

**LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN TERKAIT NASABAH
WANPRESTASI DI BRI KALIANDA
(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor Kasasi
Nomor: 310/K/Pdt/2023)**

(TESIS)

Oleh

Elisa

21220111110



**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
TAHUN 2023**

ABSTRAK

LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN TERKAIT NASABAH WANPRESTASI DI BRI KALIANDA (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor Kasasi Nomor: 310/K/Pdt/2023)

Oleh
Elisa

Di dalam Pasal 1131 KUHPdata disebutkan bahwa segala kebendaan dari si berutang (debitur), baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan yang dibuatnya. Hal ini berarti bahwa segala harta kekayaan seseorang menjadi jaminan untuk seluruh utang-utangnya. Bila pada saat utangnya jatuh tempo dan ia lalai dalam memenuhi kewajibannya terhadap krediturnya, maka kekayaan orang itu dapat disita dan dilelang, yang hasilnya kemudian digunakan untuk memenuhi kewajiban atau membayar hutang kepada krediturnya. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah (1) Apakah lelang eksekusi harus memenuhi *Onrechtmatige Daad*? (2) Mengapa nasabah keberatan terhadap lelang eksekusi? (3) Apakah akibat hukum terhadap lelang eksekusi hak tanggungan dalam Putusan kasasi Nomor: 310/K/Pdt/2023?. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah normatif empiris, dengan bersumber pada Undang-Undang, buku, jurnal, artikel terkait. Hasil dari penelitian ini adalah Syarat-syarat suatu lelang yang dapat memenuhi *onrechtmatige daad*, jika adanya kesalahan (*schuld*), dalam hal ini berarti perbuatan pelaku harus mengandung unsur sengaja atau lalai. Kerugian (*schade*) terhadap korban atau penggugat. Terdapat kerugian, baik materil maupun immateril. Kausalitas, syarat yang keempat adalah adanya kausalitas atau hubungan sebab dan akibat. Nasabah keberatan dalam pelaksanaan lelang karena merasa mampu menjalankan kewajibannya. Debitur menganggap bahwa Bank BRI cabang Kalianda tidak memberikan tenggang waktu untuk melunasi pinjamannya, debitur juga keberatan karena Bank BRI menjual agunan nasabah dengan harga yang tidak sesuai dengan harga pasar, sehingga nasabah merasa dirugikan. Akibat hukum terhadap Lelang Eksekusi ini yaitu BRI sudah berhasil melakukan penagihan uang yang dipinjamkan dengan melakukan eksekusi terhadap lelang hak tanggungan atas pinjaman Deni Prayogi yang telah laku lelang. Pemenang lelang dari tanah tersebut adalah Eva S hak dari tanah lelang tersebut sudah tidak menjadi tanggung jawab dari Bank BRI akan tetapi sudah berpindah ke pemenang lelang

Kata kunci: Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Wanprestasi (cidera janji)

ABSTRACT

AUCTION FOR THE EXECUTION OF DEPENDENT RIGHTS RELATED TO CUSTOMERS IN DEFAULT AT BRI KALIANDA (Case Study of Supreme Court Decision Cassation Number: 310/K/Pdt/2023)

By

Elisa

In Article 1131 of the Civil Code, it is stated that all property of the debtor (debtor), both movable and immovable, whether existing or new in the future, is borne by all obligations made by him. This means that all of a person's assets become collateral for all of his debts. If when the debt is due and he fails to fulfill his obligations to his creditors, that person's assets can be confiscated and auctioned off, the proceeds of which are then used to fulfill obligations or pay debts to his creditors. The problem formulation in this research is (1) Does the execution auction have to comply with Onrechtmatige Daad? (2) Why do customers object to the execution auction? (3) What are the legal consequences of the auction for the execution of mortgage rights in the Cassation Decision Number: 310/K/Pdt/2023? The method used in this research is normative empirical, based on laws, books, journals and related articles. The results of this research are the requirements for an auction that can fulfill onrechtmatige daad, if there is an error (schuld), in this case it means that the perpetrator's actions must contain an element of intention or negligence. Loss (schade) to the victim or plaintiff. There are losses, both material and immaterial. Causality, the fourth condition is the existence of causality or a cause and effect relationship. The customer objected to the auction because he felt he was able to carry out his obligations. The debtor believes that Bank BRI, Kalianda branch, does not provide a grace period to repay the loan. The debtor also objects because Bank BRI sells customer collateral at a price that is not in line with market prices, so the customer feels disadvantaged. The legal consequence of this Execution Auction is that BRI has succeeded in collecting the money lent by executing the auction of mortgage rights on Deni Prayogi's loans which have been sold at auction. The auction winner for the land is Eva S. The rights to the auction land are no longer the responsibility of BRI Bank but have been transferred to the auction winner.

Keywords: Mortgage Execution Auction, Default (default)

**LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN TERKAIT NASABAH
WANPRESTASI DI BRI KALIANDA
(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor Kasasi
Nomor: 310/K/Pdt/2023)**

Oleh

Elisa

Tesis

**Sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar
MAGISTER HUKUM**

Pada

**Program Studi Magister Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
TAHUN 2023**

Judul Tesis : **LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN TERKAIT NASABAH WANPRESTASI DI BRI KALIANDA (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor Kasasi Nomor: 310/K/Pdt/2023)**

Nama Mahasiswa : **Elisa**

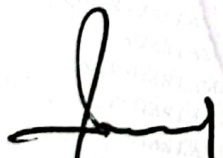
Nomor Pokok Mahasiswa : **2122011110**

Program Kekhususan : **Hukum Keperdataan**

Program Studi : **Magister Ilmu Hukum**

Fakultas : **Hukum**

MENYETUJUI
Komisi Pembimbing


Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum.
NIP 196012281989031001


Dr. FX. Sumarja, S.H., M.Hum.
NIP 196506221990031001

MENGETAHUI
Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Lampung



Ria Wierma Putri, S.H., M.Hum., Ph.D
NIP 198009292008102023

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

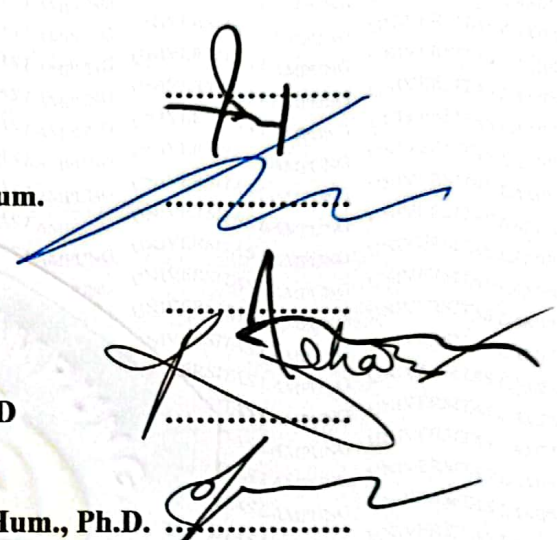
Ketua Tim Penguji : Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum.

Sekretaris : Dr. FX. Sumarja, S.H., M.Hum.

Penguji utama : Dr. M. Fakhri, S.H., M.S.

Anggota : Dr. Rohaini, S.H., M.H., Ph.D

Anggota : Ria Wierma Putri, S.H., M.Hum., Ph.D.



2. Dekan Fakultas Hukum



Dr. M. Fakhri, S.H., M.S.
NIP: 196412181988031002

3. Direktur Program Pascasarjana Universitas Lampung



Prof. Dr. Ir. Muchadi, M.Si.
NIP: 196403261989021001

4. Tanggal Lulus Ujian Tesis: 29 November 2023

LEMBAR PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Elisa

NPM : 2122011110

Alamat : Jl Ratu Dibalau Gg Cempaka 3 Perumahan Cempaka 3 No. 08
Tanjung Senang, Bandar Lampung

Dengan ini saya menyatakan dengan yang sebenarnya bahwa:

1. Tesis dengan judul: **Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Terkait Nasabah Wanprestasi Di Bri Kalianda** (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor kasasi Nomor: 310/K/Pdt/2023) adalah karya sendiri dan tidak melakukan pengutipan atas karya orang lain dengan cara yang tidak sesuai dengan etika ilmiah yang berlaku dalam masyarakat akademik atau yang disebut plagiarisme
2. Hak intelektual atas karya ini diserahkan sepenuhnya kepada Universitas Lampung
3. Karya tulis ini adalah murni, gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan pembimbing dan masukan pembahas
4. Pernyataan ini, apabila dikemudian hari ternyata ditemukan adanya ketidakbenaran, saya bersedia menanggung akibat dan sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya. Serta saya bersedia dan sanggup dituntut sesuai dengan hukum yang berlaku.

Bandar Lampung, Desember 2023
Yang membuat pernyataan,



Elisa
NPM: 2122011110

RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama lengkap Elisa. Penulis dilahirkan di Kota Metro, 04 Juli 1990. Merupakan anak pertama dari dua bersaudara pasangan bapak Subir Sulaiman dan Ibu Elvina. Penulis memulai pendidikan di mulai dari Sekolah Dasar Teladan Metro yang di selesaikan tahun 2002, kemudian melanjutkan Sekolah Menengah Pertama Yos Sudarso Metro diselesaikan di tahun 2005, serta melanjutkan di Sekolah Menengah Atas Yos Sudarso Metro diselesaikan di tahun 2008. Pada tahun 2008 penulis terdaftar sebagai Mahasiswa Fakultas Tarbiyah di IAIN Jurai Siwo Metro melalui jalur khusus tanpa tes. Penulis mengikuti Kuliah Kerja Nyata selama 40 hari di Desa Banjar Manis, Gisting dan lulus pada tahun 2012.

Sejak tahun 2012 hingga 2014 penulis selalu aktif mengikuti berbagai pendaftaran dan tes seleksi karyawan baik penerimaan PNS maupun BUMN, dan di tahun 2014 penulis diterima sebagai karyawan kontrak di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Metro, di tahun 2017 penulis mengikuti seleksi penerimaan pegawai tetap di Bank Rakyat Indonesia Kanwil Lampung dan lulus sebagai Associate Officer yang bertugas di Kantor Cabang Tanjung Karang dengan masa penilaian satu setengah tahun dan tepat di bulan November 2019 penulis resmi di angkat sebagai karyawan tetap PT bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dan saat ini menjalankan tugas di BRi Kantor Cabang Kalianda.

Pada Tahun 2021 juga di terima di fakultas Magister Ilmu Hukum, menjadi mahasiswa Magister Ilmu Hukum adalah impian penulis sejak di bangku SMA yang termotivasi untuk selalu terus belajar guna menjadi ilmu sebagai landasan hidup dan menjadi pribadi yang selalu tidak pernah berhenti untuk selalu berilmu.

MOTTO

“Terlalu banyak orang menghabiskan uang yang mereka peroleh, untuk membeli barang yang tidak mereka inginkan, untuk mengesankan orang yang tidak mereka sukai.”

(Will Rogers)

“ Jika kamu ingin Allah tersenyum kepadamu , maka buatlah ibumu tersenyum kepadamu”

(Perkataan Rasulullah kepada Ibnu Umar)

Teruslah Belajar, Teruslah Berjalan, Teruslah Maju Tanpa Pedulikan Apa Yang Mereka Katakan
Karena Hidup Untuk Menjadikanmu Versi Yang Terbaik Bagi Dirimu, Bagi Manfaat Keluargamu Dan Lingkunganmu.

(Elisa)

PERSEMBAHAN



Alhamdulillah dengan penuh rasa syukur dan atas ridho Allah SWT serta sanjungan kepada nabi besar kita Baginda Rasulullah Muhammad SAW dengan segala kerendahan hati penulis mempersembahkan tesis ini kepada:

Kedua orang tuaku tercinta

Papaku tersayang,

Mamaku tersayang,

Yang mana telah membesarkan, mendidikku dengan penuh rasa sayang dan kesabaran, yang selalu memberikan motivasi, nasehat dan doa di setiap perjalanan hidupku, yang tidak pernah berhenti berkorban untuk masa depanku.

Suamiku tercinta,

Terima kasih telah mendukung study S2 ku, telah dengan sabar membimbingku untuk menjadi lebih baik dan terus semangat untuk menyelesaikan program S2.

Adikku tercinta,

Terima kasih telah menjadi lebih dewasa dari aku, selalu memotivasiku dan menjadi partner hidupku.

SANWACANA

Alhamdulillah rabbil'alamin, segala puji dihaturkan kehadirat Allah SWT. tuhan semesta alam yang telah memberikan rahmat, hidayah dan nikmat yang tak terhingga pada dunia dan seluruh isinya. Allahumasholli'alasyaidina Muhammad, shalawat dan salam selalu dilimpahkan atas kekasih dan Rasul Allah, Nabi Muhammad SAW. yang telah membawa dan menyampaikan rahmat dan hidayah kepada seluruh umat manusia sehingga kita dapat menuju peradaban manusia. Dengan mengikuti kitab Allah, Al-Qur'an, dan Sunnah Rasulullah, Al-Hadist, Penulis dapat menjalani hidup dengan penuh rahmat dan nikmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Tesis ini dengan judul “: **Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Terkait Nasabah Wanprestasi Di PT Bank Rakyat Indonesia cabang Kalianda** (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor kasasi Nomor: 310/K/Pdt/2023)” adalah salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Hukum di Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Penulis menyadari bahwa terdapat banyak kekurangan dan ketidaksempurnaan dalam penyajian penulisan, materi/substansi, kutipan, dan lainnya tetapi penulis bersyukur dapat menyelesaikan tesis ini dengan cukup baik dengan adanya dukungan, bimbingan, arahan, bantuan, petunjuk serta saran dan kritik dari berbagai pihak secara moril dan materil. Dengan demikian, pada kesempatan kali ini, penulis menyampaikan rasa hormat dan ucapan terimakasih yang tulus dan sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Prof. Dr. Ir. Lusmeilia Afriani, D.E.A., IPM. selaku Rektor Universitas Lampung.
2. Bapak Prof. Dr. Ir. Muhadi, M.Si., selaku Direktur Pascasarjana Universitas Lampung.
3. Prof. Drs. Simon Sembiring, Ph.D. selaku Wakil Direktur Pascasarjana Bidang Akademik, Kemahasiswaan dan Alumni Universitas Lampung.

