berdasarkan Penetapan ketua PN.Ungaran tanggal 22 November 2018 Nomor 3/Pen/Eks/2018 tentang perintah pelaksanaan sita eksekusi, Berita acara ini diberitahukan kepada Debitur terkesekusi dan pemenang lelang serta kepala desa kalisidi;

Bedasarkan hasil penelitian terhadap upaya Debitur untuk mencari solusi penyelesaian kredit macet dan upaya penyelamatan atas Penyerahan Hak Tanggungan agar bisa di jual dengan harga wajar, dengan harapan hasil penjualan obyek hak tanggungan setelah dikurangi biaya untuk menutup/pelunasan hutang sisa uangnya dikembalikan kepada Debitur, sisa uang hasil penjualan lelang adalah hak debitur, hak-hak debitur wanperstasi, maupun debitur jamninan hak tanggungan dilelang tidak bisa diperoleh sebagaimana mestinya.

2. Pelaksanaan lelang.

Debitur mendapatkan fasilitas kredit dari kreditur dengan didasarkan pada Perjanjian Kredit Nomor: 0000183/PK/07751/2300/1013, tanggal 31 Oktober 2013, Identitas Nasabah Ana Nurul Hidayati CIF11279998, ACC LOAN 3566848333, Bank Danamon KC Ungaran. Dengan plafon kredit, sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah). masa pelunasan selama 48 bulan, dengan angsuran Rp.4.925.000,-/bulan.⁵¹

Sebagaimana diatur pasal 12 (1) UU No. 7 tahun 1992 diubah dengan UU No.10 tahun 1998 tentang Perbankan. Untuk menunjang pelaksanaan program peningkatan taraf hidup rakyat banyak melalui pemberdayaan koperasi, usaha kecil dan menengah. Debitur berhak mendapatkan fasilitasi Kredit dari Kreditur dengan kewajiban sebagai berikut:

- a. Menyerahkan jaminan kredit berupa Sertipikat HM. No. 2390 a/n. Ana Nurul Hidayati, tanah seluas 250 m² yang diatasnya terdapat rumah tempat tinggal terletak di Bender Dukuh Rt.03 Rw.07 Desa Kalisidi

⁵¹ Wawancara dengan Bp. Asrofi selaku debitur pada tanggal 04 September 2021

Kecamatan Ungaran Barat Kabupaten Semarang dengan batas-batas: Utara;Asmuni, Timur Jalan Desa, Selatan; Muzaroah, Barat. Kemat.

- b. Menandatangani Akta Pembebanan Hak Tanggungan dengan akta No. Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (satu) No. 764/214/ tanggal 03 Maret 2014; jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 37/2014 tanggal 17 Februari 2014.
- c. Membayar angsuran Rp.4.925.000,-/bulan sebanyak 48 kali angsuran harus lunas pada tanggal 13 Oktober 2016.

Kewajiban kreditur juga mentaati segala isi dari perjanjian kredit yang sudah ditandatangani kedua belah pihak, mentaati peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana diatur pada pasal 1320 KUH Perdata jo.1338 tentang kesepakatan untuk menundukkan diri dalam perjanjian yang sudah disepakinya. Terhadap Sertipikat jaminan kredit yang telah diikat dengan akta pembebanan yang berkekuatan eksekutorial, dikemudian hari terdapat konsekuensi yuridis yang mengikat⁵².

Semua kewajiban debitur sebagaimana tersebut diatas sudah dipahami oleh debitur, kemudian debitur memanfaatkan fasilitas pembiayaan dan mengelola usaha jual beli kendaraan sepeda motor dan rutin mengangsur tiap bulan dari bulan pertama, tahun 2013, sampai Desember tahun 2014, angsuran rutin lancar tidak ada masalah yang berarti. Mula akhir tahun 2014, debitur mengalami gangguan kesehatan dan usaha yang dikelola tidak terurus, akhirnya usahanya terganggu dan tidak jalan dan angsurat mulai tidak lancar. Mulai bulan Januari 2016 debitur tidak bisa setor angsuran,

⁵² Wawancara dengan Notaris Dr. Taufan Fajar Riyanto, SH., M.Kn pada tanggal 24 Mei 2022

kreditur memberikan peringatan SP 1, tanggal 22 Januari 2015, SP 2, tanggal 5 Februari 2015 dan SP.3. 10 Maret 2015. Dengan pemberitahuan sisa hutang sejumlah Rp. 198.067.133,37,- (seratus sembilan puluh delapan juta enam puluh tujuh ribu seratus tiga puluh tiga rupiah, koma tiga puluh tujuh sen). Dengan sisa hutang itu apa bila obyek tanggungan di jual dengan harga pasar masih bisa menutup hutang dan sisa uang masih bisa dipakai oleh debitur sebagai kembalian hasil penjualan.⁵³

Setelah debitur mendapatkan SP 3, debitur berupaya menjual obyek tanggungan secara konvensional dengan menawarkan kepada semua pihak yang berminat. Hasilnya akan dipakai untuk menutup seluruh kekurangan setoran, tapi sampai akhir tahun 2015 tidak ada pembeli yang cocok.⁵⁴

Kreditur memberitahukan kepada debitur hak tanggungan akan di jual secara lelang, dan diumumkan di media masa melalui harian sore wawasan dan pemberitahuan dari kreditur No.01/SP/LELANG/2016 TANGGAL 22 Maret 2016, bahwa debitur telah wanprestasi, maka tanah sebagai hak tanggungan akan dilelang oleh pihak Bank pada tanggal 20 April 2016, lelang akan dilakukan oleh KPKNL Semarang. Untuk lelang I tanggal 20 April 2016 dengan limit Rp.194.000.000,- (seratus sembilan puluh empat juta rupiah). Pada pelaksanaan lelang tanggal 20 April Debitur yang diwakili suami telah menyaksikan proses lelang di KPKNL Semarang, lelang tidak ada peminat: hasil lelang TAP. dan lelang II tanggal 20 Juni 2016, dengan limit 135.000.000,- hasil lelang TAP.⁵⁵

⁵³ Wawancara dengan Suryanto, SH (Pengacara Debitur) pada tanggal 14 Agustus 2021

⁵⁴ *Ibid.*

⁵⁵ Wawancara dengan Bp. Asrofi selaku debitur pada tanggal 04 September 2021

Lelang ke III Pengumuman surat kabar harian sore wawasan tanggal 31 Agustus 2016, untuk lelang tanggal 15 September 2016. Limit lelang Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta) dimenangkan dengan pemenang lelang Rp. 80.000.000. (delapan puluh juta). Salinan Risalah lelang no.1578/2016 tanggal 15 September 2016. lelang telah dapat diperoleh: Pemenang Lelang Sdr. Hazwar sutejo, S,Pd.⁵⁶

Pada pelaksanaan lelang ke III, debitur dalam kondisi sakit di rawat di Rumah Sakit, suami debitur tidak bisa menyaksikan proses lelang, sehingga lelang dengan limit yang jauh dari tanggungan hutang debitur dan jauh dari harga wajar obyek hak tanggungan dimana harga sewajarnya obyek hak tanggungan adalah sekitar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) sedangkan sisa hutang debitur adalah. 198.067.133,37,- (seratus sembilan puluh delapan juta enam puluh tujuh ribu seratus tiga puluh tiga rupiah, koma tiga puluh tujuh sen).⁵⁷

Kejanggalan pada lelang ke III, telah bertentangan dengan pasal 6 UU No.4 tahun 1996, tentang Hak Tanggungan, yang mengatur terhadap debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan bisa menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan hutangnya dari hasil penjual tersebut.⁵⁸

Hasil penelitian menunjukkan debitur selaku konsumen dari layanan jasa pembiayaan dari kreditur mestinya mempunyai hak, untuk dilayani secara benar, jujur transparan, tanpa diskriminasi. Kreditur dengan sengaja

⁵⁶ Wawancara dengan Bp. Asrofi selaku debitur pada tanggal 04 September 2021

⁵⁷ *Ibid.*

⁵⁸ *Ibid.*

telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang ke III tanggal 16 September 2016 dengan menetapkan limit lelang sebesar Rp. 80.000.000,- yang sangat jauh dari harga wajar dan sangat merugikan hak-hak debitur, risalah lelang No.1578/2016 tanggal 15 September, telah menetapkan pemenang. Dengan Perbuatan Kreditur dalam lelang III telah menghilangkan hak Debitur untuk menerima kembalian sisa uang hasil lelang. Risalahnya juga dirahasiakan, tidak segera diberitahukan kepada debitur sehingga dalam lelang III diduga kuat telah terjadi perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH Pdt, Unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut dapat dianalisa antara lain:⁵⁹

- a. Bahwa penentuan limit lelang Rp. 80.000.000,- tanpa dasar penilaian dari penilai yang berkompeten, sedangkan obyek yang di lelang adalah tanah beserta bangunan dalam kondisi bagus, tanpa melihat dan menilai secara langsung ke lokasi obyek tidak akan menghasilkan nilai pasti berapa harga tanah dan bangunan yang akan dilelang, untuk lelang I tanggal 20 April 2016 dengan limit Rp.194.000.000,- hasil lelang TAP, dan lelang II tanggal 20 Juni 2016, dengan limit 135.000.000,- hasil lelang TAP, semuanya tanpa dasar hasil penilai oleh pejabat penilai, meskipun lelang I dan II hasilnya TAP saat itu Para penggugat menyaksikan lelang karena limit masih mendekati angka pelunasan hutang sebetulnya para penggugat tidak keberatan, tapi dengan limit Rp.80.000.000,- dan dimenangkan dengan harga lelang Rp.80.000.000,-adalah tidak patut dan melanggar hak subyektif debitur.

⁵⁹ Wawancara dengan Suryanto, SH (Pengacara Debitur) pada tanggal 14 Agustus 2021

- b. Bahwa pada lelang III tersebut debitur tidak bisa menyaksikan proses lelang, karena sedang sakit opname di Rumah Sakit, nampaknya limit telah diturunkan tanpa dasar dan harga tidak wajar, faktanya pada tanggal 16 September 2016, tanah, HM. No. 2390 atas nama ANA NURUL HIDAYATI/ Desa Kalisidi luas kurang lebih 250 m² atas obyek harga setempat tidak pernah turun, karena obyek lelang bukan barang bergerak atau komoditi pangan/benda antik/karya seni, apabila tiba-tiba harga tanah dan bangunan dianggap turun dan berpengaruh terhadap harga limit obyek lelang yang seharusnya obyek masih seharga Rp. 400.000.000,- limit lelang sebesar Rp. 80.000.000,- dengan tanggungan hutang masih tetap yaitu sebesar Rp. Rp. 198.067.133,37. Proses lelang ke III menurut debitur dan menurut pandangan hukum, bertentangan dengan kearifan lokal, sewenang-wenang dan diskriminatif serta tidak patut, Kreditur bisa dikategorikan telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan segala akibatnya, sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH Pdt. Debitur sangat dirugikan atas pelaksanaan lelang III tersebut;
- c. Kreditur juga merahasakan risalah lelang III, faktanya debitur selaku pemilik aset/obyek yang dilelang tidak pernah diberikan salinan resmi risalah lelang, debitur baru mengetahui secara pasti dari pengakuan kreditur pada sidang gugatan di Pengadilan Negeri, bahwa lelang III pada tanggal 16 September 2016 dengan limit lelang sebesar Rp. 80.000.000,- risalah lelang No.1578/2016 tanggal 15 September, dengan **pemenang lelang**. Debitur dibuat tidak berdaya dengan susah payah mencari informasi terhadap lelang III di KPKNL Semarang selaku

pelaksana, akhirnya dengan informasi minim debitur meyakini telah ada pemenang. Dengan fakta ini selanjutnya debitur punya dasar kuat untuk melangkah melakukan upaya hukum, sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata. Dalam lelang III telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum (PMH) Penyelesaian Kredit Macet menimbulkan masalah hukum baru, peralihan tanah, HM. No. 2390 atas nama ANA NURUL HIDAYATI/ Desa Kalisidi luas kurang lebih 250 m² hak kepada pemenang lelang adalah cacat hukum, adapun unsur unsur PMH sebagaimana dimaksud pasal 1365 KUH Pdt, adalah: 1. Melanggar hak subyektif orang lain; 2, Bertentangan dengan kesusilaan yang baik, dan 3. Bertentangan dengan kepatutan.

Berdasarkan hasil penelitian dan wawancara dengan debitur, bahwa Kreditur dalam menentukan harga lelang seharusnya didasarkan pada hasil penilaian (*apresial*) Penilai dari KJPP, Penilai independent ber Sertipikat, tapi selama debitur tinggal dirumah obyek hak tanggungan, tidak pernah ada petugas penilai yang datang untuk melakukan penilaian aset yang menunjukkan risalah hasil penilaian pejabat penilai independen. Mestinya lelang mencapai harga pasar yang pantas dengan harga setempat kurang lebih Rp. 400.000.000,- tapi hanya dilaksanakan dengan limit lelang Rp.80.000.000,- dan dimenangkan oleh satu orang pendaftar lelang dengan penawaran lelang Rp. 80.000.000,- tidaklah pantas jika lelang dengan limit Rp. 80.000.000, hasil bersih lelang Rp. 78.800.000,- dipakai untuk pelunasan tunggakan hutang para penggugat sebesar Rp. 198.067.133, 37- masih terdapat sisa hutang sebesar, Rp. 119.267.133,37 secara hitungan matematika, lelang

dalam rangka menyelesaikan tunggakan kredit macet masih menyisakan hutang lagi. Lelang seperti ini dapat dikategorikan terjadi unsur kesengajaan merampas hak-hak debitur sebagai pemberi hak tanggungan, hak untuk menerima sisa hasil lelang secara wajar, lelang sedemikian ini termasuk dalam perbuatan melawan hukum.

Maksud dan tujuan dari upaya hukum yang dilakukan oleh debitur yang wanprestasi adalah untuk mencari keadilan hukum dan kepastian hukum dalam proses lelang yang dilakukan oleh lembaga pemerintah dimana debitur sudah menyadari konsekuensi hukum dari kredit yang macet yaitu lelang eksekusi. Akibat hukum dari lelang adalah debitur akan kehilangan hak-haknya baik hak tanah akan di lelang maupun haknya sebagai pemilik agunan yang akan di lelang untuk memperoleh sisa uang hasil lelang setelah dipergunakan kreditur untuk membayar sisa kredit yang belum terbayarkan. Keadilan harus diperjuangkan, kepastian hukum harus dilalui dengan proses yang bersih. Adil hanyalah konsep nilai yang masih abstrak, ketika seseorang ingin mencapai haknya untuk perlakuan adil, negara dan pemerintah sudah menyelenggarakan sistem peradilan yang diselenggarakan di lembaga peradilan, seluruh hasil akhir dari proses peradilan disebut keadilan dan harus diterima oleh semua pihak.

Fakta hasil penelitian telah menunjukkan bahwa penyelesaian kredit macet melalui lelang hak tanggungan telah merampas hak pemilik obyek hak tanggungan, menurut pendapat penulis dikaji dengan Teori Perlindungan Hukum yang semestinya mempunyai hak menerima sisa uang hasil lelang setelah diambil untuk melunasi sisa tanggungan hutang, sedangkan sisa hutang

sejumlah 198.067.133,37. lelang hak tanggungan atas tanah HM. 2390 atas nama ANA NURUL HIDAYATI/ Desa Kalisidi luas kurang lebih 250 m², semestinya bisa mencapai harga lelang Rp. 400.000.000,- tapi lelang dimulai dengan limit Rp. 80.000.000,- dan dimenangkan dengan harga Rp. 80.000.000,-. Harga limit lelang dan harga penawaran lelang tidak memberikan kesempatan bagi debitiur untuk memperoleh sisa uang sesuai harga obyek hak tanggungan. Menurut pendapat penulis, pelaksanaan lelang oleh lembaga KPKNL Semarang telah bertentangan dengan aspek perlindungan hukum yang semestinya dijamin oleh negara dan pemerintah.

Dikaji dengan Teori Kepastian Hukum, bahwa kepastian hukum merupakan jaminan dari pemerintah bahwa setiap orang berhak mendapatkan perlakuan yang sama di hadapan hukum (*equality before the law*) proses penyelesaian kredit macet dengan menjual hak tanggungan akan dijalankan secara pasti sesuai hukum yang berlaku, dan dapat dijalankan dengan baik, bukan hanya sebagai legitimasi formal atas keinginan pihak tertentu yang mengatasnamakan pemerintah. Dalam penelitian ini debitur telah kehilangan haknya tanpa perlindungan hukum dan tidak mendapatkan jaminan kepastian hukum dengan tidak akan mendapatkan uang sisa hasil lelang. Atas dasar hak perlindungan hukum ini akhirnya mendorong pihak debitur melakukan upaya mencari perlindungan hukum dengan proses hukum melalui gugatan di Pengadilan Negeri Ungaran No. 33/Pdt.G/2019/PN.Unr yang diputuskan pada tanggal 15 Januari 2019 dan Upaya Banding ke Pengadilan Tinggi Semarang dengan Nomor 139/Pdt/2019/PT.SMG tanggal 8 April 2019. Atas upaya hukum yang dilakukan debitur yang telah kehilangan hak-haknya selaku

pemilik agunan yang dilelang eksekusi, telah dilakukan sesuai haknya untuk memperoleh kepastian hukum.

Menurut pendapat penulis bahwa upaya yang telah dilakukan debitur untuk mencari kepastian hukum ditinjau dari Teori Kemanfaatan Hukum yang bertujuan untuk mencapai tujuan akhir dari proses hukum yaitu keadilan serta kepastian hukum. Keadilan yang dimaksud peneliti adalah keadilan hakiki yang benar-benar dirasa seimbang antara hak dan kewajiban kreditur dengan debitur tidak ada yang saling merugikan.

Berdasarkan pembahasan ini Penulis hendak membandingkan konsep keadilan menurut Islam dengan proses hukum yang dilakukan oleh Debitur untuk mencari perlindungan hukum guna memperoleh keadilan dan kepastian hukum dengan menggunakan sarana kemanfaatan hukum. Hukum difungsikan sebagai sarana mencapai tujuan tapi hasilnya tidak bisa ditemukan, mendasarkan prinsip keadilan dalam konsepsi Islam antara lain: Prinsip Keesaan Tuhan, Prinsip Janji dan peringatan yang dipahamkan sebagai legisme, prinsip kesamaan dan keseimbangan dan prinsip menegakkan kebaikan dan mencegah yang tidak baik. Menurut pendapat peneliti proses hukum yang dilakukan oleh debitur ini sudah sesuai dengan asas kemanfaatan tapi hasil yang diperoleh masih jauh dari prinsi-prinsip keadilan.⁶⁰

⁶⁰ Mahmutarom, 2009, Rekonstruksi Konsep Keadilan, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, hlm 58.