4. Bapak Ir. Maulana Mukhlis, S.Sos,M.IP, selaku wakil direktur Bidang Umum Universitas Lampung
5. Bapak Dr. Muhammad Fakhri, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung sekaligus Pembahas Utama yang telah memberikan bantuan dan kemudahan kepada Penulis selama mengikuti pendidikan;
6. Bapak Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum selaku Pembimbing I yang banyak membantu penulis dengan penuh kesabaran, meluangkan waktu untuk membimbing, memberikan masukan, motivasi dan mengarahkan penulis sehingga tesis ini dapat diselesaikan.
7. Bapak Dr. F.X. Sumarja,S.H,. M.Hum selaku Pembimbing II yang banyak membantu penulis dengan penuh kesabaran, meluangkan waktu untuk membimbing, memberikan masukan, motivasi dan mengarahkan penulis sehingga tesis ini dapat diselesaikan.
8. Ibu Rohaini, S.H., M.H., Ph.D, selaku Pembahas II yang banyak membantu penulis dengan penuh kesabaran, meluangkan waktu untuk membimbing, memberikan masukan, motivasi dan mengarahkan penulis sehingga tesis ini dapat diselesaikan
9. Segenap jajaran Dosen dan civitas akademika Magister Ilmu Hukum Universitas Lampung yang telah memberikan banyak ilmu pengetahuan yang bermanfaat serta dengan senang hati membina dan membuka jalan kepada penulis untuk mendalami Ilmu Hukum selama menempuh perkuliahan;
10. Seluruh dosen dan karyawan yang bertugas di Fakultas Hukum Universitas Lampung, khususnya Dosen Bagian Hukum Perdata Bisnis yang selama ini telah mengabdikan dan mendedikasikan dirinya untuk memberikan ilmu dan bantuan secara teknis maupun administratif yang diberikan kepada Penulis selama menyelesaikan studi.
11. Teristimewa kepada kedua orang tuaku, mama dan papa terimakasih telah merawat, membimbing, mendidik, memberi dukungan moril, materil, dan menyayangi dari dalam kandungan sampai akhir hayat disertai dengan doa yang mengiringiku sehingga aku bisa menyelesaikan pendidikan ini . Kalian adalah orang tua terhebat dalam hidupku yang tiada henti memberikan cinta kasih, semangat dan sembah sujudnya terhadap Allah SWT. untuk

keberhasilanku. Terimakasih atas segalanya semoga kelak dapat membahagiakan;

12. Suamiku tercinta, yang telah menemani, mendukung, menyayangi, terima kasih atas cinta dan kasihmu. Semoga cinta kita sehidup dan se-Syurganya..
Aamiin
13. Untuk anakku, baby ku yang baru mama lahirkan, terima kasih telah menjadi penguat mama dan papa. Semoga suatu saat nanti, anakku bangga dengan mama dan papa, menjadi penyejuk hati kedua orang tua, dan orang sekitar.
14. Teristimewa pula kepada satu satunya saudaraku, adikku terimakasih selalu memberikan dukungan, motivasi, perhatian, canda, semangat, doa serta dukungan kepada penulis untuk terus berusaha mewujudkan cita-cita;
15. Sahabatku, di Magister Ilmu Hukum Melisa Imut S.H., M.Ling., M.H. Yulius Oktober S.H.,M.H. Djon Situmorang, dan tidak disebutkan satu persatu yang senantiasa bersedia mendengarkan keluhan penulis sehingga bisa menyelesaikan tulisan ini .
16. Semua kawan-kawan Angkatan 2021 yang tidak dapat dituliskan satu persatu. Bersama-sama kita telah melewati saat manis dan pahitnya perjalanan menuju kelulusan. Terimakasih karena atas pertemanan yang terjalin selama ini, dan semoga kita selalu diberi kesuksesan dunia dan tidak melupakan akhirat
17. Untuk Almamater Tercinta, Fakultas Hukum Universitas Lampung yang telah menjadi saksi perjalanan menempuh pendidikan sehingga penulis menjadi lebih dewasa dalam berfikir dan bertindak. Serta semua pihak yang telah membantu proses menempuh pendidikan ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu, penulis ucapkan banyak terimakasih;
18. Serta seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu, terimakasih telah memberikan bantuan dalam proses belajar dan pengembangan diri penulis sejak awal kuliah hingga selesainya penyusunan tesis ini.
19. Untuk me myself terima kasih sudah bertahan sejauh ini, bekerja keras,berjuang, menangis, bangkit, tidak pernah berhenti, dan saya tidak akan berhenti sampai I reach what I want dengan izin Allah

Semoga Allah SWT. memberikan balasan atas jasa dan budi baik yang telah diberikan kepada penulis. Akhir kata, Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, akan tetapi sedikit harapan semoga skripsi yang sederhana ini bermanfaat dan berguna bagi yang membacanya, khususnya bagi penulis dalam mengembangkan dan mengamalkan ilmu pengetahuan

Bandar Lampung, Desember 2023
Penulis

Elisa
NPM. 2122011110

DAFTAR ISI

	Halaman
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan dan Ruang Lingkup Penelitian	11
1. Perumusan Masalah	11
2. Ruang Lingkup Penelitian.....	11
C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian	11
D. Kerangka Pemikiran	12
1. Kerangka Teori	12
a. Teori Jaminan	13
b. Teori Perjanjian.....	15
c. Teori Perbuatan Melawan Hukum	25
2. Kerangka Konsep.....	29
a. Wanprestasi	29
b. Hak Tanggungan.....	30
c. Eksekusi	30
d. Kredit	30
e. Lelang	30
f. Perjanjian	31
E. Metode Penelitian	31
1. Jenis Penelitian	31
2. Tipe Penelitian	31
3. Pendekatan Masalah.....	32
4. Data dan Sumber Data	33

5. Metode Pengumpulan dan Pengolahan Data	34
6. Analisis Data	36

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Hak Eksekusi Hak Tanggungan	37
B. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)	50
C. Nasabah yang Melakukan Wanprestasi terhadap Bank BRI.....	53

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Lelang eksekusi yang memenuhi <i>Onrechtmatige Daad</i>	64
B. Debitur Keberatan Terhadap Lelang Eksekusi Lihat dari Isi Putusan Nomor 310/K/Pdt/2023	75
C. Akibat Hukum Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam Putusan Kasasi Nomor: 310/K/Pdt/2023	88

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan.....	102
B. Saran	104

DAFTAR PUSTAKA

BAB 1 PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pemerintah Indonesia berupaya menyelenggarakan pembangunan yang merata, agar dapat dinikmati oleh segenap lapisan masyarakat dan mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Kelancaran pembangunan tersebut akan dapat terselenggara dengan baik apabila dana yang diperlukan memadai. Dana tersebut sebagian besar diperoleh dari perkreditan¹.

Eksistensi Hukum Jaminan merupakan hal yang penting untuk melindungi kepentingan bank (*kreditor*) sebagai penyedia dana yang memerlukan jaminan dan perlindungan hukum ketika akan memberikan kredit kepada nasabah (*debitor*). Jaminan juga memiliki peranan penting bagi bank dalam pemberian kredit, karena jaminan memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitor melakukan cidera janji (*wanprestasi*), yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

Sesuai dengan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Perbankan No 10 Tahun 1998 (selanjutnya disebut UU Perbankan) ditegaskan bahwa bank wajib melakukan analisis yang mendalam, yang kemudian dijelaskan pada Penjelasan Pasal 8 ayat

¹ Amanda Happy Diana, Benny Riyanto, Dan Marjo, 2017, "Upaya Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet" (Dalam Putusan Nomor 113/Pdt.G/2014/Pn.Smg), *Diponegoro Law Journal*, Hal. 1-15.

(1) UU Perbankan bahwa keyakinan bank terbentuk dari hasil penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitor, dikenal dengan analisa Five C².

Penjelasan pasal tersebut memuat ketentuan bahwa bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan praktik usaha dari debitor untuk memenuhi prestasinya, jika suatu saat debitor wanprestasi maka bank dapat mengambil obyek jaminan untuk melunasi hutangnya.³ Bertitik tolak dari penjelasan Pasal 8 UU Perbankan tersebut diatas maka apabila debitor cidera janji, bank pada dasarnya dapat serta mengambil jaminan yang diberikan kreditor sebagai pelunasan hutangnya.

Namun apakah pelaksanaannya dapat berjalan semudah itu, karena debitor sendiri juga memiliki hak-hak yang dihormati pula, serta bagaimana proses pelaksanaan eksekusinya sehingga masing-masing pihak, baik debitor maupun kreditor dalam hal ini bank tidak dirugikan kepentingannya, khususnya menyangkut jaminan berupa tanah yang dibebani dengan hak tanggungan.⁴ Di dalam Hukum Jaminan dikenal 2 jenis jaminan kredit yaitu, Jaminan Perorangan dan Jaminan Kebendaan. Pada prakteknya jaminan kebendaan mempunyai posisi paling penting dan strategis, karena hak yang dilahirkan oleh jaminan jenis ini adalah hak kebendaan.

² Trisadini Prasastinah Usanti Dan Leonora Bakarbesy, 2013. *Buku Referensi Hukum Perbankan: Hukum Jaminan*, Surabaya, Revka Petra Media, Hal. 13.

³ Mulyati, E., & Aprilianti Dwiputri, F. (2018). Prinsip Kehati-Hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan. *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 1(2), Hal 134-148

⁴ Romlatust Naini, Fadhilah Atika Suri, Pradita Putri Rachmawati, Aldi Indra Setiawan. Model Alternatif Pelaksanaan Eksekusi Objek Jaminan Fidusia Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 2/Puu-Xix/2021. *Gorontalo Law Review Volume 5 (1): Hal 1-12*

Tidak seperti jaminan perorangan yang melahirkan hak perorangan, hak kebendaan bersifat mutlak/absolut, yaitu dapat dipertahankan terhadap siapapun. Kemudian hak kebendaan akan mengikuti bendanya ke tangan siapapun benda itu berada. Dalam hal pelunasan pun pemegang hak kebendaan harus lebih didahulukan pembayarannya. Jaminan kebendaan yang paling banyak diminta oleh bank adalah berupa tanah yang masuk ke dalam lembaga jaminan Hak tanggungan, karena secara ekonomi tanah mempunyai prospek yang menguntungkan baik secara kuantitas maupun kualitas.

Hak tanggungan mempunyai sifat yang tidak dapat dibagi-bagi kecuali bila diperjanjikan di dalam Akte Pemberian Hak Tanggungan (APHT)-nya⁵. Dengan demikian sekalipun utang sudah dibayar sebagian, Hak Tanggungan tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan. Namun bila hak tanggungan dibebankan kepada beberapa obyek, maka dapat diperjanjikan bahwa pelunasan angsuran utang yang besarnya sama dengan nilai masing-masing obyek akan membebaskan obyek tersebut dari hak tanggungan, sehingga hak tanggungan hanya membebani sisanya saja. Seperti telah disebutkan di atas, hak tanggungan memberi kedudukan kepada pemegang sebagai kreditur yang diutamakan atau diistimewakan (*preferen*).⁶ Seperti kita ketahui dalam KUHPerdara, kreditur dibedakan antara kreditur konkuren dan kreditur *preferen*.

Di dalam Pasal 1131 KUHPerdara disebutkan bahwa segala kebendaan dari si berutang (*debitur*), baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang

⁵ Anak Agung Sagung Istri Karina Prabasari, I Nyoman Sirtha. 2018. Pengalihan Hak Atas Tanah Yang Objeknya Diikat Hak Tanggungan. *Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan*, 06(01) Hal. 127- 141

⁶ Evie Christy, Wilsen, Dewi Rumaisa. 2020. Kepastian Hukum Hak Preferensi Pemegang Hak Tanggungan Dalam Kasus Kepailitan. *Kanun Jurnal Ilmu: 22(2) Hal 323-344.*

sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan yang dibuatnya. Hal ini berarti bahwa segala harta kekayaan seseorang menjadi jaminan untuk seluruh utang-utangnya. Bila pada saat utangnya jatuh tempo dan ia lalai dalam memenuhi kewajibannya terhadap krediturnya, maka kekayaan orang itu dapat disita dan dilelang, yang hasilnya kemudian digunakan untuk memenuhi kewajiban atau membayar hutang kepada krediturnya.

Dalam pemberian kredit terdapat dua pihak yang berkepentingan langsung yaitu pihak yang memberikan kredit (*kreditur*) dan pihak yang membutuhkan uang yang disebut penerima kredit (*debitur*).⁷ Bilamana terjadi pemberian kredit ini berarti pihak yang mempunyai dana memberikan uangnya (*prestasi*) kepada pihak yang memerlukan uang dan pihak yang memerlukan uang berjanji akan mengembalikan uang tersebut dalam suatu waktu tertentu dimasa yang akan datang dengan kontra prestasi berupa bunga. Dapat disimpulkan bahwa kredit dalam arti ekonomi adalah penundaan pembayaran dari prestasi yang diberikan sekarang baik dalam bentuk uang, barang ataupun jasa.