B. Upaya Perlindungan Hukum Terhadap Harta Milik Debitur dalam Ikatan Sertipikat Hak Tanggungan Yang Akan Dieksekusi

1. Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Pelaksanaan Lelang

Pada lelang ke III terdapat indikasi terjadi pelanggaran prosedur dan telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum (PMH). Untuk penetapan limit lelang tidak didasarkan pada hasil penilaian dari KJPP (Kantor Jasa Penilai Properti) oleh Penilai Independent ber Sertipikat, Penyelesaian Kredit Macet menimbulkan masalah hukum baru, peralihan tanah, HM. No. 2390 atas nama debitur: Ana Nurul Hidayati Desa Kalisidi luas kurang lebih 250 m² hak kepada pemenang lelang adalah cacat hukum dan harus dibatalkan, Unsur unsur Perbuatan Melawan Hukum dimaksud pasal 1365 KUH Pdt, adalah; Melanggar hak subyektif orang lain, Bertentangan dengan kesusilaan yang baik, dan Bertentangan dengan kepatutan.⁶¹

Lelang ke III tanggal 15 September 2016. Limit lelang Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta) dimenangkan dengan pemenang lelang Rp. 80.000.000. (delapan puluh juta). Salinan Risalah lelang no.1578/2016 tanggal 15 September 2016. lelang telah dapat diperoleh: Pemenang Lelang Sdr.Hazwar sutejo, S.Pd. Harga pasar obyek hak tanggungan harga setempat kurang lebih Rp. 400.000.000,, terdiri harga tanah dan dari rumah yang berada di atasnya, oleh Kreditur bersama KPKNL dilaksanakan dengan limit lelang Rp.80.000.000,- (delapan Puluh Juta Rupiah), lelang dengan dengan satu penawar Rp. 80.000.000,-, dimanangkan dengan penawaran harga lelang Rp. 80.000.000, hasil bersih setelah dikurangi biaya proses sisa lelang Rp. 78.800.000,- dipakai untuk pelunasan tunggakan hutang Debitur sebesar Rp.

⁶¹ Wawancara dengan Suryanto, SH (Pengacara Debitur) pada tanggal 14 Agustus 2021

198.067.133, 37- Debitur punya hutang sebesar, Rp. 119.267.133,37, secara hitungan matematika lelang dalam rangka menyelesaikan tunggakan kredit macet justru menisakan hutang lagi. Atas dasar unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan kreditur, debitur mengajukan gugatan pembatalan hasil lelang di Pengadilan Negeri Ungaran Kabupaten Semarang. Dengan register perkara No.33/Pdt.G/2018/PN.Unr tanggal 19 april 2018, sebagai tergugat adalah:

Tergugat I : Kreditur Pt. Bank Danamon, (persero) Kanwil Semarang. Alamat Jl. Pemuda No.175 Semarang Cq. KCP Pasar Ungaran.

Tergugat II : KPKNL Semarang. Jl.Imam Bonjol ID GK II Semarang.

Tergugat III : BPN Kabupaten Semarang. Jl.Gatot Subroto 18 Semarang

Tergugat IV : Sdr. Hazwar Sutejo: Pemenang Lelang.

Debitur diwakili oleh suaminya Selaku Pemegang Kuasa Insidentil berdasar: Penetapan pengadilan Negeri Kabupaten Semarang Nomor: 06/IK/2018/PN.Unr, tanggal 28 Mei 2018, tentang Ijin Kepada Muh.Asrofi, bertindak sebagai kuasa Insidentil, hanya sekali pada peradilan tingkat pertama untuk mewakili Penggugat; Ana Nurul Hidayati dalam gugatan perkara perdata di pengadilan Negeri Ungaran No.33/Pdt.G/2018/PN.Unr tanggal 19 April 2018., pada pokoknya menyampakan dalil-dalil sebagai berikut:

a. Dalil Gugatan:

- 1) Bahwa Penggugat tercatat sebagai debitur Bank Danamon KCP Ungaran mendapatkan fasilitas kredit dengan *plafond* Rp.

150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), masa pelunasan selama 48 bulan, dengan angsuran Rp.4.925.000,-/bulan., dengan menyerahkan Sertipikat HM. No. 2390 a/n Ana Nurul Hidayati, tanah seluas 250² yang diatasnya terdapat rumah tempat tinggal terletak di Bender Dukuh Rt.03 Rw.07 Desa Kalisidi Kecamatan Ungaran Barat Kabupaten Semarang dengan batas-batas:

- ✓ Utara : Asmuni;
- ✓ Timur : Jalan Desa;
- ✓ Selatan : Muzaroah;
- ✓ Barat : Kemat.

- 2) Awalnya pengggat bisa membayar angsuran, tepat waktu tanpa ada masalah yang berarti, tapi karena fakto ekonomi usaha pengugat mengalai kebangkrutan, dan penggugat mempunyai hutang Rp.183.333.000,- (seratus delapan puluh tiga juta tifa ratus tiga puluh tiga rupiah), dampaknya Terugugat I (bank Danamon) mengajukan lelang kepada Tegugat II, atas tanah sengketa (obyek hak tanggungan),
- 3) Lelang dilaksanakan berkali-kali, akhirnya lelang dinyatakan laku dengan Limit Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah), yang dimenangkan Tergugat IV.
- 4) Bahwa tanah sengketa yang diajukan lelang dengan limit Rp.80.000.000,- adalah terlalu murah, sedangkan harga tanah singketa dipasaran setempat berkisar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), lelang tersebut sangat merugikan Penggugat, dan diduga tedapat rekayasa pengkondisian harga dalam proses lelang. Limit

lelang lebih kecil daripada sisa hutang yang harus diselesaikan pengugat yaitu Rp. Rp.183.333.000,-

- 5) Untuk itu lelang harus dibatalkan dan dikembalikan kepada pengugat agar pengugat membayar harga lelang yang sudah dimenangkan Rp. 80.000.000,- dan Tetgugat III supaya membatalkan peralihan hak atas proses lelang oleh Tregugat I dan II.
- 6) Proses lelang seperti itu adalah kategori Perbuatan Melawan Hukum, yang merugikan Pengugat, hasilnya harus dinyatakan cacat hukum, para pelakunya harus dihukum mengganti semua kerugian.

b. Tuntutan

Atas dasar dalil gugatan yang disebutkan diatas, Pengadilan Negeri Ungaran mengabulkan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan pengugat seluruhnya.
2. Memutuskan: Tergugat I dengan melelang tanah singketa dengan menetapkan Limit lelang Rp.80.000.000,- adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan pengugat.
3. Memutuskan, lelang yang di laksanakan tergugat II tidak mempunyai kekuatan hukum,
4. Menghukum tergugat IV, untuk menghentikan proses peralihan hak kepada tergugat IV.
5. Memerintahkan kepada Pengugat untuk mengganti harga lelang Rp.80.000,000,-yang sudah dibayar tergugat IV.
6. Menghukum tegugat I dan II untuk membayar perkara ini.

Atau: Mohon Putusan yang adil.

Atas gugatan debitur tersebut, telah diperiksa dan didili Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ungaran, setelah terjadi proses jawab-jinawab, pembuktian dengan alat bukti surat, alat bukti-saksi dari Penggugat, dan alat bukti surat-surat, saksi-saksi dari tergugat I, II, III, IV, Majelis hakim PN Ungaran Kabupaten Semarang memutuskan, Dengan Amar Putusan:

MENGADILI;

I. DALAM EKSEPSI;

Menyatakan Eksepsi tergugat II tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan para penggugat seluruhnya;
- Menghukum para penggugat membayar biaya perkara ditaksir sebesar Rp. 4.086.000,-(empat juta delapan puluh enam ribu rupiah).

Majelis hakim Pengadilan Negeri Ungaran, dalam pertimbangan hukumnya, pada intinya menyatakan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan kebenaran atas dalil-dalil gugatannya, dan para tergugat justru telah dapat membantah dalil gugatan penggugat. Pertimbangan hukum terhadap kewenangan Kreditur, sebagaimana diatur dalam UU No. 4 tahun 1996, tentang Hak tanggungan, yang mengatur jika debitur tidak memenuhi kewajibannya 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 untuk itu tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama.

- a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang obyek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- b. Megatur dan menentukan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- c. Menerima uang penjualan, menanda tangani dan menyerahkan kwitansi;
- d. Menyerahkan apa yang dijual kepada pembeli yang bersangkutan;
- e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu untuk seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut;
- f. Melakukan hal-hal yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kekuasaan tersebut.

Pertimbangan hukum terhadap proses lelang, alat-alat bukti penggugat dan para tergugat akan disampakan peneliti dalam pembahasan berikutnya.