Pemberian fasilitas kredit selalu memerlukan adanya jaminan, hal ini demi keamanan pemberian kredit tersebut dalam arti piutang dari pihak yang meminjamkan akan terjamin dengan adanya jam inan. Hak Tanggungan sebagai salah satu jenis hak jaminan telah diatur dalam hukum positif Indonesia, yaitu Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang selanjutnya disebut UUHT.

⁷ Yurichy Poppy Suhantri, Friend H. Anis, Deasy Soeikromo. 2022. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dengan Objek Hak Guna Bangunan Yang Akan Berakhir Masa Berlakunya Sebelum Perjanjian Kredit Jatuh Tempo Dilihat Dari Aspek Hukum Hak Tanggungan. *Lex Et Societatis* 8(3),Hal 23-38

Setiap bank pasti menghadapi masalah kredit macet, bank tanpa kredit bermasalah merupakan hal yang tidak wajar, meskipun demikian pihak bank sebagai kreditur tentu tidak mau dirugikan dengan adanya kredit macet. Upaya menghindari kredit macet dilakukan mengambil langkah antisipasi berupa adanya mekanisme jaminan untuk pelunasan hutang. Mekanisme ini menjadi sebuah langkah antisipatif apabila terjadi kredit macet oleh debitur, jaminan tersebut dapat digunakan untuk pelunasan hutang debitur. Dalam Praktik perbankan, dalam upaya mengamankan dana yang disalurkan kreditur kepada debitur memerlukan tambahan pengamanan berupa jaminan khusus. Jaminan khusus yang banyak digunakan dalam praktik kegiatan perbankan adalah jaminan kebendaan berupa tanah.

Penggunaan tanah sebagai jaminan kredit, baik untuk kredit produktif maupun konsumtif, didasarkan pada pertimbangan tanah karena dinilai paling aman dan mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi.⁸ Jaminan menggunakan tanah ini disebut dengan jaminan Hak Tanggungan. Hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang kekuatan mengikatnya sama seperti Putusan Pengadilan. Sehingga apabila dikemudian hari kredit yang dicairkan tersebut bermasalah hingga akhirnya macet, maka kreditur dapat mengeksekusi jaminan yang telah dibebani hak tanggungan tersebut. Akan tetapi dengan diajukannya gugatan perlawanan (*verzet*) terhadap eksekusi hak tanggungan, pada waktu proses eksekusi sedang berjalan, maka eksekusi dapat tertunda sehingga pihak bank tidak bisa langsung menyelesaikan eksekusi guna pelunasan utang tersebut, dan hal ini

⁸ Syarief Toha, Pujiyono. 2017. Problematika Dalam Pelaksanaan Pengambilalihan Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan. *Jurnal Repertorium*:4(2),Hal 1-15

sekarang sedang marak terjadi di dalam masyarakat yang sama-sama ingin mendapatkan haknya

Seperti halnya yang terjadi pada putusan pengadilan negeri Kalianda Nomor 23/Pdt.G/2020/PN Kla. Awal perkara yaitu penggugat atas nama Denny Prayogi meminjam uang kepada kreditur dengan jumlah pokok kredit Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah), dengan pembayaran kredit dibayar setiap 6 (enam) bulan sekali, berakhir pada 15 Februari 2022, jenis agunan adalah tanah dan bangunan yang terletak di Desa Sidomulyo, Kecamatan Sidomulyo, Kabupaten Lampung Selatan, dengan bukti kepemilikan agunan adalah Sertipikat Hak Milik No. 563/Sidomulyo, seluas 678 (enam ratus tujuh puluh delapan) meter persegi. "Kredit ini diberikan untuk jangka waktu 36 (tiga puluh enam) bulan terhitung mulai tanggal lima belas bulan Februari tahun dua ribu delapan belas (15-2-2018) sampai dengan tanggal lima belas Februari tahun dua ribu dua puluh dua (15-2-2022)" tidak sinkron seharusnya 48 bulan.

Kredit Deni Prayogi menunggak padahal sesuai akte persetujuan membuka kredit nomor 10 tanggal 15 februari 2018, Deni Prayogi wajib membayar sebagaimana diuraikan diatas secara tepat jadwal dan tepat jumlah. Tidak hanya itu berdasarkan rekening koran diketahui bahwa terbanding juga telah tidak membayar kewajiban bunga secara tepat waktu, yang seharusnya dibayarkan setiap bulan, namun Deni Prayogi tidak pernah melakukan pembayaran sama sekali sejak bulan Agustus 2019, maka pada faktanya terbanding sampai dengan saat ini sama sekali tidak melakukan pembayaran angsuran baik bunga maupun pokok kreditnya hal tersebut menunjukkan tidak ada itikad baik sama sekali dari terbanding untuk melakukan kewajibannya

Terjadinya penunggakan pembayaran oleh Deni Prayogi semula adalah seorang penggugat, PT Bank BRI telah telah menerbitkan surat peringatan 1 (kesatu) tanggal 1 Maret 2019, surat peringatan II (kedua) pada tanggal 15 maret 2019, dan surat peringatan III (ketiga) tanggal 24 Februari 2020. Meskipun telah 3 (tiga) kali diberikan surat peringatan oleh PT Bank BRI (pemanding), Deni Prayogi (terbanding) tetap juga tidak menyelesaikan kewajibannya dengan tidak menghiraukan surat peringatan tersebut dan tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kreditnya. Maka PT Bank BRI (pemanding) sebagai pemegang hak tanggungan memiliki hak untuk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan

Kesalahan yang dilakukan oleh Deni Prayogi (penggugat) dalam putusan Nomor 310/K/Pdt/2023 yaitu telah melakukan *wanprestasi* (cidera janji), Deni Prayogi sudah tidak memenuhi kewajibannya sebagai debitur dalam melakukan pembayaran angsuran sebagaimana jadwal yang telah disepakati di perjanjian kredit kepada PT Bank BRI (pemanding). Dengan demikian Deni Prayogi (terbanding) telah dapat dikategorikan telah melakukan *wanprestasi*, dimana hal tersebut juga telah jelas tertuang dalam bukti Deni Prayogi (terbanding) yang disampaikan melalui bukti P13 berupa SLIK OJK, di mana pada catatan tersebut sangat jelas menunjukkan bahwa Deni Prayogi (terbanding) telah tercatat sebagai kredit macet dengan status kolektibilitas

Penggugat terbukti telah melakukan *wanprestasi* atas Perjanjian Kredit Modal Kerja sesuai Akta Perjanjian Kredit Nomor 10 tanggal 15 Februari 2018, karena telah menubar pembayaran cicilan kreditnya dan telah diperingatkan sampai tiga kali, maka sesuai ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan PT Bank BRI berhak untuk menjual lelang

objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri untuk mengambil pelunasan atas piutangnya Dari hasil penjualan tersebut, dan telah dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Bandar Lampung sesuai ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK/06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan berdasarkan risalah lelang Nomor 255/20/2020 tanggal 16 april 2020 telah ada pemenang lelang yaitu saudari Eva. S maka tepat gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya

Kasus lelang Denny Prayogi meminjam uang kepada kreditur yaitu BRI Kantor Cabang Kalianda dengan jenis agunan yaitu tanah dan bangunan telah sampai pada tahap kasasi. Pemberitahuan putusan kasasi Nomor:23/Pdt/G/2020/PN/Kla Jo 21/Pdt/2021/PT/Tjk jo/310/K/Pdt/2023 ini telah dimenangkan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia. Amar Putusan Mahkamah Agung RI Tanggal 15 Maret 2023 berbunyi:

1. Menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi Deni Prayogi tersebut;
2. Menghukum pemohon kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sejumlah Rp 500.000 (lima ratus ribu rupiah)

Hasil putusan Nomor:23/Pdt/G/2020/PN/Kla itu juga telah dimenangkan oleh PT Bank BRI. Kemudian Putusan 21/Pdt/2021/PT/Tjk jo/310/K/Pdt/2023 juga dimenangkan oleh pihak PT Bank BRI. PT Bank BRI memutuskan bahwa Deni Prayogi tidak dapat membayar angsuran hutangnya sesuai dengan jatuh tempo yang telah ditentukan sehingga tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia) mengeksekusi jaminan Hak Tanggungan milik penggugat kepada tergugat II KPLNL yang dilakukan di pelelangan dengan menggunakan bantuan PT Bank BRI (Tergugat I)

Sebagai putusan yang sebanding dengan permasalahan ini adalah putusan No.251 /PDT/2018/PT.SMG dijelaskan bahwa para penggugat telah melakukan

wanprestasi. Karena tidak bisa melakukan pembayaran kredit sesuai dengan isi perjanjian. Permasalahan dalam putusan ini yaitu Djasmijan dan Supardi (Para Penggugat) mendapat fasilitas kredit dari PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional (Tergugat) dalam bentuk modal usaha dengan plafon kredit sebesar Rp. 475.000.000,- (Empat Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah), dari kredit tersebut Djasmijan dan Supardi (Para Penggugat) menjaminkan dua bidang objek tanah pekarangan beserta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya. mengenai fasilitas kredit tersebut Djasmijan dan Supardi (Para Penggugat) telah menerima uang dari Tergugat sebesar Rp. 475.000.000,- (Empat Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) dengan lama pinjaman ataupun angsuran selama 60 bulan (5 Tahun), dengan angsuran perbulan sebesar Rp. 12.000.000,- (Dua Belas Juta Rupiah) terhitung mulai dari tanggal 18 Februari 2015 sampai dengan tanggal 18 Februari 2020.

Pada tahun 2017 Djasmijan dan Supardi (Para Penggugat) mengalami penurunan pendapatan sehingga menyebabkan kedua pembayaran kredinya terganggu, yang mana seharusnya para penggugat melaksanakan kewajibannya untuk melakukan angsuran kepada PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional (Tergugat) sebesar Rp.24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah). Djasmijan dan Supardi (Para Penggugat) mengatakan jika mereka tidak mengetahui besarnya suku bunga yang seharusnya mereka bayarkan. pada kenyataannya Djasmijan dan Supardi (Para Penggugat) sangat mengetahui dan paham mengenai persyaratan atau hak dan kewajiban masing-masing pihak serta suku bunga yang berlaku karena hal tersebut telah dijelaskan pada saat penandatanganan perjanjian kredit dan juga tergugat telah memberikan copy atau salinan dari perjanjian kredit beserta syarat

dan ketentuan umum pemberian fasilitas kredit ("SKUPK") yang telah ditandatangani oleh PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, sehingga para penggugat dapat membaca kembali apabila para penggugat lupa dengan hak dan kewajibannya

Disamping itu penggugat juga mengatakan bahwa Djasmijan dan Supardi (Para Penggugat) tidak pernah mendapatkan Surat Peringatan I ataupun Surat Peringatan II dari Tergugat..." karena pada kenyataannya PT. Bank Tabung an Pensiunan Nasional telah memberikan surat peringatan I dan surat peringatan ii kepada para penggugat. Hal ini dapat dilihat dan dibuktikan dari tanda terima surat peringatan I dan surat peringatan II melalui Kantor POS masing-masing tertanggal 03 Agustus 2017 dan 16 Agustus 2017. Sehingga tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh tergugat.

Bahwa dengan mengambil alih alasan dan pertimbangan hukum Majelis hakim Pengadilan Tingkat pertama sebagai alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding, maka putusan Pengadilan Negeri Purwodadi, tanggal 4 April 2018, No.51/Pdt.G/Bth/2017/PN.Pwd, yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan oleh karenanya haruslah dikuatkan, karena para Penggugat/ Pemanding tetap berada dipihak yang kalah.

B. Permasalahan dan Ruang Lingkup Penelitian

1. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian adalah sebagai berikut:

- a) Apakah lelang eksekusi harus memenuhi *Onrechtmatige Daad*?
- b) Mengapa nasabah keberatan terhadap lelang eksekusi?
- c) Apakah akibat hukum terhadap lelang eksekusi hak tanggungan dalam Putusan kasasi Nomor: 310/K/Pdt/2023?

2. Ruang Lingkup Penelitian

Penelitian ini dalam ruang lingkup Hukum Keperdataan pada umumnya, dan dikhususkan pada Perbuatan Melawan Hukum yang Berhubungan dengan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Obyek Sengketa Berupa Tanah di Kalianda: (Studi Kasus kasasi Nomor: 310/K/Pdt/2023)

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian mengenai uraian permasalahan diatas maka yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah:

- a) Untuk menganalisis lelang eksekusi harus memenuhi *Onrechtmatige Daad*
- b) Untuk menganalisis alasan nasabah yang keberatan terhadap lelang eksekusi?
- c) Untuk menganalisis akibat hukum terhadap lelang eksekusi hak tanggungan dalam Putusan kasasi Nomor: 310/K/Pdt/2023

2. Kegunaan Penelitian

Dari penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai berikut:

a. Secara Teoritis

Penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan acuan perkembangan hukum keperdataan khususnya yang berkaitan dengan hukum perjanjian dan juga perbuatan melawan hukum, serta sebagai bahan acuan bagi kajian penulisan jurnal artikel ilmiah ataupun topik yang berkenaan dengan hukum keperdataan dan perkembangannya.

b. Secara Praktis

- 1) Diharapkan dapat menjadi bahan rujukan mahasiswa, civitas akademi maupun praktisi terkait dengan pengembangan keilmuan hukum keperdataan dengan topik perjanjian
- 2) Sebagai salah satu syarat penulis untuk meraih gelas Magister Hukum di Fakultas Hukum Universitas Lampung.