Ditinjau berdasarkan aspek Teori Perlindungan Hukum Pemerintah wajib untuk melindungi segenap bangsa di dalam suatu negara serta mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat dari negara itu adalah termasuk di dalam makna perlindungan hukum, debitur selaku bagian dari warga negara mempunyai hak atas perlindungan hukum terhadap lelang yang dinilai cacat hukum. Berdasarkan lelang yang dinilai

cacat hukum, debitur mempunyai hak melawan dengan gugatan terhadap hasil lelang.

Upaya debitur untuk mencari Perlindungan Hukum dengan meyakini adanya kepastian hukum dengan kemanfaatan lembaga peradilan. Dalam proses yang dilakukan di lembaga peradilan, Debitur mengajukan tuntutan keadilan yang di tuangkan dalam bentuk gugatan Pengadilan Negeri Ungaran untuk mohon keadilan

Menurut pendapat penulis atas dasar seluruh proses upaya debitur melalui litigasi telah menemukan fakta baru bahwa dalam praktek jalannya hukum di masyarakat yang diangkat dalam proses litigasi proses peradilan tidak semuanya diperoleh keadilan sesuai keinginan dan kebutuhannya, bahkan upaya debitur sudah dilakukan sejak awal proses baik melalui non litigasi dan litigasi, hasilnya sebuah kepastian hukum dari hasil akhir proses berupa putusan pengadilan yang sudah berkekuatab hukum, dengan segala konsekuensi bagi debitur dan semua pihak yang terkait.

2. Perlawanan Sita Eksekusi Riil;

Pada proses gugatan yang belum selesai dan belum ada kepastian hukum terhadap gugatan penggugat (debitur) Pengadilan Negeri Ungaran, melaksanakan sita atas Eksekusi Riil. Dengan Somasi Kepada Ketua Pengadilan Negeri Ungaran Kabupaten Semarang, agar pelaksanaan eksekusi pengosongan ditangguhkan, dengan Somasi tertanggal 15 September 2018, sebagaimana penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ungaran

No.3/Pen.Pdt.Eks/2018/PN.Unr, tertanggal 12 Juli 2018. tentang EKSEKUSI PENGOSONGAN sebidang tanah dan bangunan yang berada di atasnya tersebut dalam Sertipikat HM.No.2390/Desa Kalisidi luas kurang lebih 250 m² tercatat atas nama HAZWAR SUTEJO, SPd. pemohon eksekusi riil terletak di Kalisidi Kecamatan Ungaran Barat, alasan debitur karena obyek eksekusi sedang dalam proses sengketa di pengadilan negeri ungaran dengan perkara No. No.33/Pdt.G/2018/PN.Unr tanggal 19 april 2018, belum ada putusan. Perlawanan Eksekusi Riil, atas penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ungaran No.3/Pen.Pdt.Eks/2018/PN.Unr, tertanggal 12 Juli 2018. tentang EKSEKUSI PENGOSONGAN sebidang tanah dan bangunan yang berada di atasnya tersebut dalam Sertipikat HM.No.2390/Desa Kalisidi luas kurang lebih 250 m², tercatat atas nama HAZWAR SUTEJO,SPd. dengan perlawanan Perkara No. 91/Pdt.G.plw./2018/PN.Ung, tanggal 6 September 2018. Disertai Blokir Debitur, Blokir di BPN Kabupaten Semarang atas HM. 2390/Desa Kalisidi luas kurang lebih 250 m² tercatat atas nama HAZWAR SUTEJO, Nomor berkas 127150/2018 tertanggal 13 September 2018; Jo. Jawaban atas Blokir dari BPN Kabupaten Semarang.No. 2290/200.32.22/XI/2018. tanggal 29-11-2018, blokir tidak dapat dikabulkan.⁶²

Perlawanan Sita Eksekusi Riil yang diajukan Debitur dengan register perkara No. 91/Pdt.G.plw./2018/PN.Ung, tanggal 6 September 2018, tidak mendapatkan tanggapan, tidak dilakukan pemneriksaan, selanjutnya eksekusi tetap dilaksnakan, sebagaimana Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi

⁶² Wawancara dengan Suryanto, SH (Pengacara Debitur) pada tanggal 14 Agustus 2021

Riil pengosongan dan penyerahan perkara Nomor.3/Pdt.Eks/2018/PN.Unr tanggal 14 September 2018, yang menerangkan bahwa pada Hari Selasa tanggal 25 September 2018 jam.09 WIB sampai Selesai bertempat di Obyek Eksekusi di Dukuh Benner Rt.03 rw.07 Desa kalisidi Kecamatan Ungaran barat Kabupaten Semarang, akan dilakukan pelaksanaan upaya paksa pengosongan dan penyerahan obyek eksekusi. berdasar penetapan Ketua PN. Ungaran No. No.3/Pen.Pdt.Eks/2018/PN.Unr, tertanggal 12 Juli 2018. tentang EKSEKUSI PENGOSONGAN. Diteruskan Berita Acara Pengangkatan eksekusi Nomor.3/BA.A.S.Pdt.Eks/2018/Pn.Unr tanggal 7 Desember 2018, juru sita Pengadilan Negeri Ungaran berdasarkan Penetapan ketua PN.Ungaran tanggal 22 November 2018 Nomor 3/Pen/Eks/2018 tentang perintah pengangkatan sita eksekusi, Berita acara ini diberitahukan kepada Debitur terkeseekusi dan pemenang lelang serta kepala desa kalisidi;⁶³

Karena adanya putusan pengadilan negeri dalam perkara nomor 33/Pdt.G/2018/PN.Unr, tertanggal 19 April 2018 amar putusannya menolak gugatan penggugat (debitur), sehingga potensi riil akan terjadinya kerugian pada debitur benar-benar terjadi engan adanya Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Riil pengosongan dan penyerahan perkara Nomor.3/Pdt.Eks/2018/PN.Unr tanggal 14 September 2018, yang menerangkan bahwa pada Hari Selasa tanggal 25 September 2018 jam.09 WIB sampai Selesai bertempat di Obyek Eksekusi di Dukuh Benner Rt.03 rw.07 Desa kalisidi Kecamatan Ungaran barat Kabupaten Semarang. Upaya

⁶³ *Ibid.*

memperoleh perlindungan hukum dengan acara memanfaatkan saran perlawanan eksekusi rill dengan mendaftarkan perlawanan eksekusi di pengadilan register perkara No. 91/Pdt.G.plw./2018/PN.Ung, tanggal 6 September 2018.

3. Upaya Hukum Banding atas Putusan Pengadilan Negeri.

Atas Putusan Pengadilan Negeri Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor: 33/Pdt.G/2018/PN.Unr. tanggal 15 Januari 2019 tersebut telah dinyatakan banding pada tanggal 29 Januari 2019. Upaya Hukum ini debitur lakukan dengan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor. 33/Pdt.G/2018/PN.Unr, tanggal, 29 Januari 2019. Melalui kuasa hukum Advokat Suryanto, SH. Selaku kuasa pembanding surat kuasa No. 12/TP.SH/2/2019 tanggal 2 Februari 2019, debitur tidak puas atas Putusan Pengadilan Negeri Ungaran tersebut yang telah dibacakan Pada tanggal 15 Januari 2019, alasan debitur mengajukan banding didasarkan pada hal-hal pertimbangan sebagai berikut:⁶⁴

Bahwa penggugat/pembanding tidak sependapat dan tidak puas pada Putusan Pengadilan Negeri Ungaran yang menurut mejelis yang menjadi pokok permasalahan adalah sebagai berikut: “*Perbuatan Melawan Hukum*” dalam melakukan lelang yang dilakukan oleh tergugat II atas permohonan dari Tergugat I terhadap hak tanggungan atas tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya terletak di desa kalisidi Kecamatan Ungaran Baratkabupaten Semarang. Dengan batas utara :Asmuni, Timur Jl.Desa, Selatan Muzaroah, Barat: Kemat, tercatat dalam Sertipikat atas nama Penggugat 1 (Ana Nurul

⁶⁴ *Ibid.*

Hidayati) yang dikeluarkan oleh tergugat III, dengan pemenang lelang tergugat IV (Hazwar Sutejo). Selanjutnya apakah perbuatan tergugat I yang telah melakukan penjualan lelang atas obyek sengketa dengan harga jauh dibawah harga normal adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan penggugat sehingga lelang atas obyek sengketa yang dilaksanakan oleh tergugat II adalah cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan untuk berlaku, dan apakah limit harga lelang sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta) adalah sesuai dengan nilai jaminan, sementara menurut para penggugat harga normal obyek jaminan tersebut ditaksir Rp, 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah). Majelis hakim PN. Ungaran yang memeriksa dan mengadili perkara Nomor: 33/Pdt.G/2018/PN. Ugr. tanggal 15 Januari 2019, telah keliru dan tidak tepat serta kurang lengkap dalam memberikan pertimbangan hukum untuk menentukan duduk perkaranya sehingga putusannya dirasa tidak adil dan jauh dari rasa keadilan dan kepastian hukum, karena pertimbangan hukumnya hanya sepotong masalah, tidak lengkap, oleh karena itu Putusan Pengadilan Negeri Ungaran nomor 33/Pdt.G/2018/PN. Unr; tanggal 15 Januari 2019, harus dibatalkan dan diperiksa kembali oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan mendasarkan pada yudex fictie sebagai berikut:⁶⁵

- a. Dasar penentuan limit/harga lelang tidak didasarkan pada hasil penilaian oleh pejabat penilai Independent (Apreiser) dan berdasarkan pengakuan tergugat 1, semula lelang dimulai dengan limit Rp. 194.000.000,- dengan hasil TAP, kemudian diturunkan menjadi Rp. 80.000.000,- dimenangkan

⁶⁵ Wawancara dengan Suryanto, SH (Pengacara Debitur) pada tanggal 14 Agustus 2021

- oleh Tergugat 4, dengan harga lelang Rp. 80.000.000,- penentuan limit lelang hanya dilaksanakan oleh juru taksir dari Perusahaan tergugat 1, bukan didasarkan pada hasil penilaian pejabat penilai secara independent;
- b. Pelaksanaan lelang tersebut adalah diskrimanatif, curang, tidak jujur, tidak transparan, dan sangat bertentangan dengan hukum dan merugikan hak-hak para penggugat, terhadap hasil yang dilaksanakan dengan proses yang tidak sewajarnya oleh tergugat II terdapat syarat ketentuan yang tidak dipenuhi sebagaimana diatur dalam petunjuk pelaksanaan lelang, sebagaimana PMK No. 106/PMK.06/2013. 36 ayat 1 huruf a, 2, dan 4.a, yang mengatur bahwa penetapan limit barang tetap/bangunan berdasarkan hasil penilaian dari penilai, pelaksanaan lelang yang bertentangan dengan PMK 106/PMK.06/2013, Jo. peraturan lelang terbaru PMK. No.27/PMK.06/2016, pasal 41 ayat 1 dan 2, yang mengatur penentuan limit harus didasarkan pada hasil penilaian oleh penilai yang berkompeten,
- c. Obyek yang dilelang adalah tanah dan rumah dalam kondisi baik, dimana harga rumah tidak bisa ditaksir dari kejauhan tanpa melihat langsung dan menilai fisik secara langsung, selama para Penggugat menempati rumah belum pernah kedatangan pejabat *apresial* yang melakukan penilaian secara terbuka dan terang-terangan menilai rumah untuk kepentingan penentuan harga limit lelang. Baik penentuan limit lelang pertama kedua dan ketiga tidak berdasarkan hasil penilaian oleh penilai independen.
- d. Pelaksanaan oleh tergugat I dan II, telah merampas hak pemilik obyek hak tanggungan, para penggugat, mempunyai hak menerima sisa uang

hasil lelang setelah diambil untuk melunasi sisa tanggungan hutang, mestinya lelang hak tanggungan atas tanah HM. 2390 atas nama ANA NURUL HIDAYATI/ Desa Kalisidi luas kurang lebih 250 m², bisa mencapai harga lelang Rp. 400.000.000,- sesuai harga pasar obyek sedangkan sisa hutang sejumlah 198.067.133,37; tapi jika lelang dimulai dengan limit Rp. 80.000.000,- dan dimenangkan dengan harga itu dibawah sisa tanggungan hutang, maka secara matematika hasil lelang tidak bisa menutup/pelunasan hutang para penggugat, dan hal ini nyata-nyata perbuatan melawan hukum, inilah yang menjadi permasalahan gugatan penggugat/pembanding.

Bahwa penggugat/pembanding keberatan atas pertimbangan majelis hakim PN Ungaran dalam pertimbangan hukumnya telah tidak jelas dalam mempertimbangkan fakta hukum dalam perkara ini, dalam putusannya tergugat 1 telah mengajukan lelang hak tanggungan kepada Tergugat II, atas tanah HM. 2390 atas nama ANA NURUL HIDAYATI/ Desa Kalisidi luas kurang lebih 250 m² terhadap sisa hutang tunggakan Penggugat sejumlah 198.067.133,37, dengan limit lelang Rp. 80.000.000,- tidak didasarkan atas penilaian pejabat penilai atau *Apreiser Independen*, tapi hanya didasarkan taksiran oleh juru taksir. Obyek lelang adalah benda tetap berupa tanah dan bangunan yang punyai nilai jual, untuk bisa menilai aset tanah dan bangunan seharusnya didasarkan atas penilaian pejabat penilai Independen, jika pelaksanaan lelang terdapat syarat yang tidak dipenuhi sebagaimana diatur dalam petunjuk pelaksanaan lelang, sebagaimana PMK No. 106/PMK.06/2013. 36 ayat 1 huruf a, 2, dan 4.a, yang mengatur bahwa

penetapan limit barang tetap/bangunan berdasarkan hasil penilaian dari penilai, maka pelaksanaan lelang yang tidak mengindahkan PMK 106/PMK.06/2013 tersebut adalah cacat hukum, dengan segala akibatnya.⁶⁶

Tergugat II selaku pelaksana lelang telah melaksanakan tugas kewenangan pelelangan, tetapi tidak memperhatikan syarat dan ketentuan yang diajukan diatur dalam ketentuan lelang sebagaimana PMK No. 106/PMK.06/2013. 36 ayat 1 huruf a, 2, dan 4.a, mestinya Tergugat I harus melampirkan hasil penilaian obyek lelang dari pejabat penilai Independen/Apreiser atas obyek lelang pelaksanaan lelang, HM. No. 2390 atas nama ANA NURUL HIDAYATI/ di Desa Kalisidi luas kurang lebih 250 m². Kenyataannya Tergugat I, tidak menunjukkan risalah hasil penilaian pejabat penilai independen dan lelang tetap dilaksanakan sehingga Tergugat II telah ikut serta melakukan Perbuatan Melawan Hukum, mestinya lelang mencapai harga pasar yang pantas dengan harga setempat kurang lebih Rp. 400.000.000,- hanya dilaksanakan dengan limit lelang Rp.80.000.000,- dan dimenangkan oleh satu orang pendaftar lelang Rp. 80.000.000,- maka tidaklah pantas jika lelang dengan limit Rp. 80.000.000, hasil bersih lelang Rp. 78.800.000,- dipakai untuk pelunasan tunggakan hutang para penggugat sebesar Rp. 198.067.133, 37- masih terdapat sisa hutang sebesar, Rp. 119.267.133,37, lelang seperti ini melukai rasa keadilan, dan merampas hak-hak Penggugat sebagai pemilik obyek untuk menerima sisa hasil lelang secara wajar, lelang sedemikian ini benar-benar melawan hukum dan harus dinyatakan batal demi hukum, dengan segala akibatnya.

⁶⁶ Wawancara dengan Bp. Asrofi selaku debitur pada tanggal 04 September 2021

Tergugat 3 dalam hal ini (BPN) telah memproses peralihan hak tanah, atas dasar hapusnya hak tanggungan dari Bank Danamon Tbk. tanggal 19-09-2016, atas Sertipikat HM.No.2390 atas nama Ana Nurul Hidayati alamat desa Kalisidi, berdasarkan kutipan risalah lelang tanggal 15-09-2016, pada tanggal 31 Oktober 2016 beralih kepada atas nama Hazwar Sutejo, sekarang tanah HM No. 2390 atas nama Hazwar sutejo, tercatat dalam Blokir oleh Penggugat Nomor berkas 127150/2018 tertanggal 13 September 2018, agar semua tindakan hukum yang berupa peralihan hak dapat ditangguhkan sampai ada putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan Tergugat 4 menyelesaikan persoalan hukum dengan para penggugat, dengan adanya cacatan Blokir HM 2390 ini, secara hukum dapat diakui oleh Tergugat 3 (BPN) Kabupaten Semarang, benar bahwa terdapat cacat hukum dalam proses peralihan hak.

Tergugat 4 dalam hal ini (Pemenang lelang), tidak pernah menghadiri sidang atau masuk ke Ruang sidang menghadap yang mulia majelis hakim, tidak mengajukan jawaban lisan maupun tertulis, dan juga tidak menghadirkan wakil/kuasa yang sah, tidak mengajukan alat bukti surat maupun saksi.

Bahwa Pemanding keberatan atas pertimbangan hukum majelis hakim yang mengadili perkara ini dengan alasan sebagai berikut;⁶⁷

- a. Majelis telah menolak alat-alat bukti surat dan saksi-saksi dari pemanding/penggugat yang menerangkan harga tanah di lokasi obyek sengketa, desa kalisidi, dengan keterangan kepala desa

⁶⁷ *Ibid.*

No.145/X/0005/2018 tanggal 11 oktober 2018 dapat diketahui harga tanah yang sebenarnya, keterangan kepala desa adalah keterangan resmi yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang dan dapat dipertanggung jawabkan, dan saksi-saksi penggugat/pembanding adalah orang yang berdomisili dilingkungan dimana obyek sengketa berada, sehingga mengetahui langsung harga tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa, sehingga kebenarannya dapat dipertanggung jawabkan.