D. Kerangka Pemikiran

1. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah konsep-konsep yang merupakan abstraksi dari hasil pemikiran atau kerangka acuan yang pada dasarnya bertujuan untuk mengadakan identifikasi terhadap dimensi-dimensi sosial yang dianggap relevan oleh peneliti. Adapun teori-teori yang digunakan dalam menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini, adalah sebagai berikut:

a. Teori Jaminan

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *Zekerheid* atau *cauti*. *Zekerheid* atau *Cauti* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhi tagihannya, disamping tanggung jawab umum debitur terhadap barang-barangnya. Istilah jaminan juga dikenal dengan agunan, yang dapat dijumpai dalam pasal 1131 dan pasal 1132 KUHPerduta, dan penjelasan pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor & Tahun 1992 Tentang Perbankan. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, jaminan maupun agunan memiliki persamaan makna yakni “Tanggungan”.

Pengertian Jaminan terdapat dalam SK Direksi Bank Indonesia Nomor 23/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 yaitu “Suatu Keyakinan kreditur bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan”.⁹ Definisi diatas hampir sama dengan definisi yang dikemukakan oleh M.Bahsan yang berpendapat bahwa jaminan adalah “Segala sesuatu yang diterima kreditur dan diserahkan debitur untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat”.¹⁰ Sedangkan pengertian agunan diatur dalam pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yaitu “Jaminan Pokok yang diserahkan debitur dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syari’ah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia”.

Terjadinya atau Lahirnya jaminan dapat disebabkan karena Undang- Undang dan juga karena Perjanjian.

⁹ SK Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991

¹⁰ M.Bahsan, 2002. *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta : Rejeki Agung, 2002, hlm.148

- a) Jaminan yang lahir karena Undang-Undang Merupakan jaminan yang ditunjuk keberadaannya oleh Undang-Undang, tanpa ada perjanjian dari para pihak, sebagaimana yang diatur dalam pasal 1131 KUHPerdara, Seperti jaminan umum, hak privilege dan hak retensi.
- b) Jaminan yang lahir karena perjanjian Merupakan jaminan yang terjadi karena adanya perjanjian antara pihak sebelumnya, seperti Gadai, Fidusia, Hipotik, dan Hak Tanggungan.

Penggolongan jaminan berdasarkan objek atau bendanya adalah :

- a. Jaminan dalam bentuk benda bergerak

Dikatakan benda bergerak karena sifatnya yang bergerak dan dapat dipindahkan atau dalam Undang-Undang dinyatakan sebagai benda bergerak, misalnya pengikatan hak terhadap benda bergerak. Jaminan dalam bentuk benda bergerak dibedakan atas benda bergerak berwujud, pengikatannya dengan gadai dan fidusia, sedangkan benda bergerak yang tidak berwujud pengikatannya dengan gadai, cessie dan account receivable.

- b. Jaminan dalam bentuk benda tidak bergerak

Merupakan jaminan yang berdasarkan sifatnya tidak bergerak dan tidak dapat dipindah-pindahkan, sebagaimana yang diatur dalam KUHPerdara. Pengikatan terhadap jaminan dalam bentuk benda bergerak berupa hak tanggungan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara tersebut menjadi jelas bahwa yang menjadi jaminan terhadap pemenuhan kewajiban debitur yang timbul dari perikatan adalah benda milik debitur. Benda tersebut baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Benda yang menjadi jaminan tersebut juga meliputi

benda yang sudah ada pada saat perikatan lahir, maupun benda yang akan ada pada saat debitur harus menunaikan kewajibannya.¹¹ Berdasarkan hal tersebut di atas, maka jaminan pada prinsipnya adalah sesuatu yang diberikan oleh kreditur guna menjamin kewajibannya yang timbul dari suatu perikatan. Sedangkan hukum jaminan adalah semua ketentuan hukum yang mengatur tentang jaminan itu sendiri.

b. Teori perjanjian

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda *overeenkomst* dan *verbinten*. Perjanjian merupakan terjemahan dari *Toestemming* yang ditafsirkan sebagai *wilsovereenstemming* (persesuaian kehendak/kata sepakat). Pengertian perjanjian ini mengandung unsur perbuatan, satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih dan mengikatkan dirinya.¹² Perjanjian adalah suatu hal yang penting karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Setiap perjanjian hendaknya dibuat secara tertulis agar diperoleh kekuatan hukum, sehingga tujuan kepastian hukum dapat terwujud.¹³

Sehubungan dengan perjanjian Pasal 1313 KUH Perdata memberikan definisi sebagai berikut “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Subekti menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu berjanji melaksanakan suatu hal, dari peristiwa ini timbul suatu perikatan¹⁴. Abdul Kadir Muhammad merumuskan kembali

¹¹ Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, 2018. Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Tentang Perubahan Atas UU Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia, 2018, hlm. 8

¹² [Http://Repository.Usu.Ac.Id/Bitstream/123456789/23887/3/Chapter%20ii.Pdf](http://Repository.Usu.Ac.Id/Bitstream/123456789/23887/3/Chapter%20ii.Pdf) Diakses Pada Tanggal 10 Maret 2023, Pukul 01.02

¹³ R. Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta : Intermasa, 1979, Hal.1

¹⁴ Ibid

definisi Pasal 1313 KUH Perdata sebagai berikut, bahwa yang disebut perjanjian adalah suatu persetujuan dengan dimana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan¹⁵

Suatu perjanjian adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Selain itu merupakan suatu peristiwa hukum di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹⁶ Perjanjian ini merupakan kepentingan yang pokok dalam dunia usaha, dan menjadi dasar dari kebanyakan transaksi dagang, seperti jual beli barang, tanah, pemberian kredit, asuransi, pengangkutan barang, pembentukan organisasi usaha dan sebegitu jauh menyangkut juga tenaga kerja.¹⁷

Dalam berbagai hukum perjanjian, apabila suatu perjanjian telah memenuhi semua syarat-syaratnya dan menurut hukum perjanjian telah memenuhi rukun dan syarat-syaratnya perjanjian tersebut mengikat dan wajib dipenuhi serta berlaku sebagai hukum,¹⁸ dengan kata lain, perjanjian itu menimbulkan akibat hukum yang wajib dipenuhi oleh pihak-pihak terkait, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi “ Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya ” Pada asas nya perjanjian hanya mengikat pihak-pihak yang membuatnya, seperti tampak dalam bunyi pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata, hal ini juga ditegaskan dalam Pasal 1315

¹⁵ Abdul Kadir Muhammad, 1992, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung: Citra Aditya Bakti, Hal.78.

¹⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Pt Inermasa, Jakarta, 1987, Hal 29.

¹⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 1986, Hal. 93.

¹⁸ Azzarqa Azzarqa, Siti Fatimah. 2015. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembatalan Akad Jual Beli Bawang Merah Berpanjar (Studi Kasus Di Desa Turi Kecamatan Panekan Kabupaten Magetan). *Az Zarka', Vol. 7, No. 2: hal 1-18*

KUH Perdata.¹⁹ Perjanjian itu merupakan sumber perikatan yang terpenting, karena perikatan adalah suatu pengertian abstrak sedangkan perjanjian adalah suatu hal yang konkrit atau suatu peristiwa yang nyata mengikat para pihak yang membuat suatu perjanjian.

1. Syarat-syarat Sah Perjanjian

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, suatu perjanjian adalah sah apabila memenuhi persyaratan sebagai berikut:

a. Kesepakatan

Kesepakatan ialah sepakatnya para pihak yang mengikatkan diri, artinya kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri, dan kemauan itu harus dinyatakan dengan tegas atau secara diam. Dengan demikian, suatu perjanjian itu tidak sah apabila dibuat atau didasarkan kepada paksaan, penipuan atau kekhilafan.

b. Kecakapan

Kecakapan adalah adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Menurut hukum, kecakapan termasuk kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya, dan menurut hukum setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap.²⁰ Adapun orang-orang yang tidak cakap membuat perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa, orang yang dibawah pengampuan dan perempuan yang telah kawin.²¹ Ketentuan KUH Perdata mengenai tidak cakupnya perempuan

¹⁹ Chairun Pasribu, Suharwardi Lubis, 2011. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta, Hal.1

²⁰ Syamsiah, D. (2021). Kajian Terkait Keabsahan Perjanjian E-Commerce Bila Ditinjau Dari Pasal 1320 Kuhperdata Tentang Syarat Sah Perjanjian. *Jurnal Inovasi Penelitian*, 2(1): hal 327-332.

²¹ R. Soeroso, 1999. *Perjanjian Di Bawah Tangan (Pedoman Pembuatan Dan Aplikasi Hukum)*, Alumni Bandung, Bandung, Hal 12.

yang telah kawin melakukan suatu perjanjian kini telah dihapuskan, karena menyalahi hak asasi manusia.

- c. Suatu Hal Tertentu Menurut KUH Perdata hal tertentu adalah :
1. Suatu hal tertentu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian adalah harus suatu hal atau barang yang cukup jelas atau tertentu yakni paling sedikit ditentukan jenisnya (Pasal 1333 KUH Perdata);
 2. Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian (Pasal 1332 KUH Perdata); Contohnya seorang pedagang telur, pedagang ayam ternak harus jelas barang tersebut ada didalam gudang, jual beli tanah harus jelas ukuran luas tanah dan letak dimana tempatnya.
- d. Suatu Sebab yang diperbolehkan Meskipun siapa saja dapat membuat perjanjian apa saja, tetapi ada pengecualiannya yaitu sebuah perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketentuan umum, moral dan kesusilaan (Pasal 1335 KUHPerdata).²² Keempat syarat tersebut bersifat kumulatif artinya harus dipenuhi semuanya baru dapat dikatakan bahwa perjanjian tersebut sah

2. Pelaksanaan Perjanjian

Pelaksanaan Perjanjian adalah perbuatan merealisasikan atau memenuhi kewajiban dan memperoleh hak yang telah disepakati oleh pihak-pihak sehingga tercapai tujuan mereka.²³ Masingmasing pihak melaksanakan perjanjian dengan sempurna dan itikad baik sesuai dengan persetujuan yang telah dicapai.

²² Ibid

²³ Cindi Kondo. 2013. Tanggung Jawab Hukum Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko). *Lex Privatum*, Vol.I/No.3:hal 20-35

Pelaksanaan suatu perjanjian biasanya selalu berupa pemenuhan kewajiban dan perolehan hak secara timbal balik antara pihak-pihak dalam perjanjian.²⁴ Masing-masing pihak melaksanakan perjanjian dengan sempurna dan itikad baik sesuai dengan persetujuan yang telah dicapai.²⁵

a. Prestasi

Pelaksanaan perjanjian akan diikuti suatu prestasi. Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi para pihak dalam suatu kontrak. Prestasi pokok tersebut dapat berwujud :

- 1) Benda
- 2) Tenaga atau Keahlian
- 3) Tidak Berbuat Sesuatu

Pada umumnya literatur saat ini membagi prestasi ke dalam tiga macam, sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUH Perdata, yaitu:

- 1) Menyerahkan sesuatu
- 2) Berbuat Sesuatu
- 3) Tidak berbuat sesuatu

Pada umumnya prestasi para pihak secara tegas ditentukan dalam kontrak, prestasi tersebut juga dapat lahir karena diharuskan oleh kebiasaan, kepatutan, atau undang-undang, sehingga prestasi yang harus dilakukan oleh para pihak telah ditentukan dalam perjanjian atau diharuskan oleh kebiasaan, kepatutan atau

²⁴ Dea chintia, handari and Fakih, M and Selvia, Oktaviana (2019) Analisis Perjanjian Diseminasi Informasi Iklim (Studi Pada Perjanjian Kerjasama antara Badan Meteorologi, Klimatologi dan Geofisika (BMKG) dengan Lembaga Penyiaran Publik (LPP) Televisi Republik Indonesia (TVRI Stasiun Lampung). *Pactum Law Journal*, 2 (2). Hlm 677-690

²⁵ Abdulkadir Muhammad, Op.Cit, Hal. 307.

undang-undang, tidak dilakukannya prestasi tersebut berarti telah terjadi ingkar janji atau disebut wanprestasi.

b. Wanprestasi

Bentuk-bentuk dari wanprestasi adalah:

- 1) Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali
- 2) Debitur terlambat dalam memenuhi prestasi
- 3) Debitur berprestasi tidak sebagaimana mestinya

Dari bentuk-bentuk wanprestasi tersebut di atas kadang-kadang menimbulkan keraguan, pada waktu debitur tidak memenuhi prestasi, apakah termasuk tidak memenuhi prestasi sama sekali atau terlambat dalam memenuhi prestasi. Apabila debitur sudah tidak mampu memenuhi prestasinya maka ia termasuk bentuk yang pertama, tetapi apabila debitur masih mampu memenuhi prestasi ia dianggap sebagai terlambat dalam memenuhi prestasi. Bentuk ketiga, debitur memenuhi prestasi tidak sebagaimana mestinya atau keliru dalam memenuhi prestasinya, apabila prestasi masih dapat diharapkan untuk diperbaiki lagi ia sudah dianggap sama sekali tidak memenuhi prestasi.

Wanprestasi (*Nonfulfillment, breach of contract*, atau cedera janji), menurut Munir Fuady, adalah tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan dalam kontrak, yang merupakan pembelokan pelaksanaan kontrak, sehingga menimbulkan kerugian yang disebabkan oleh kesalahan salah satu atau para pihak.²⁶Seorang debitur atau pihak yang mempunyai

²⁶ Munir Fuady, 2001, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Bandung: Citra Aditya Bakti, Hal 87

kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak, yang dapat dinyatakan telah melakukan wanprestasi ada 4 (empat) macam wujudnya, yaitu:

- 1) Tidak melaksanakan prestasi sama sekali
- 2) Melaksanakan prestasi, tetapi tidak sebagaimana mestinya
- 3) Melaksanakan prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya
- 4) Melaksanakan perbuatan yang dilarang dalam kontrak.

Secara praktikal, sulit untuk menentukan momen atau saat terjadinya wanprestasi dalam wujud tidak melaksanakan prestasi dan melaksanakan prestasi tetapi tidak tepat waktunya, karena para pihak lazimnya tidak menentukan secara tegas waktu untuk melaksanakan prestasi yang dijanjikan dalam kontrak yang mereka buat. Selain itu, juga sulit menentukan momen atau saat terjadinya wanprestasi dalam wujud melaksanakan prestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya, jika para pihak tidak menentukan secara konkret prestasi yang seharusnya dilaksanakan dalam kontrak yang mereka buat.

Wanprestasi berbeda maknanya dengan pernyataan lalai atau somasi yang merupakan terjemahan dari *ingebrekestelling*.²⁷ Somasi diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata dan Pasal 1243 KUH Perdata. Somasi merupakan teguran dari si berpiutang (kreditur) kepada si berutang (debitur agar dapat memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati antar keduanya.²⁸ Wujud wanprestasi yang lebih mudah ditentukan momen atau saat terjadinya adalah melaksanakan perbuatan yang dilarang dalam kontrak, karena jika seorang debitor

²⁷ Ahmad Ervan Rosidi Kesatriawan, Jacqueline Marsha Meliska, Melinda Indriani, Teruna Tunjung Putera. *Kedudukan Purchase Order Sebagai Dasar Kewajiban Pembayaran*

²⁸ Salim Hs, 2011, *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, Hal 96.

atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak itu melaksanakan perbuatan yang dilarang dalam kontrak, maka dia tidak melaksanakan prestasinya

Merujuk kepada Pasal 1237 KUH Perdata, dapat dipahami bahwa wanprestasi telah terjadi saat debitur atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak tidak melaksanakan prestasinya, dalam arti dia lalai menyerahkan benda/barang yang jumlah, jenis, dan waktu penyerahannya telah ditentukan secara tegas dalam kontrak.

c. Keadaan Memaksa (*Overmacht*)

Tidak dipenuhinya prestasi oleh debitur pada umumnya merupakan suatu ingkar janji wanprestasi, namun bila tidak dipenuhinya prestasi oleh debitur ada suatu peristiwa di luar kemampuannya, apakah juga merupakan wanprestasi dan timbulnya kerugian itu apakah harus dipertanggung jawabkan debitur, sehingga bila tidak dipenuhinya prestasi pada suatu keadaan atau kondisi di luar kemampuan, itu yang dinamakan adanya keadaan memaksa atau *overmacht*.²⁹ Keadaan memaksa adalah suatu keadaan yang terjadi setelah dibuatnya perjanjian, yang menghalangi debitur untuk memenuhi prestasinya.

Keadaan itu tidak dapat dipersalahkan dan tidak harus menanggung resiko, serta hal itu tidak terpikirkan oleh para pihak pada saat membuat perjanjian. Jadi debitur tidak memenuhi prestasi karena tidak ada kesalahan dan keadaan memaksa itu tidak dapat dipertanggung jawabkan debitur.³⁰ Berkaitan dengan Keadaan memaksa diatur dalam Pasal 1244 KUH Perdata, yakni: “Jika ada alasan untuk itu,

²⁹ Achmad Busro, 2011, *Hukum Perikatan Berdasar Buku Iii Kuh Perdata*, Yogyakarta: Percetakan Pohon Cahaya, Hal. 34.

³⁰ Ibid

si berutang harus dihukum mengganti biaya, rugi, dan bunga apabila ia tidak dapat membuktikan bahwa hal tidak atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan karena suatu hal yang tidak terdugapun tidak dapat dipertanggung jawabkan padanya, kesemuanya itupun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya”.

Selanjutnya diteruskan dalam Pasal 1245 KUH Perdata yang menyatakan :
“Tidaklah biaya rugi dan bunga, harus digantinya, apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tidak disengaja si berutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang”.³¹ Berdasarkan kedua pasal tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa keadaan memaksa adalah bahwa debitur terhalang dalam memenuhi prestasinya karena suatu keadaan yang tidak terduga lebih dulu dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, maka debitur dibebaskan untuk mengganti biaya, rugi, dan bunga. Menurut Undang-Undang ada 3 (tiga) unsur yang harus dipenuhi untuk adanya keadaan memaksa atau *overmacht*:

1. Harus ada halangan untuk memenuhi prestasi
2. Halangan itu terjadi tidak karena kesalahan debitur
3. Tidak disebabkan oleh keadaan yang menjadi resiko dari debitur

³¹ Kurnia, Fitrido And Yusefri, Yusefri And Hartini, Hartini (2022) *Pengelolaan Zakat Di Daarut Tauhiid Kota Lubuklinggau Dalam Tinjauan Undang – Undang Nomor 23 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Zakat*. Berasan: Journal Of Islamic Civil Law, 1 (2): hal 219-255.

3. Berakhirnya Perjanjian

Berakhirnya perjanjian merupakan selesai atau hapusnya sebuah kontrak yang dibuat antara dua pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur tentang sesuatu hal.³²

Pihak kreditur adalah pihak atau orang yang berhak atas suatu prestasi, sedangkan debitur adalah pihak yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi. Sesuatu hal disini berarti segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh kedua belah pihak, bisa jual-beli, utang-piutang, sewa menyewa, dan lain-lain.

Dalam Pasal 1381 KUH Perdata dinyatakan bahwa hapusnya perjanjian atau perikatan, dapat dilaksanakan dengan:

- 1) Pembayaran
- 2) Penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
- 3) Pembaharuan Hutang
- 4) Perjumpaan Hutang atau Kompensasi
- 5) Percampuran Hutang
- 6) Pembebasan Hutangnya
- 7) Musnahnya barang yang terhutang
- 8) Kebatalan atau Pembatalan
- 9) Berlakunya suatu syarat batal, yang diatur dalam bab ke satu buku ini
- 10) Lewatnya Waktu, hal mana akan diatur dalam suatu bab tersendiri.

³² Pohan, M., & Hidayani, S. 2020. Aspek Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Jurnal Perspektif Hukum*, 1(1): hal 45-58.

c. Teori Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) merupakan suatu kaidah yang diatur dalam bidang hukum perdata. Istilah *onrechtmatigedaad* dalam bahasa Belanda mempunyai suatu arti yang digunakan dalam Pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek* (BW). Untuk selanjutnya akan digunakan istilah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd.) sebagai pengganti BW. Pasal 1365 B.W. (KUHPerd.) memuat ketentuan mengenai perbuatan melawan hukum, yaitu: “tiap perbuatan yang melawan hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.” Dalam Pasal 1365 BW. telah disebutkan “melawan hukum”, dalam menafsirkannya perlulah berkaca kepada sejarah dan perkembangannya, yaitu pada masa sebelum dan sesudah Arrest Hoge Raad 31 Januari 1919.

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Terdapat dalam *restatement of the law of contracts* (Amerika Serikat), wanprestasi atau *breach of contracts* dibedakan menjadi dua macam total *brechts* dan *partial brechts*. *Total brechts* artinya pelaksanaan kontrak tidak mungkin dilaksanakan, sedangkan *partial brechts* artinya pelaksanaan perjanjian masih mungkin untuk dilaksanakan³³

Sebelum tanggal 31 Januari 1919, di bawah pengaruh ajaran legisme, “*onrechtmatige daad*” (perbuatan melawan hukum) ditafsirkan dalam arti sempit,

³³ Dhea Handariningtias, M.Fakih, Dewi Septiana.2018 Transaksi Jual Beli Melalui Media Instagram Menurut Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik. *Pactum Law Journal*, 1 (02).hlm 137-144

yaitu: perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melanggar undang-undang. Melawan hukum adalah suatu perbuatan melanggar hak subjektif orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku.³⁴

Menurut arrest 1919 mengenai berbuat atau tidak berbuat merupakan suatu perbuatan melawan hukum, jika:³⁵

- a. melanggar hak orang lain;
- b. bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat;
- c. bertentangan dengan kesusilaan;
- d. bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu-lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 B.W. gugatan ganti rugi berdasarkan perbuatan melawan hukum harus memenuhi syarat-syarat atau unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Adanya perbuatan yang melawan hukum (*onrechtmatige daad*); Perbuatan melawan hukum dalam hal ini ialah ketika adanya tindakan dari seseorang yang melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat, bertentangan dengan kesusilaan, serta bertentangan dengan kepatutan yang berlaku di dalam masyarakat.
- b. Adanya kesalahan;

Untuk dapat dituntut berdasarkan perbuatan melawan hukum, pasal 1365 KUHPerdara mensyaratkan adanya kesalahan, syarat kesalahan ini dapat

³⁴ Djaja S. Meliala, *Hukum Perdata Dalam Perspektif B.W.*, Bandung, 2014, hal 189

³⁵ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Cetakan Ke-6, Putra A Bardin*, Bandung, 1999, Hal 62

diukur secara objektif dan subjektif.³⁶ Secara objektif harus dibuktikan bahwa dalam keadaan seperti itu manusia yang normal dapat menduga kemungkinan timbulnya akibat dan kemungkinan ini akan mencegah manusia yang baik untuk berbuat atau tidak berbuat. Secara subjektif harus diteliti, apakah si pembuat berdasarkan keahlian yang ia miliki dapat menduga akan akibat dari perbuatannya. Selain itu orang yang melakukan perbuatan melawan hukum harus dapat dipertanggung jawabkan atas perbuatannya, karena orang yang tidak tahu apa yang ia lakukan, tidak wajib membayar ganti rugi. Misalnya, anak kecil atau orang gila. Adakalanya suatu keadaan tertentu dapat meniadakan unsur kesalahan, yaitu dalam hal si pembuat melakukan suatu perbuatan, karena didorong oleh keadaan memaksa, misalnya karena ditodong senjata api atau harus merusak barang orang lain atau dalam keadaan bahaya merusak jendela tetangganya untuk meloloskan diri dari kebakaran yang menimpa rumahnya.

c. Adanya kerugian

Kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum dapat berupa:

- 1) kerugian materiil, dapat terdiri dari kerugian yang nyata-nyata diderita dan keuntungan yang seharusnya diperoleh. Hoge Raad berulang-ulang telah memutuskan, bahwa Pasal 1246-1248 KUHPerdara tidak langsung dapat diterapkan untuk kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatan melawan hukum, akan tetapi penerapan secara analogis

³⁶ Riedel Timothy Runtuuwu, Olga A. Pangkerego, Roy V. Karamoy. 2022. Kajian Terhadap Tanggung Gugat Karena Wanprestasi Dan Perbuatan Melanggar Hukum Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Lex Privatum Vol. X/No. 1: hal 1-118*

diperkenankan. Pada umumnya diterima bahwa si pembuat perbuatan melawan hukum harus mengganti kerugian tidak hanya untuk kerugian yang nyata-nyata diderita, juga keuntungan yang seharusnya diperoleh;

2) kerugian idiil, perbuatan melawan hukum pun dapat menimbulkan kerugian yang bersifat idiil: ketakutan, sakit, dan kehilangan kesenangan hidup.

d. Adanya hubungan kausalitas (sebab-akibat) antara perbuatan dengan kerugian.³⁷ Untuk memecahkan hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian, terdapat dua teori, yaitu:

1. *condition sine qua non (Von Buri)*

Menurut teori ini, orang yang melakukan perbuatan melawan hukum selalu bertanggungjawab, jika perbuatannya *condition sine qua non* menimbulkan kerugian. Dalam kehidupan sehari-hari, demikian juga redaksi Pasal 1365 KUHPerdara bahwa yang dimaksud dengan sebab adalah suatu fakta tertentu. Akan tetapi dalam kenyataannya bahwa suatu peristiwa tidak pernah disebabkan oleh suatu fakta saja, namun oleh fakta-fakta yang berurutan dan fakta-fakta ini pada gilirannya disebabkan oleh fakta-fakta lainnya, sehingga merupakan satu mata rantai daripada fakta-fakta kausal yang menimbulkan suatu akibat tertentu.

³⁷ Rivo Krisna Winastri, Ery Agus Priyono, Dewi Hendrawati. Tinjauan Normatif Terhadap Ganti Rugi Dalam Perkara Perbuatan Melawan Hukum Yang Menimbulkan Kerugian Immateriil (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta No. 568/1968.G). *Diponegoro Law Journal Volume 6, Nomor 2:hal 1-16*

2. *adequate veroorzaking (Von Kries)*

Menurut teori ini si pembuat hanya bertanggungjawab untuk kerugian, yang selayaknya dapat diharapkan sebagai akibat dari pada perbuatan melawan hukum. Terdapat hubungan kausal, jika kerugian menurut aturan pengalaman secara layak merupakan akibat yang dapat diharapkan akan timbul dari perbuatan melawan hukum.

2. Kerangka Konsep

Kerangka Konseptual penelitian adalah suatu hubungan atau kaitan antara konsep satu terhadap konsep yang lainnya dari masalah yang ingin diteliti. Kerangka konsep menghubungkan atau menjelaskan tentang suatu topik yang akan dibahas. Kerangka konseptual dianggap perlu untuk lebih mempermudah dalam memahami isi dari keseluruhan penelitian yang akan disajikan oleh penulis. Konsep adalah suatu konstruksi mental, yaitu sesuatu yang dihasilkan oleh suatu proses yang berjalan dalam pikiran penelitian untuk keperluan analitis.³⁸ Kerangka konseptual diharapkan akan memberikan gambar dan mengarahkan asumsi mengenai variabel-variabel yang akan diteliti.

a. Wanprestasi

Wanprestasi adalah suatu sikap ketika seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana telah diatur dan ditentukan dalam perjanjian yang dibuat oleh kreditur dan debitur.³⁹

³⁸ Satjipto Raharjo, 2014, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Pt. Citra Aditya Bakti), Hal. 397.