- b. Majelis telah mempertimbangkan alat bukti yang isinya menerangkan dasar tergugat II menentukan nilai limit asset yang dilelang dari perusahaan jasa penilai KJPP Kampianus Roman, SE yang telah melakukan penilaian (*appraisal*) terhadap obyek sengketa terletak di Dk.bender dukuh Rt.03 Rw.07 desa kalisidi Kecamatan Ungaran Barat Kabupaten Semarang, atas nama Ana Nurul Hidayati, bahwa pertimbangan hukum terhadap alat bukti ini tidak berdasar dan alat bukti ini datang secara tiba-tiba, baru diketahui setelah pembanding membaca putusan perkara no. 33/Pdt.G/2018/PN.unr; tanggal 15 Januari 2019. Bahwa pada hari selasa tanggal 29 januari 2019, dengan seijin Panitera pengganti dalam perkara 33/Pdt.G/2018/PN. Unr. Pembanding melihat, membaca dan mencatat alat Bukti yang isinya hasil penilaian atas obyek sengketa dari KJPP Kampianus Roman, SE alamat Ruko Cibubur Indah Blok F N0.13, Jl.Lapangan tembak Cibubur Ciracas, Jakarta Timur 13720, Telp.021-29616688. Yang menerangkan bahwa pada tanggal 09 Maret 2016, atas persetujuan pemilik aset telah dilakukan penilaian yang disepakati oleh Ana Nurul Hidayati (debitur).

c. Bahwa penggugat/pembanding pada tahun 09 maret 2019 dalam keadaan sehat, menguasai rumah dan sadar, pada tanggal 9 maret 2016 tidak pernah ada pejabat/petugas dari KJPP Kampianus roman yang mengadakan penilaian asset untuk kerluan lelang bank danamon, tidak pernah ada pemberitahuan resmi, surat-surat, kurir atau lewat jasa ekspedisi/pos. yang memberitahukan akan adanya penilaian asset oleh pejabat appresial dari KJPP manapun.

Bahwa berdasarkan analisa hukum dan semua dalil-dalil keberatan pembanding, maka pembanding mohon kepada yang mulia majelis hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang berkenan memberikan putusan;

1. Memutuskan: menerima Permohonan Banding dari Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya;
2. Memutuskan; membatalkan putusan pengadilan negeri ungaran nomor: 33/Pdt.G/2018/PN.Unr tanggal 15 Januari 2019, dan mengedili tersendiri gugatan penggugat dengan petitum sebagai berikut:
 - 1) Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya;
 - 2) Memutuskan tergugat I/Terbanding I dan tergugat II/terbanding II, telah meleksanankan lelang/menjual obyek agunan milik pembanding seharga Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) jauh dari harga normal adalah melakukan perbuatan melawan hukum;
 - 3) Memutuskan risalah lelang, Nomor. 1578/2016 tanggal 15 September 2016 degan pejabat lelang Nomie Arumsari SH, dengan penjual PT.Bank Danamon Tbk, adalah cacat hukum dan dinyatakan batal batal demi hukum.

- 4) Memutuskan proses peralihan hak atas tanah HM.2390 desa kalisidi semula tercatat atas nama ana nurul hidayati selanjutnya berdasarkan risalah lelang tanggal 15-09-2016 nomor 1578/2016 kepada hazwar sutejo, yang dilakukan oleh tergugat III (BPN Kabupaten Semarang) badalah batal demi hukum.
- 5) Memerintahkan tergugat 3 kantor BPN kabupaten semarang untuk merubah dan mengembalikan nama tanah HM .2390 dari hazwar sutejo kepada ana nurul hidayati.
- 6) Menghukum tergugat 4 sdr. Hazwar sutejo/tergugat IV/terbanding IV untuk tunduk pada putusan pengadilan.
- 7) Menghukum Penggugat/Pembanding untuk mengembalikan uang Rp. 80.000.000 kepada pembeli lelang/Hazwar sutejo, atas lelang cacat hukum sebagaimana risalah leang No. tanggal 15-09-2016 nomor 1578/2016 yang dibuat oleh tergugat II dengan pejabat lelang Nomie Arumsari, SH.

Atau: Mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Upaya hukum banding oleh debitutr ini diputuskan oleh majelis hakim

Pengadilan tinggi jawatengah, dengan mar putusan sebaga berikut:

MENGADILI;

1. Menerima permohonan pe,banding semula penggugat untuk seluruhnya;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Ungaran No. 33/Pdt.G/2018/PN.Unr tanggal 15 Januari 2019 yang domohonkan banding tersebut;

3. Menghukum pemnggugat/pembanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Putusan ini telah dibacakan permusyawaratan oleh majelis hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada hari senin tanggal 1 April 2019. Berdasar analisa hukum atas upaya perlindungan hukum debitur melalui saluran hukum yang tersedia belum memerikan kepastian hukum akan diperolehnya hak-hak perlindungan hukum bagi debitur wanprestasi, sebagai pemberi jamninan dan pemilik hak tanggungan, posisi hukumnya sangat lemah untuk itu terus dilakukan upaya perlindungan hukum bagi pihak yang lemah teutama hak debitur.

Pendapat peneliti dari aspek teori perlindungan hukum, dengan berdasarkan hasil penelitian dalam Aspek upaya debitur untuk mengajukan banding atas putusan pengadilan negeri, dengan mencermati pertimbangan hukum mejelis hakim yang memeriksa perkara perdata gugatan penggugat Nomor: 33/Pdt.G/2018/PN.unr, tidak memberikan aspek perlindungan hukum bagi debitur, nahkan petimbangan hukumnya melemahkan posisi debitur selaku pemilik agunan yang telah dilelang dngan menghilangkan selurh hak-haknya secara mateiill untuik memperoleh sisa uang hasuillelang setekah dikurangi beban pelunasan seluruh hutang.

C. Kelemahan dan Solusi Pelaksanaan Kredit Macet dengan Objek Jaminan Hak Tanggungan.

Berdasarkan hasil penelitian dan wawancara dalam permasalahan debitur ini telah diperoleh informasi adanya kelemahan proses yang dijalankan debitur

untuk menyelesaikan kredit macet, khususnya pada debitur obyek penelitian ini antara lain; asal perolehan obyek hak tanggungan, tanggung jawab hukum debitur, tanggung jawab sosial, ketika terjadi kemacetan usaha yang di kelola debitur yang berdampak pada ketidak mampuan debitur untuk membayar angsuran, kemudian dampak upaya penyelesaian debitur sebelum dilaksanakan lelang, upaya penyelesaian dalam lelang, upaya hukum melalui pengadilan sampai memperoleh keputusan yang berkekuatan tetap, dapat disampaikan sebagai berikut;

1. Kelemahan Pelaksanaan Kredit Macet dengan Objek Jaminan Hak Tanggungan antara lain:⁶⁸

- a. Secara formal subyek debitur adalah Ana Nurul Hidayati, Tempat Lahir Kabupaten Semarang tanggal 11 Februari 1982, Pekerjaan Wirasawasta, alamat Bender Dukoh Rt Rt. 03/07 Desa Kalisidi Kecamatan Ungaran Barat Kabupaten Semarang sebagai *Debitoor* di Bank Danamon Unit Pasar Ungaran dengan plafon kredit Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), masa pelunasan selama 48 bulan, dengan angsuran Rp.4.925.000,-/bulan. Diikat Perjanjian Kredit Nomor: 0000183/PK/07751/2300/1013, tanggal 31 Oktober 2013, kemudian dikenal dengan Identitas Nasabah atas nama ANA NURUL HIDAYATI CIF11279998, ACC LOAN 3566848333, KCP Danamon Unit Pasar Ungaran. Dalam kenyataannya yang mempunya kepentingan bantuan modal langsung adalah suaminya yang bernama Muh. Asrofi, Pekerjaan Guru, alamat, alamat Bender Dukoh Rt Rt. 03/07 Desa Kalisidi

⁶⁸ Wawancara dengan Suryanto, SH (Pengacara Debitur) pada tanggal 14 Agustus 2021

Kecamatan Ungaran Barat Kabupaten Semarang, mempunyai usaha sambilan jual beli sepeda motor.

- b. Kenyataannya debitur hanya dipinjam nama dan dipinjam sertifikatnya yang mempunya kepentingan tambahan modal usaha langsung adalah suaminya debitur yang bernama Muh. Asrofi, Pekerjaan Guru, alamat, alamat Bender Dukoh Rt Rt. 03/07 Desa Kalisidi Kecamatan Ungaran Barat Kabupaten Semarang, mempunyai usaha sambilan jual beli sepeda motor. Untuk memudahkan proses pencairan maka nama peminjam menggunakan nama sesuai nama sertifikat jaminan, yaitU sertifikat HM. No. 2390 a/n Ana Nurul Hidayati, tanah selauas 250² yang diatasnya terdapat rumah tempat tinggal terletak di Bender Dukuh Rt.03 Rw.07 Desa Kalisidi Kecamatan Ungaran Barat Kabupaten Semarang dengan batas-batas; Utara: Asmuni, Timur: Jalan Desa, Selatan Muzaroah Barat Kemat.
- c. Akibat dari kredit macet, selanjutnya yang menerima konsekuensi hukum untuk mempertanggung jawabkan pembayaran dan pelunasannya kepada kreditur sepenuhnya berada pada debitur dengan Identitas Nasabah atas nama Ana Nurl Hidayati, CIF11279998, ACC LOAN 3566848333, KCP Danamon Unit Pasar Ungaran. Kreditur mengirimkan somasi-somasi, peringatan, pemberitahuan pelaksanaan lelang, pengumuman lelang, pemberitahuna pelaksanaan lelang 1, 2 dan 3, risalah lelang dan semua dukumen hasil lenag dan tahapan peralihan selanjutnya ditujukan kepada debitur. Sedangkan penggunaan dana pinjaman sepenuhnya berada pada suaminya dalam hal ini banyak

kemungkinan tindakan hukum yang diharapkan kreditor kurang mendapatkan respon dari debitur.

- d. Untuk upaya penyelesaian kredit macet dan perlawanan proses terhadap penyelesaian yang dilaksanakan oleh kreditor untuk melelang hak tanggungan sepenuhnya bukan dilakukan oleh Nasabah/Debitur tapi dilakukan oleh suaminya, upaya diluar lelang sejak dan proses lelang, setelah penetapan pemenang kelang dan upaya eksekusi pengosongan baru dilakukan upaya gugatan pembatalah hasil lelang yang diajukan sendiri berdasarkan kuasa insidentil dari Pengadilan Negeri berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang Nomor: 06/IK/2018/PN.Unr, tanggal 28 Mei 2018, tentang Ijin Kepada *Muh. Asrofi, bertindak sebagai kuasa Insidentil*, hanya sekali pada peradilan tingkat pertama untuk mewakili Penggugat; Ana Nurul Hidayati dalam perkara perdata Gugatan di pengadilan Negeri Ungaran No.33/Pdt.G/2018/PN.Unr tanggal 19 April 2018.
- e. Kecermatan dan ketepatan waktu melaksanakan upaya hukum yang diajukan oleh kuasa Insidentil tidak mempunyai kemampuan mencermati peluang yang menguntungkan pihak debitur, dan proses penyelesaian kredit macet oleh kreditor yang hanya berpedoman pada pelunasan hutang saja, tidak membawa kepentingan hukum dan hak-hak debitur selaku pemilik obyek hak tanggungan. Khususnya pada bukti Berkas hasil penilaian obyek lelang dari Penilai: Kampianus Roman MAPPI:93.8-006 ijin Penilai Publik: P.1.09.00134, atas persetujuan Debitur ana Nurul Hidayati, *nilai obyek*: Nilai Tanah. Rp.97.000,-/Meter, Nilai

Bangunan. Rp.1.240.000,- Nilai Obyek seluruhnya Rp. 185.500.000,-
Indikasi Nilai. 74.300.000.-

- f. Debitur Ana Nurul hidayati Cq: kuasa insidentil sudah telambat melakukan upaya hukum, upaya hukum hasilnya sia-sia, kesempatan mengadakan pembelaan secara hukum keselamatan aset yang semestinya bisa dilelang sesuai harga pasar, selaku pemilih hak tanggungan masih berhakpengembalian uang atas sisa penjualan tidak bisa didapatkan. Salinan Risalah lelang no.1578/2016 tanggal 15 September 2016. lelang telah dapat diperoleh: Pemenang Lelang. Upaya kuasa *insidentil* untuk menggugat pembatalan hasil lelang tentang Ijin Kepada Muh.Asrofi, bertindak sebagai kuasa Insidentil, dengan Penetapan pengadilan Negeri Kabupaten Semarang nomor: 06/IK/2018/PN.Unr, tanggal 28 Mei 2018, untuk mewakili Penggugat; Ana Nurul Hidayati dalam perkara perdata Gugatan di pengadilan Negeri Ungaran No.33/Pdt.G/2018/PN.Unr tanggal 19 April 2018.

2. Solusi Permasalahan Pelaksanaan Kredit Macet Dengan Objek Jaminan Hak Tanggungan

Atas kelemahan dan minimnya perlindungan hukum bagi pihak pemberi hak tanggungan (Debitur), agar transaksi perbankan menjamin kepastian hukum dan kesemimbangan antara hak dan kewajiban debitur kepada kreditur. Transaksi peminjaman uang pada lembaga keuangan perbankan dipersyaratkan menyerahkan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang, apabila hak tanggungan berupa barang tidak bergerak harus diikat dengan Sertipikat Hak Tanggungan yang dibuat di Hadapan

Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris, dengan Irah-irah ”*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*”, akta hak tanggungan seperti ini mempunyai kekuatan hukum Eksekutorial, sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Untuk meminimalisir kerugian langsung pemberi hak tanggungan dapat dilakukan langkah-langkah antara lain⁶⁹;

- a. Pada subyek debitur yang teridentifikasi sebagai nasabah perbankan harus dipastikan benar-benar untuk kepentingan debitur sendiri, untuk menghindari praktik pinjam nama sebagai pemohon kredit harus dipastikan bahwa pemohon adalah peminjam sesuai kepentingan permodalan usaha, pejabat surveyor awal harus memastikan bahwa peminjaman modal harus benar-benar untuk tambahan modal usaha, agunan sebagai jaminan hutang, harus ada kesamaan nama antara peminjam dengan nama sertifikat.
- b. Untuk jaminan hutang yang berupa sertifikat bukan atas nama debitur ketika akan diikat Hak Tanggungan harus sepengetahuan debitur dan pemilik hak yang sesungguhnya, apabila dikemudian hari terdapat tindakan hukum atas upaya pelunasan dengan jaminan tidak timbul masalah hukum baru, pihak debitur sudah siap dengan segala akibat hukunya. Karena debitur dengan identitas nasabaha sebagaimana obyek penelitian ini bukan sebagai pengguna keuangan, tapi dipinjam nama dan asetnya untuk diserahkan untuk jaminan pelunasan kredit sehingga debitur sebaga pihak yang tidak siap atas semua tanggung jawab resiko yang timbul;

⁶⁹ *Ibid.*

- c. Apabila terjadi pemohon pinjaman/Debitur dengan jaminan yang berupa tanah/bangunan tidak sama, maka kreditur diharuskan Klarifikasi kepada pemilik obyek yang sesungguhnya dengan dibuktikan berita acara hasil klarifikasi kebenaran penyerahan hak tanggungan, dengan harapan apabila dikemudian hari terdapat tindakan dari lembaga keuangan pihak pemberi hak tanggungan sudah siap;
- d. Untuk pinjaman kredit yang diikat perjanjian Akta Hak Tanggungan denan Irah-irah ”*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*”, harus memuat upaya perlindungan bersama antara debitur, kreditur dan atau pemilik hak tanggungan, karena sering terjadi debitur menyerahkan jaminan barang tidak bergerak bukan miliknya sendiri, maka perjanjian kredit harus disertai klausul yang mengatur sebagai berikut:
- 1) Klausul perjanjian mengatur apabila debitur wanprestasi/kredit macet, satu-satunya penyelesaian adalah dengan melelang obyek hak tanggungan maka harus ditertuang dalam pasal perjanjian penjualan akan dilakukan dengan limit lelang sesuai harga pasar setempat dimana penilaian harga ditentukan bersama antara penilai dari perbankan dengan pemilik obyek hak tanggungan, penilaian harga aset dibuat dalam berita acara penilaian bersama dan disaksikan oleh kepala desa setempat, disertai dokumentasi yang sah. Dan Pemilik hak tanggungan masih diberi kesempatan ikut peserta lelang, apabila syarat-syaratnya terpenuhi;

- 2) Uang hasil lelang setelah dikurangi pelunasan sepenuhnya diserahkan kepada pemilik hak tanggungan.
 - 3) Pelaksanaan penyelesaian kredit macet, harus memberi kesempatan kepada debitur untuk menyelesaikan kredit macet diluar lelang dengan reschedule, perpanjian baru dengan sisa hutang yang masih ada, apabila dengan reschedule debitur terindikasi tidak mampu maka bisa dilanjutkan dengan penjualan aset hak tanggungan yang dijaminakan dengan cara debitur diberi kesmepatan menjual sendiri sesuai harga setempat dan uang hasil penjualannnya untuk menutup hutang, menjual secar konvesional diluar lelang;
 - 4) Apabila lelang tidak melelai tahapan ini maka hasil lelang dapat dibatalkan, kemudian lelang diulang sesuai tahapan yang telah diatur dalam perjanjian;
 - 5) Lelang merupakan upaya terakhir bagi kreditur untuk menyelesaikan tunggakan kerdit macet, setelah semua kesempatan yang diberikan kepada debitur tapi tidak membuahkan hasil yang diharapkan. Setiap tahapan penyelesaian krdit macet dibuktikan dengan dokumen berita acara yang sah.
- e. Upaya hukum debitur untuk menjamin tepenuhinya hak-hak secara hukum untuk memperoleh sisa penjualan aset setelah dikurangi pelunasan agar tahapan penyelsaian kredit dipastikan dilakasnakan oleh kreditur sesuai perjanjian, penentepan harga limit lelang dipastikan sesuai dengan harga pasar setempat yang dibuktikan dengan dokumen yang sah,

maka upaya hukum harus ikut mengawal pelaksanaan tahapan penyelesaian kredit macet baik diluar leang mapun proses lelang.

- f. Upaya hukum setelah penetapan pemenang lelang hasilnya akan sia-sia, untuk itu kreditur mempunyai kewajiban memberitahukan kepada debitur untuk menunjuk advokat yang mandampingi proses penyelesaian kredit macet atau kreditur menyarankan kepada debitur menggunakan jasa advokat.

3. Tabel Perbandingan Kelemahan dan Solusi Pelaksanaan Kredit Macet Dengan Objek Jaminan Hak Tanggungan

No	Kelemahan	Solusi
1	Debitur yang mengajukan permohonan kredit dengan objek jaminan Hak Tanggungan tidak dengan atas nama sendiri.	Hak Tanggungan yang diajukan sebagai jaminan kredit sebaiknya atasnama Debitur guna mengantisipasi Hak Tanggungan dipergunakan sebagai jaminan kredit oleh orang yang tidak bertanggung jawab yang akhirnya kredit akan macet.
2	Upaya kreditur menagih hutang atas tunggakan, yang ditujukan kepada debitur dengan identitas nasabah, tidak membuahkan hasil, karena merasa debitur tidak menggunakan uangnya.	Kreditur harus faham betul kedudukan orang-orang yang mempengaruhi kredit macet, agar dilibatkan secara langsung untuk berhadapan dengan hukum.