³⁹ Rina Antasari dan Fauziah, 2018. *Hukum Bisnis Jawa Timur*; Setara Press.2018, Hlm. 34

b. Hak Tanggungan

Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan 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.

c. Eksekusi

Sudikno mendefinisikan eksekusi adalah hakekatnya tidak lain adalah realisasi dari pada kewajiban pihak yang bersangkutan untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan Hakim.⁴⁰

d. Kredit

Pasal 1 ayat (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 dirumuskan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

e. Lelang

Pengertian lelang menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa: “Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum

⁴⁰ Abdul Manan. 2000. Penerapan Hukum Perdata di Lingkungan Peradilan Agama , Yayasan Al-Hikmah , Jakarta, Cet.I, hlm.187.

dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.”

f. Perjanjian

Pasal 1313 KUH Perdata memberikan definisi sebagai berikut “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan di dalam tesis ini adalah jenis penelitian yuridis normatif atau *library research* sutrisno⁴¹. Penelitian yuridis normatif didasarkan pada sumber-sumber bahan pustaka untuk membahas masalah-masalah yang telah dirumuskan. Penelitian dilakukan dengan cara menelaah data-data sekunder, dengan melakukan penyelidikan terhadap kajian meliputi deskripsi subjek penelitian, latar belakang pengawasan pengelolaan keuangan desa pada buku-buku, karya-karya ilmiah, peraturan perundang-undangan, dan data-data pendukung lainnya yang berkaitan dengan tema penelitian ini.

2. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan untuk menjawab permasalahan dan menguraikan pokok bahasan yang telah disusun dalam penelitian ini adalah tipe deskriptif. Tipe deskriptif bertujuan untuk memperoleh pemaparan (*deskripsi*)

⁴¹ Sutrisno, 1997. *Metode Penelitian Research*. Yogyakarta: Yayasan Penerbit Fakultas Psikologi UGM, hlm. 4

secara lengkap, rinci, jelas, dan sistematis tentang beberapa aspek yang diteliti pada undang-undang, peraturan pemerintah, naskah kontrak atau objek kajian lainnya.⁴² Dikarenakan pertanyaan-pertanyaan dalam penelitian ini akan terjawab dengan penjelasan mengenai informasi secara lengkap mengenai melakukan wanprestasi atas Perjanjian Kredit Modal Kerja, dengan melihat ketentuan hukum dan ketentuan lainnya dalam Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996; maka tipe penelitian yang tepat dalam penelitian ini adalah tipe deskriptif.

3. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah merupakan proses penyelesaian atau pemecahan masalah melalui tahap-tahap yang ditentukan sehingga mencapai tujuan penelitian.⁴³ Menurut Peter Mahmud Marzuki, terdapat beberapa pendekatan-pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum yaitu :⁴⁴

- a. Pendekatan undang-undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.
- b. Pendekatan kasus, dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan yang tetap.
- c. Pendekatan historis, dilakukan dengan menelaah latar belakang apa yang dipelajari dan perkembangan pengaturan mengenai isu yang dihadapi.

⁴² Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum Dan Penelitian Hukum*, (Bandung: Pt Citra Aditya Bakti), Hal. 2

⁴³ Amirudin & Zainal Asikin, 2011, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers), Hal. 51

⁴⁴ Peter Mahmud Marzuki, 2017, *Penelitian Hukum*, Cet.2, (Jakarta : Kencana), Hal. 93.

- d. Pendekatan komparatif, pendekatan ini dilakukan dengan membandingkan undang-undang suatu negara dengan undang-undang dari satu atau lebih negara lain mengenai hal yang sama.
- e. Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.
- f. Pendekatan historis dilakukan dalam kerangka pelacakan sejarah lembaga hukum dari waktu ke waktu. Pendekatan ini sangat membantu peneliti untuk memahami filosofis dari aturan hukum dari waktu ke waktu.
- g. Pendekatan perbandingan dilakukan dengan mengadakan studi perbandingan hukum.

Berdasarkan beberapa jenis pendekatan masalah dalam metode penelitian ini, maka pendekatan masalah yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan undang-undang, yang dilakukan dengan mempelajari dan menelaah norma-norma atau peraturan-peraturan hukum yang berkaitan dengan wanprestasi atas Perjanjian Kredit Modal Kerja. Akibat hukum terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Putusan Kasasi Nomor: 310/K/Pdt/2023 tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, dan sudah memenuhi persyaratan baku

4. Data dan Sumber Data

Data yang akan diperlukan dalam penelitian ini bersumber dari data sekunder. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian, dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi, dan peraturan perundang-undangan. Data sekunder tersebut, dapat dibagi menjadi:

- 1) Bahan hukum primer yang dipakai dalam penelitian ini yaitu, KUPerdata; Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria; Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak Tanggungan; Undang-Undang Perbankan No 10 Tahun 1998 tentang Perbankan; Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang; Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang; Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pelaksanaan lelang tersebut memuat
- 2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang memberi penjelasan mengenai bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang diperoleh dari studi kepustakaan yang berupa literature-literatur yang berkaitan dengan permasalahan hukum yang ditulis.
- 3) Bahan hukum tersier bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus bahasa maupun kamus hukum.

5. Metode Pengumpulan dan Pengolahan Data

a. Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini penulis akan menggunakan metode pendekatan dalam pengumpulan data dan keterangan yang berkaitan dengan judul yaitu:

- 1) Studi Pustaka Studi Pustaka yaitu pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber dan dipublikasikan secara luas serta dibutuhkan dalam penelitian hukum

normatif. Studi kepustakaan dilakukan untuk memperoleh data sekunder yaitu melakukan serangkaian kegiatan studi dokumentasi dengan cara membaca dan mengutip literatur-literatur, mengkaji peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas.

- 2) Studi Dokumen Studi dokumen adalah pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang tidak dapat dipublikasi secara umum, tetapi dapat diketahui oleh pihak tertentu.⁴⁵ Studi dokumen ini dilakukan untuk mengkaji mengenai wanprestasi atas Perjanjian Kredit Modal Kerja.

b. Metode Pengolahan Data

Setelah data studi pustaka terkumpul, maka data diproses melalui pengolahan data. Pengolahan data yaitu kegiatan merapikan data dari hasil pengumpulan data sehingga siap untuk dianalisis. Adapun tahap-tahap pengolahan data sebagai berikut:⁴⁶

- 1) Pemeriksaan Data (*editing*) Pemeriksaan terhadap data yang telah dikumpulkan untuk mengetahui apakah data yang dibutuhkan tersebut sudah cukup lengkap, jelas dan relevan dengan penelitian.
- 2) Klasifikasi Data (Pengelompokan Data) Data yang telah terkumpul dan telah diperiksa kemudian dikelompokan sesuai dengan jenis dan sifatnya agar mudah dibaca selanjutnya dapat disusun secara sistematis.

⁴⁵ Abdulkadir Muhammad, Op.Cit, Hal. 81

⁴⁶ Jonaedi Efendi Dan Johnny Ibrahim, 2018, Metode Penelitian Hukum, (Jakarta: Prenadamedia Group), Hal .9.

- 3) Sistematisasi Data (Penyusunan Data) Data yang telah dikelompokkan kemudian disusun secara sistematis sesuai dengan pokok permasalahan, konsep dan tujuan penelitian agar mudah dalam menganalisis data.

6. Analisis Data

Setelah dilakukan pengolahan data, kemudian dilakukan analisis data. Analisis dalam penelitian merupakan bagian dalam proses penelitian yang sangat penting, karena dengan analisa inilah data yang akan ada akan nampak manfaatnya terutama dalam memecahkan masalah penelitian dan mencapai tujuan akhir penelitian. Setelah melakukan tahapan-tahapan penelitian di atas, maka analisis yang dilakukan dalam menjawab beberapa pertanyaan dalam penelitian ini secara kualitatif dengan pendekatan undang-undang, yang dilakukan dengan mempelajari dan menelaah norma-norma atau peraturan-peraturan hukum yang berkaitan dengan wanprestasi atas Perjanjian Kredit Modal Kerja. Akibat hukum terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Putusan Kasasi Nomor: 310/K/Pdt/2023 tidak bertentangan dengan hukum yang belaku, dan sudah memenuhi persyaratan baku Kemudian diambil kesimpulan secara induktif kesimpulan deduktif (secara umum), yaitu berupa upaya menggambarkan objek penelitian untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum. Kemudian dipergunakan metode analisis kritis dimana akan dideskripsikan keadaan objek penelitian untuk menerangkan keterkaitannya dengan permasalahan penelitian

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Pasal 1 ayat (4), (5), dan (6) peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK 06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang mengklasifikasi lelang menjadi 3 bagian yaitu lelang eksekusi, lelang noneksekusi wajib dan lelang noneksekusi sukarela. Lelang eksekusi adalah penjualan umum untuk melaksanakan atau mengeksekusi putusan atau penetapan pengadilan atau dokumen yang dipersamakan dengan putusan pengadilan, seperti hipotek, hak tanggungan atau jaminan fidusia.

Pelaksanaan lelang eksekusi pada dasarnya manganut prinsip dasar yang sama, yaitu untuk mencairkan sejumlah tagihan kreditur atau debitur yang ingkar janji (wanprestasi).⁴⁷ Dalam hal penyelesaian kredit macet melalui ada pengadilan negeri karena adanya perkara gugatan maka pelelangan dilakukan sebagai pelaksanaan putusan hakim dalam perkara perdata yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kraacht*), sebagaimana ketentuan pasal 195 HIR dan Pasal 206 RBG. Pelaksanaan lelang baru dapat ditangguhkan/dihentikan apabila pelawan dapat menunjukkan penetapan pengadilan yang berisi perintah penangguhan pelelangan oleh ketua pengadilan, sebagaimana ketentuan pasal 207 dan 208 HIR atau Pasal

⁴⁷ Yeremiarim, O., & Djajaputra, G. 2023. Pertimbangan Hakim Dalam Perkara Perbuatan Melawan Hukum Pelelangan Objek Sengketa Yang Cacat Hukum (Putusan Mahkamah Agung Nomor 2893 K/Pdt/2021). *Unes Law Review*, 5(4): hal 2369-2374.

227 dan 228 RBG. Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dalam UUHT diatur dalam pasal 20 ayat (1) huruf a dan b, ayat (2) UUHT jo pasal 224 HIR atau 258 RBG. Sesuai penjelasan umum ayat (9) UUHT, salah satu cirri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji/wanprestasi.

Proses lelang di Indonesia dilakukan melalui prosedur yang ditetapkan dalam peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 yaitu petunjuk pelaksanaan Lelang (Selanjutnya disebut PMK tentang Petunjuk pelaksanaan Lelang) yaitu:

1. Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, Harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada kepala KPKNL penjual atau pemilik Barang yang dimaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui Balai Lelang atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II, harus mengajukan permohonan lelang secara tertulis kepada pemimpin Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya untuk meminta jadwal sesuai dengan jenis lelangnya untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang⁴⁸
2. Dalam Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara, permohonan lelang diajukan melalui nota dinas yang ditandatangani Oleh Kepala Seksi Piutang Negara KPKNL dan disampaikan kepada Seksi KPKNL bersangkutan.

⁴⁸ Anjel Ria Meiliva Kanter, Moch Bakri, Imam Koeswahyono, 2017. "Keabsahan Jual Beli Atas Objek Jaminan Hak Tanggungan Oleh Bank Yang Dilakukan Tanpa Melalui Mekanisme Lelang", *Perspektif Hukum*, , Vol. 17, No. 1: hal 1-15

3. Lelang Noneksekusi Wajib Barang Milik Negara pada KPKNL, permohonan lelang diajukan melalui nota dinas yang ditandatangani Kepada Kepala KPKNL bersangkutan.
4. Dalam hal Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 KUHAP berupa ikan hasil tindak pidana perikanan, surat permohonan lelang berikut dokumen persyaratannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat disampaikan terlebih dahulu oleh penjual kepada Kepala KPKNL, melalui faksimil atau surat elektronik.
5. Surat permohonan dan dokumen persyaratan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disampaikan kepada Kepala KPKNL pada saat pelaksanaan lelang.

Menurut pasal 1 angka 22 PMK Tentang petunjuk pelaksanaan Lelang, pemenang lelang adalah pembeli baik orang atau badan hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang. Pemenang dalam lelang eksekusi hak tanggungan disahkan oleh pejabat lelang dan dimuat dalam risalah lelang. Lelang Eksekusi hak tanggungan sebagai suatu perbuatan hukum yang sah menimbulkan hak dan kewajiban terhadap pemenang lelang⁴⁹ Dalam Pasal 22 Vendu Reglement dan pasal 71 ayat (1) PMK tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang, pemenang lelang sebagai pembeli yang sah memiliki kewajiban terkait pembayaran lelang dan pajak/pungutan sah lainnya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan. Apabila pemenang lelang belum melaksanakan kewajibannya, maka pemenang lelang tidak diperbolehkan untuk menguasai obyek. Jika dalam jangka waktu yang telah ditentukan pemenang lelang

⁴⁹ Pmk Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Selanjutnya Disebut Pmk Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang)

tidak melaksanakan kewajiban pembayarannya maka Pejabat lelang akan membuat pernyataan pembatalan pemenang lelang, dan pemenang tersebut tidak diperbolehkan untuk mengikuti lelang di seluruh Wilayah Indonesia dalam waktu 6 bulan.

Pada dasarnya sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan bahwa sifat *accessoir* Perjanjian jaminan pada Perjanjian utang piutang itu tidak harus mengikuti Perjanjian jaminan dan agar terjadi perjanjian yang sah hanya memerlukan terpenuhinya empat syarat, yaitu:

- 1) Kesepakatan orang-orang yang mengikatkan dirinya
- 2) Kecakapan orang-orang yang akan membuat suatu perikatan
- 3) Suatu pokok tentang masalah tertentu
- 4) Suatu alasan yang halal/tidak terlarang

Perjanjian jaminan adalah perjanjian *accessoir* dari perjanjian utang piutang yang dalam buku Hukum Kebendaan Perdata Jilid II menurut Frieda Husni Hasbullah menerangkan bahwa karakter *accessoir* perjanjian jaminan itu adalah perjanjian tambahan yang tergantung pada perjanjian pokoknya. Perjanjian pokok adalah perjanjian utang piutang yang diikuti dengan perjanjian yang ditambahkan itu sebagai jaminan atas utang piutangnya yang dikarenakan agar terciptanya kenyamanan pihak Kreditur dan pada sifat *accessoir* dari hak jaminan itu pula dapat timbul akibat hukum seperti:

- a. Ada dan hilangnya Perjanjian tambahan itu bergantung pada perjanjian pokok
- b. Jikalau perjanjian pokok batal artinya Perjanjian tambahanpun batal
- c. Jikalau Perjanjian pokok berpindah, maka perjanjian tambahanpun ikut berpindah

- d. Jikalau Perjanjian pokok berpindah alasannya karena *cessie* atau *subrogatie* artinya Perjanjian tambahan juga berpindah tanpa penyerahan khusus

Pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang membahas mengenai Tanah (UUHT) menerangkan bahwa: “Pelimpahan Hak Tanggungan itu mendahului janji memberikan Hak Tanggungan untuk jaminan melunasi utang tertentu yang mana tidak terpisahkan dari Perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang mengakibatkan utang tersebut.” Di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang membahas mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, definisi pada Hak Tanggungan menjelaskan bahwa:

- 1) Hak Tanggungan itu memberi kedudukan yang utama kepada kreditur tertentu juga terhadap kreditur lainnya
- 2) Hak Atas tanah yang bisa dibebani oleh Hak Tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, dan juga hak guna bangunan
- 3) Hak pakai atas tanah Negara yang menurut peraturan yang berlaku harus didaftarkan dan jika dilihat dari sifatnyapun dapat di alihkan atau dipindahtangankan juga bisa dibebankan Hak Tanggungan pada hak atas tanah seperti bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang bebannya dengan tegas diterangkan di dalam akta pemberian hak tanggungan tersebut.
- 4) Jika bangunan, tanaman, dan hasil karya itu ternyata bukan dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, beban dalam Hak Tanggungan atas bendabenda

tersebut hanya bisa dilakukan oleh pendandatangan yang bersangkutan kepada pemilik atau yang diberi kuasa olehnya dengan akta autentik.

- 5) Suatu objek Hak Tanggungan bisa dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan untuk memastikan pelunasan lebih dari satu utang.

Dalam setiap pelaksanaannya, tidak semua pengembalian kredit yang disalurkan kepada masyarakat dapat berjalan dengan lancar sebagaimana mestinya. Adakalanya bank, karena suatu sebab tertentu harus menghadapi risiko kerugian yang timbul sebagai akibat kegagalan dari debitur dalam memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit. Risiko ini disebut sebagai risiko kredit (*credit risk*).

Apabila risiko ini tidak dimitigasi dengan baik oleh bank, maka jumlah kredit bermasalah bank akan meningkat dan selanjutnya akan meningkatkan persentase *Non Performing Loan* (NPL) terhadap total pinjaman, dimana hal ini akan berpengaruh negatif terhadap tingkat kesehatan bank tersebut. Untuk memitigasi risiko kredit, bank melakukan berbagai upaya diantaranya melakukan proses seleksi dan evaluasi yang ketat dalam pemberian kredit kepada debitur, menutup asuransi terhadap kredit yang diberikan, hingga mensyaratkan adanya agunan kepada debitur sebagai jaminan atas kredit yang diberikan. Dalam praktik perbankan sehari-hari, agunan tersebut dapat diikat dengan Lembaga jaminan Gadai berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat dengan KUHPerdato) dan Lembaga jaminan Fidusia berdasarkan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Fidusia, apabila agunan tersebut merupakan benda bergerak, atau Lembaga Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disingkat Undang-Undang Hak Tanggungan)

apabila agunan tersebut berupa tanah dan atau bangunan. Akan tetapi, Lembaga jaminan yang disebutkan terakhir lebih disukai oleh bank, karena nilai agunan berupa tanah dan atau bangunan mempunyai collateral coverage yang relative stabil daripada Lembaga lainnya.⁵⁰

Eksekusi objek jaminan terjadi sebagai akibat dari adanya wanprestasi dari pihak debitur dalam perjanjian pokok (misalnya perjanjian kredit). Dalam hal piutang kreditur tidak tertagih sebagaimana mestinya, atau terjadi kredit macet, maka memerlukan upaya paksa dari pihak kreditur untuk memperoleh kembali hak-haknya sehubungan dengan kredit yang telah diberikannya. Upaya yang dilakukan kreditur dalam memperoleh kembali hak-haknya tersebut adalah dengan jalan eksekusi.

Pemohon lelang atau kreditur yang akan melakukan penjualan barang objek jaminan yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan secara lelang harus mengajukan permohonan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Berdasarkan prinsip parate eksekusi. Kreditur harus mengajukan permohonan lelang secara tertulis dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPNKL) untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang. Sementara pemohon lelang atau kreditur berdasarkan prinsip flat eksekusi yang akan melakukan penjualan barang objek jaminan yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan harus melalui Pengadilan Negeri setempat bersama dengan KPKNL.

⁵⁰ Sony Harsono, 1996. *Sambutan Menteri Agraria/Kepala Bpn Pada Seminar Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Bendabenda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Fakultas Hukum Unpad, Bandung*, Hal 33

Kreditur harus mengajukan permohonan lelang secara tertulis dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat berkoordinasi dengan Kepala KPKNL untuk menentukan jadwal pelaksanaan lelang.⁵¹ Berdasarkan praktik prosedur pelaksanaan eksekusi melalui fiat eksekusi di Pengadilan Negeri adalah :

- a. Pengajuan permohonan somasi lewat Pengadilan Negeri agar debitur diberikan teguran supaya dalam waktu 8 hari segera menyelesaikan pembayaran hutangnya. Permohonan tersebut dilampiri dengan:
 - 1) Sertifikat Hak Tanggungan
 - 2) Sertifikat Hak Atas Tanah
 - 3) Akta Pemberian Hak Tanggungan
 - 4) Perjanjian Kredit
 - 5) KTP debitur yang biasanya dilampirkan dalam dokumen pinjaman ke bank sebagai bukti tempat tinggal debitur untuk pemanggilan.
- b. Selanjutnya, Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan Penetapan Somasi untuk memanggil debitur guna diberi teguran/peringatan. Jika debitur hadir maka dibuatkan Berita Acara pemberian teguran. Apabila debitur tidak hadir debitur dipanggil lagi sampai 3 kali panggilan dengan tetap dibuatkan Berita Acara panggilan jika tidak hadir.
- c. Ketua Pengadilan setelah menerima permohonan melakukan peringatan (*aanmaning*) kepada debitur/Pemberi Hak Tanggungan.
- d. Peringatan (*aanmaning*) diberikan dalam jangka waktu 8 (delapan) hari.

⁵¹ Burhan Sidabariba, 2019. *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Meniscayakan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak)*, Jakarta, Paps Sinar Sinanti, Hal18

- e. Peringatan (*aanmaning*) diberikan dalam sidang insidentil dengan berita acara. Peringatan ini untuk memberikan peringatan kepada debitur agar dalam tenggang waktu 8 hari debitur memenuhi kewajibannya membayar tagihan hutangnya ditambah dengan bunga dan denda. Dalam hal ini dibuat Acara, baik debitur hadir maupun tidak hadir.
- f. Jika debitur tidak melaksanakan kewajibannya dalam jangka waktu 8 hari tersebut di atas, maka selanjutnya diajukan permohonan sita eksekusi.
- g. Kegiatan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Dalam hal ini dibuatkan Berita Acara sita eksekusi, dan dilakukan pemberitahuan kepada Kantor Pertanahan supaya objek yang disita eksekusi tidak dipindahtangankan.
- h. Tahap selanjutnya, kreditur mengajukan permohonan lelang eksekusi atau penjualan di muka umum kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dilampiri dengan perincian hutang terakhir debitur terhitung sejak tunggakan sampai diajukannya eksekusi lelang.
- i. Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan Penetapan Lelang Eksekusi yang isinya memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri atau digantikan wakilnya dengan dibantu oleh 2 orang saksi dengan meminta bantuan pada Kantor Lelang Negara setempat, untuk melakukan penjualan di muka umum atas barang jaminan tersebut dan membuat Berita Acaranya untuk disampaikan kepada Kantor Pertanahan dimana objek eksekusi berada.
- j. Prosedur pelaksanaan lelangnya dimulai dengan Panitera Pengadilan Negeri membuat surat permintaan bantuan pada Kantor Lelang Negara setempat untuk melakukan penjualan di muka umum dengan melampirkan syarat-syarat :

- 1) Penetapan Ketua Pengadilan Negeri
 - 2) Perjanjian kredit, sertifikat Hak Tanggungan < Sertifikat Hak Atas Tanah
 - 3) Akta Pemberian Hak Tanggungan
 - 4) KTP debitur agar tidak salah panggilan
 - 5) Penetapan dan Berita Acara Somasi serta relaas panggilan
 - 6) Penetapan dan Berita Acara Aanmaning serta relaas panggilan
 - 7) Penetapan dan Berita Acara Sita Eksekusi.
- k. Kantor Lelang Negara kemudian menjawab surat Panitera Pengadilan Negeri tersebut di atas, yang isinya antara lain :
- 1) Jadwal pelaksanaan lelang bertempat di Pengadilan Negeri
 - 2) Panitera mengumumkan jadwal tersebut di surat kabar harian sebanyak 2 kali terbit per setengah bulan mengenai pelaksanaan dan syarat-syarat lelang, serta objek dan harga limitnya.
 - 3) Panitera memberitahukan kepada pemohon dan termohon lelang tentang jadwal tersebut.
 - 4) Sampai pada pelaksanaan lelang, kantor lelang yang membuat pengaturan teknis pelaksanaan lelang.
 - 5) Jika telah terjual ataupun tidak terjual Panitera membuat Berita Acara berdasarkan risalah lelang yang diberikan oleh Kantor Lelang kepada Panitera.
 - 6) Panitera menyerahkan Berita Acara Lelang, risalah lelang dan barang yang dijual kepada pemenang lelang. Salinan Berita Acara Lelang

diserahkan kepada termohon dan pemohon eksekusi, serta Kantor Pertanahan.

- 7) Kantor Lelang menerima uang hasil penjualan dari pemenang lelang. Kemudian, Kantor Lelang menyerahkan pada Panitera, dan oleh Panitera diserahkan kepada pemohon lelang (kreditur). Apabila ada kelebihan, sisanya diberikan kepada debitur.
- 8) Segala biaya yang menyangkut permohonan lelang tersebut menjadi tanggungan pemohon lelang (kreditur). Pengadilan Negeri bertindak semata-mata dari keaktifan kreditur dalam mengajukan permohonan.

Disamping eksekusi Hak Tanggungan seperti yang telah diuraikan di atas, yaitu eksekusi melalui fiat dari Ketua Pengadilan, eksekusi hak tanggungan yang dapat dilakukan oleh kreditur adalah eksekusi berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 (Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT).

Dalam pasal 6 UUHT disebutkan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 20 UUHT tersebut, maka apabila debitur wanprestasi pemegang Hak Tanggungan dapat langsung mengeksekusi objek Hak Tanggungan tanpa bantuan dari Pengadilan Negeri (tanpa fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri). Hal ini secara tegas dimuat dalam petunjuk teknis pelaksanaan lelang Pasal 6 UUHT, yaitu dalam Keputusan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor 35/PL/2002 bahwa syarat-syarat Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, adalah :

- a. Salinan/fotocopy Perjanjian Kredit
- b. Salinan/fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan
- c. Salinan/fotocopy bukti bahwa debitur wanprestasi yang dapat berupa peringatan-peringatan atau pernyataan dari pihak kreditur.
- d. Surat pernyataan dari kreditur yang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana.
- e. Asli/fotocopy bukti kepemilikan hak (Pasal 3 angka 8 Keputusan Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara Nomor 35/PL/2002 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang)

Adapun prosedural lelang dalam parate eksekusi adalah sebagai berikut :

- 1) Pemohon lelang mengajukan permohonan lelang ke KPKNL secara tertulis disertai dokumen persyaratan lelang.
- 2) KPKNL menetapkan jadwal dan tempat pelaksanaan lelang.
- 3) Pemohon lelang (penjual) melakukan pengumuman lelang sesuai dengan ketentuan.
- 4) Peserta lelang menyerahkan/menyetorkan jaminan penawaran lelang sesuai ketentuan.
- 5) Pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang dari KPKNL.
- 6) Pemenang lelang membayar dan melunasi harga lelang dan bea lelang selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.
- 7) KPKNL menyetorkan hasil bersih lelang kepada pemohon lelang atau penjual dan menyetorkan Bea Lelang ke Kas Negara.