3	Upaya hukum untuk menghentikan lelang, mencari perlindungan hukum yang dilakukan oleh pengguna fasilitas pinjaman kredit kurang tepat.	Upaya hukum harus cermat, memperhatikan waktu dan hak debitur untuk berproses sebelum lelang. Setelah lelang berhasil, tidak bisa dibatalkan .
4	Upaya hukum litigasi melalui lembaga peradilan sudah kadaluwarsa, sehingga hasil tidak maksimal, kesempatan hukum sudah tertutup. Setelah lelang dan eksekusi riil kesempatan upaya hukum tertutup.	Kecermatan bertindak dan ketepatan saat waktu yang diberikan harus dimanfaatkan semaksimal mungkin. Kesadaran untuk menyelesaikan secara damai diluar lelang harus dibuktikan dengan realisasi, reschedule, bisa cara lain untuk menutup hutang tidak harus jual agunan.

Menurut pendapat penulis atas kelemahan yang terjadi pada penelitian ini sebenarnya dapat diminimalisir, oleh karena dalam penelitian ini semua unsur sudah terjadi, sehingga dalam aspek perlindungan hukum, aspek kepastian hukum serta aspek kemanfaatan hukum tidak memberikan jalan keluar yang memuaskan. Apabila solusi ini bisa diterapkan pada saat yang tepat, oleh orang yang tepat kepada lembaga yang tepat maka potensi kerugian dapat di cegah setidaknya dapat diminimalisir, sehingga hak untuk memperoleh perlindungan hukum bisa di peroleh, hak untuk mendapatkan kepastian hukum bisa dicapai, hak untuk

mendapatkan layanan saran kemafaatan hukum dapat dilayani dengan sebaik-baiknya dengan harapan memperoleh keadilan seadil-adilnya.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dan hasil penelitian sebagaimana judul Tesis “Perlindungan Hukum Bagi Debitur Dalam Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Macet Dengan Objek Jaminan Hak Tanggungan”, dapat disampaikan kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan penyelesaian kredit macet dengan objek jaminan hak tanggungan diawali dengan debitur akan diberikan Surat Peringatan I,II,III guna penyelesaian kredit macet dengan objek jaminan hak tanggungan. Apabila Surat Peringatan I,II,III tidak diindahkan akan dilakukan Eksekusi riil pada objek jaminan hak tanggungan setelah penjualan obyek hak tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).
2. Upaya perlindungan hukum terhadap harta milik debitur dalam ikatan Sertipikat hak tanggungan yang akan di eksekusi adalah pengawasan penetapan nilai limit lelang dan pelaksanaan proses lelang objek jaminan hak tanggungan yang dilakukan di KPKNL. Apabila telah ditetapkan pemenang lelang dengan harga jual dibawah nilai limit lelang debitur memiliki hak untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum.
3. Kelemahan pelaksanaan kredit macet dengan objek jaminan hak tanggungan Bahwa pembayaran hutang oleh debitur kepada kreditur yang dilandasi suatu akta yang dibuat dihadapan pejabat PPAT/Notaris dengan irah-irah “ *Demi*

Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, maka mempunyai kekuatan eksekutorial, sehingga secara hukum Kreditur punya hak pelunasan atas pembayaran melalui lelang dengan mengajukan gugatan sederhana dengan titel wanprestasi, dan untuk menetapkan harga lelang sesuai kebutuhan kreditur untuk upaya pelunasan, tanpa memperhatikan hak-hak pemilik agunan, hubungan kreditur dengan debitur dapat dilindungi oleh Undang-undang Hak Tanggungan. Untuk pinjaman kredit yang diikat perjanjian Akta Hak Tanggungan dengan Irah-irah *”Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”*, harus memuat upaya perlindungan bersama antara debitur, kreditur dan atau pemilik hak tanggungan. Solusi pelaksanaan kredit macet dengan objek jaminan hak tanggungan yaitu Hak Tanggungan yang diajukan sebagai jaminan kredit sebaiknya atasnama Debitur guna mengantisipasi Hak Tanggungan dipergunakan sebagai jaminan kredit oleh orang yang tidak bertanggung jawab yang akhirnya pembayaran kredit tidak dibayarkan.

B. Saran

1. Bagi Masyarakat
 - a. Kepada masyarakat yang hendak melakukan kegiatan kredit harus memahami isi perjanjian kredit. Klausul dalam perjanjian kredit harus sesuai dengan Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.
 - b. Bagi masyarakat, sebelum menandatangani perjanjian kredit harus meminta penjelasan tentang bagaimana penyelesaian apabila debitur wanprestasi agar tidak menimbulkan hal-hal yang tidak diinginkan atau

juga tidak bertentangan dengan hukum perundang-undangan yang berlaku

2. Bagi Pemerintah

- a. Kedudukan debitur dalam proses penyelesaian kredit mempunyai posisi hukum yang lemah, baiknya pemerintah melakukan pembinaan dan perlindungan hukum kepada debitur agar proses penyelesaian kredit macet tidak bertentangan dengan undang undang.



DAFTAR PUSTAKA

i. Buku

- Bahsan, M, 2012, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rajawali Pers: Jakarta.
- Fuady, Munir, 2010, *Dinamika Teori Hukum*, Ghalia Indonesia: Bogor.
- Ibrahim, Jhonny, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing: Malang.
- Juhaya S. Praja, 2011, *Teori Hukum dan Aplikasinya*, Pustaka Setia ; Bandung.
- Mahmutarom, 2009, *Rekonstruksi Konsep Keadilan*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro: Semarang.
- Marwan, Awaludin, 2010, *Teori Hukum Kontemporer Suatu Pengantar Posmoderenisme Hukum*, Rangkang Education: Yogyakarta.
- Mertokusumo, Sudikno, 2009, *Penemuan Hukum*, Liberty: Yogyakarta.
- Muhammad, Abdul Kadir, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti: Bandung.
- Prodjodikoro, Wirjono, 2000, *Perbuatan Melawan Hukum*, Mandar Maju: Bandung.
- Saebani, Beni Ahmad, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, CV Pustaka Setia: Bandung.
- Sampara, Said, dkk, 2011, *Total Media*: Yogyakarta.
- Soekanto, Soerjono, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press: Jakarta.
- Sumantri, Jujun S. Soerya, 1978, *Filsafat Ilmu Sebuah Pengantar Populer*, Sinar Harapan: Jakarta.
- Zainal Asyikin, Amiruddin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada: Jakarta. 2004

ii. Peraturan Perundang Undangan

- Kitab Undang Undang Hukum Perdata.
- Kompilasi Hukum Islam

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

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

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

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

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

Peraturan Kepala Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2011 tentang Pengamanan Eksekusi Jaminan Fidusia.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

iii. Jurnal atau Artikel Ilmiah

Dessy Andiyaningsih, 2018, Pengalihan Hak Tanggungan Pada Perbankan Di Kabupaten Banjarnegara, Jurnal Akta Unissula, Volume 5, No 1 Maret Tahun 2018.

Academia Edu, <http://www.academia.edu/10691642/> , diunduh 16 Januari 2021 jam 19.22. Esmi Warassih, Implementasi Kebijakan Pemerintah melalui Peraturan Perundang-Undangan dalam Perspektif Sosiologis, Surabaya: Disertasi Program Pascasarjana Universitas Airlangga, 1991.

Gilang Bayu Aji, 2017, Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Macet Yang Diikat Dengan Hak Tanggungan Di PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional Mitra Usaha Rakyat Cabang Tegal, Jurnal Akta Unissula Vol. VII, No. 1, April 2017.

Gunther Teubner, Substantive and Reflexive Elements in Modern Law, Law and Social Review, Volume 17 Nomor 2. Dikutip oleh Teguh Prasetyo dan Abdul Halim Barkatullah, Filsafat, Teori, dan Ilmu Hukum, Jakarta: Raja Grafindo, 2012.

Lathifah Hanim, 2016, Penyelesaian Perjanjian Kredit Bank Sebagai Akibat Force Majeure Karena Gempa Di Yogyakarta, Jurnal Pembaharuan Hukum, Volume III No. 2, Mei-Agustus 2016.

Moh. Anwar, 2014, Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur dalam Perjanjian dengan Jaminan Hak Tanggungan Menurut Undang Undang No 4 Tahun 1996, Jurnal Jendela Hukum, Volume 1. Nomor 1, April 2014, Fakultas Hukum Universitas Wiraraja Sumenep Madura.

iv. Internet

<https://www.kajianpustaka.com/2019/02/pengertian-penyebab-dan-penyelamatan-kredit-macet.html>.

Kamus Arab, <http://kamus.javakedaton.com>.

Kamus Besar Indonesia Online, <http://kbbi.web.id/adil>.

KBBI, <http://kbbi.web.id/manfaat>.

Perbawa, I Ketut Sukawati Lanang Putra, Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perbankan, <https://media.neliti.com/>