- 8) KPKNL memberikan dokumen dan barang kepada pemenang lelang atau pembeli serta Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli setelah pemenang lelang atau pembeli menunjukkan bukti pelunasan pembayaran dan menyerahkan bukt setor BPHTB.
- 9) KPKNL menyerahkan Salinan Risalah Lelang kepada Pemohon Lelang atau Penjual untuk Laporan Pelaksanaan Lelang.
- 10) Salinan Risalah Lelang dipergunakan oleh Pemenang Lelang untuk proses balik nama sertifikat objek lelang.⁵²

Di dalam praktik Eksekusi Parate ini lebih efektif dibandingkan eksekusi melalui fiat dari Ketua Pengadilan Negeri, karena dalam eksekusi melalui fiat dalam pelaksanaannya memerlukan birokrasi yang Panjang, yaitu harus menyertakan KPKNL (Pasal 5 Vindu Reglement, Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK 06/2010, PMK No.174/PMK 06/2010, dan pelaksanaan Parate Eksekusi lebih murah.

Berdasarkan praktik, dapat diketahui bahwa dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, masalah yang paling sering dijumpai adalah masalah pengosongan objek jaminan Hak Tanggungan. Hal ini dikarenakan jarang dijumpai adanya debitur yang secara sukarela merelakan objek Hak Tanggungan tersebut dieksekusi. Seringkali debitur cenderung mengulur waktu untuk mengosongkan objek Hak Tanggungan. Berbagai dalih digunakan debitu untuk menunda pengosongan objek Hak Tanggungan. Padahal sesungguhnya dalam Pasal 11 ayat (2) huruf J UUHT memuat janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan.

⁵² Burhan Sida Bariba, *Op Cit*

B. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang(KPKNL).

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang salah satu tugasnya menyelenggarakan lelang eksekusi, lelang noneksekusi, dan lelang sukarela. Instansi vertikal yang dimaksud adalah perangkat dari departemen-departemen atau lembaga-lembaga pemerintah yang bukan departemen, namun mempunyai lingkungan kerja di wilayah yang bersangkutan

Kantor pelayanan kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Menurut peraturan Menteri Keuangan Nomor 153/PMK. 01/2006 pasal 30, Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan Lelang adalah instansi vertical Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada dibawah dan bertanggungjawab langsung kepada kepala kantor wilayah dan mempunyai tugas di bidang pelayanan kekayaan negara, piutang negara, penilaian, dan lelang. Kantor pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang juga memberikan pelayanan publik yang seharusnya memberikan pelayanan secara sungguh-sungguh untuk menjalankan tugas dan fungsi serta perannya dalam rangka mewujudkan pemerintah yang baik (*good governance*). KPKNL juga melayani pelayanan public berupa melakukan pelayanan lelang, tidak berupa lelang hak tanggungan saja, tetapi bisa melakukan pelayanan bagi masyarakat biasa bagi yang menjual harta kekayaannya sendiri dengan syarat yang ditentukan.

Wewenang KPKNL diatur dalam Pasal 1 angka 15 dan Pasal 8 (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 /PMK.06/2010. Pasal 1 angka 15 Pejabat Lelang Kelas I adalah Pejabat Lelang pegawai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berwenang melaksanakan Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib, dan Lelang Noneksekusi Sukarela. Pasal 8 ayat (1) dan (2) (1) Pejabat Lelang terdiri dari: a

Pejabat Lelang Kelas I dan b. Pejabat Lelang Kelas II. (2) Pejabat Lelang Kelas I berwenang melaksanakan lelang untuk semua jenis lelang atas permohonan Penjual/Pemilik Barang. Berdasar kedua Pasal tersebut maka wewenang KPKNL adalah melaksanakan lelang, baik Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib, dan Lelang Noneksekusi Sukarela, untuk semua jenis lelang atas permohonan Penjual/Pemilik Barang.

Tugas dan fungsi KPKNL diatur sesuai dengan Pasal 30 dan Pasal 31 PMK No.135/PMK.01/2006 tanggal 22 Desember 2006. Tugas KPKNL adalah melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara, dan lelang. Dan untuk melaksanakan tugas tersebut, KPKNL menyelenggarakan fungsi: inventarisasi, pengadministrasian, pendayagunaan, pengamanan kekayaan Negara; registrasi, verifikasi dan analisa pertimbangan permohonan pengalihan serta penghapusan kekayaan Negara; registrasi penerimaan berkas, penetapan, penagihan, pengelolaan barang jaminan, eksekusi, pemeriksaan harta kekayaan milik penanggung hutang/penjamin hutang; penyiapan bahan pertimbangan atas permohonan keringanan jangka waktu dan/atau jumlah hutang, usul pencegahan dan penyanderaan penanggung hutang dan/atau penjamin hutang, serta penyiapan data usul penghapusan piutang negara; pelaksanaan pelayanan penilaian; pelaksanaan pelayanan lelang; penyajian informasi di bidang kekayaan Negara, penilaian, piutang Negara dan lelang; pelaksanaan penetapan dan penagihan piutang negara serta pemeriksaan kemampuan penanggung hutang atau penjamin hutang dan eksekusi barang jaminan; pelaksanaan pemeriksaan barang jaminan milik penanggung hutang atau penjamin hutang serta harta kekayaan lain; pelaksanaan bimbingan kepada Pejabat Lelang; inventarisasi, pengamanan dan

pendayagunaan barang jaminan; pelaksanaan pemberian pertimbangan dan bantuan hukum pengurusan piutang negara dan lelang; verifikasi dan pembukuan penerimaan pembayaran piutang negara dan hasil lelang; pelaksanaan administrasi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.

Dalam melaksanakan tugasnya KPKNL menyelenggarakan fungsi sebagai berikut:

1. Investasi, pengadministrasian, pendayagunaan, pengamanan kekayaan Negara.
2. Registrasi, Verifikasi dan Analisa pertimbangan permohonan pengalihan serta penghapusan kekayaan Negara.
3. Registrasi penerimaan berkas, penetapan, penagihan, pengelolaan barang jaminan, eksekusi pemeriksaan harta kekayaan milik penanggung utang atau penjaminan utang.
4. Penyiapan bahan pertimbangan atas permohonan keringanan jangka waktu dan atau jumlah utang, usul pencegahan dan penyanderaan penanggung utang dan atau penjamin utang serta penyiapan data usul penghapusan piutang negara.
5. Pelaksanaan pelayanan penilaian, pelaksanaan pelayanan lelang, penyajian informasi dibidang kekayaan negara, penilaian, piutang Negara dan lelang.
6. Pelaksanaan penetapan dan penagihan piutang Negara serta pemeriksaan kemampuan penanggung utang atau penjamin utang dan eksekusi barang jaminan.
7. Pelaksanaan bimbingan kepada pejabat lelang.
8. Inventarisasi, pengamanan, dan pendayagunaan barang jaminan.

9. Pelaksanaan pemberian pertimbangan dan bantuan hukum pengurus piutang negara dan lelang.
10. Verifikasi dan pembukaan penerimaan pembayaran piutang negara dan hasil lelang dan pelaksanaan administrasi KPKNL.

C. Nasabah yang Melakukan Wanprestasi terhadap Bank Rakyat Indonesia

Bank merupakan lembaga keuangan yang bekerja berdasarkan kepercayaan terhadap masyarakat, dalam kegiatan operasional bank menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit. Undang-Undang Republik Indonesia No.10 tahun 1998 Pasal 1 ayat 11 tentang perbankan menjelaskan bahwa “penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Nasabah yang kreditnya dikategorikan sebagai kredit bermasalah jelas telah melakukan wanprestasi. Akan tetapi, wanprestasi menurut hukum perikatan dan wanprestasi menurut hukum perbankan mempunyai makna yang berbeda. Sebagai contoh nasabah yang menunggak 1 (satu) bulan, maka nasabah tersebut menurut hukum perikatan telah melakukan wanprestasi akan tetapi, menurut hukum perbankan yang dituangkan dalam Peraturan Bank Indonesia menunggak 1 bulan masih belum dikategorikan sebagai wanprestasi. Sebagaimana diatur pada Pasal 31 PBI Nomor 14/15/PBI/2012, debitur dinyatakan wanprestasi apabila:

- 1) Terjadi tunggakan pokok dan/ atau bunga dan/ atau tagihan lainnya selama 90 (sembilan puluh) hari walaupun aset produktif belum jatuh tempo.

- 2) Tidak diterimanya pembayaran pokok dan/ atau bunga dan/ atau tagihan lainnya pada saat aset produktif jatuh tempo.
- 3) Tidak dipenuhinya persyaratan lainnya selain pembayaran pokok dan/ atau bunga yang dapat mengakibatkan terjadinya wanprestasi.⁵³

Yang paling mudah untuk menentukan seseorang melakukan wanprestasi ialah dalam perjanjian untuk tidak melakukan suatu perbuatan, apabila orang itu melakukannya berarti dia melanggar suatu perjanjian, ia dapat dikatakan wanprestasi.⁵⁴ Akibat wanprestasi yang dilakukan debitur, dapat menimbulkan kerugian bagi kreditur, sanksi atau akibat-akibat hukum bagi debitur yang wanprestasi ada 4 macam, yaitu:

- 1) Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata) Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.
- 2) Pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti-kerugian (Pasal 1267 KUH Perdata) Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga

⁵³ Trisadini P. Usanti, Abd. Shomad. 2017. Hukum Perbankan. Depok: Kencana, Hlm. 199

⁵⁴ Yahman. 2014. *Karakteristik Wanprestasi Dan Tindak Pidana Penipuan*. Jakarta: Prenadamedia Group, Hal . 84.

- 3) Peralihan risiko kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 Ayat 2 KUH Perdata) Jika si berutang lalai akan menyerahkannya, maka semenjak saat kelalaiannya, kebendaan adalah atas tanggungannya.
- 4) Pembayaran biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim (Pasal 181 Ayat 1 HIR) Barang siapa, yang dikalahkan dengan keputusan akan dihukum membayar biaya perkara. Akan tetapi semua atau sebagian biaya perkara itu dapat diperhitungkan antara: laki isteri, keluarga sedarah dalam turunan yang lurus, saudara laki-laki dan saudara perempuan atau keluarga semenda, lagi pula jika dua belah pihak masing-masing dikalahkan dalam beberapa hal.

Dalam Pasal 1246 KUHPerdata, ganti kerugian itu terdiri atas 3 bagian. yaitu:

- 1) Biaya, yaitu segala pengeluaran atau ongkos-ongkos yang nyata-nyata telah dikeluarkan oleh pihak.
- 2) Rugi, yaitu kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan satu pihak yang diakibatkan oleh pihak lainnya.
- 3) Bunga, yaitu keuntungan yang seharusnya diperoleh atau diharapkan oleh kreditur apabila debitur tidak lalai.

Menurut Sunindyo dan Wijayanti menyatakan bahwa sebab-sebab timbulnya kredit bermasalah meliputi sebagai berikut:

- 1) Kelemahan dari sisi intern debitur dapat disebabkan antara lain:
 - a. Itikad tidak baik dari debitur.
 - b. Menurunnya usaha debitur mengakibatkan turunnya kemampuan debitur untuk membayar angsuran.
 - c. Debitur tidak mempunyai pengetahuan dan pengalaman yang cukup untuk mengelola usaha, sehingga usaha debitur tidak berjalan baik.

- d. Ketidakjujuran debitur dalam penggunaan kredit untuk produktif menjadi kredit konsumtif yang tidak sesuai dengan tujuan semula dalam perjanjian kredit.
2. Kelemahan dari sisi intern bank/lembaga keuangan dapat disebabkan oleh:
 - a. Itikad tidak baik dari petugas bank/lembaga keuangan untuk kepentingan pribadi, seperti pegawai bank/lembaga keuangan merealisasikan kredit debitur yang memberi imbalan atas pencairan kredit tersebut.
 - b. Kekurangmampuan petugas bank/lembaga keuangan dalam pengelolaan pemberian kredit mulai dari pengajuan permohonan sampai pencairan kredit.
 - c. Kelemahan dan kurang efektifnya petugas bank/lembaga keuangan membina debitur, sehingga debitur mudah memanfaatkan celah ini untuk mencoba melakukan pelanggaran maupun ingkar janji (wanprestasi).

Kelemahan dari sisi ekstern Bank/Lembaga Keuangan dapat disebabkan:

- a. *Force Majeur* Perubahan-perubahan yang terjadi karena bencana alam yang dapat menyebabkan kerugian besar bagi debitur dalam usahanya. Perubahan ini antara lain bencana alam seperti banjir, tanah longsor, kebakaran, dan lain sebagainya.
- b. Akibat perubahan-perubahan eksternal lingkungan (*enviroment*)⁵⁵.

Perubahan ekonomi karena krisis moneter yang berpengaruh terhadap usaha debitur. Krisis moneter tersebut dapat menyebabkan terjadinya inflasi yang dapat

⁵⁵ Olyvia Darussalam. 2013. Faktor-Faktor Penyebab Kredit Bermasalah Di Pt. Bank Sulut Cabang Utama Manado. *Jurnal Emba. Volume 1 Nomor 4, Hal 71*

menyebabkan nilai uang menurun terhadap mata uang asing. Harga barang-barang naik, menyebabkan daya beli masyarakat menurun. Kebalikan dari inflasi adalah deflasi yang dapat menyebabkan nilai uang naik terhadap mata uang asing sehingga barang-barang turun, yang menyebabkan lesunya produktifitas perusahaan.

Upaya penyelesaian kredit bermasalah bank konvensional secara umum berdasarkan pada Peraturan Bank Indonesia, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan, dan kebijakan intern bank. Penyelesaian kredit bermasalah dapat dilakukan melalui cara:

1. Restrukturisasi Kredit Upaya restrukturisasi kredit merupakan upaya penyelamatan kredit bermasalah yang meliputi upaya Reschedulling, Restructuring dan Reconditioning, misalnya dengan cara memperpanjang jangka waktu kredit, memberikan grace period waktu pembayaran, penurunan suku bunga kredit, dan lain sebagainya. Restrukturisasi kredit dapat diberikan bilamana nasabah beritikad baik.⁵⁶
2. Agunan yang Diambil Alih (AYDA) Berdasarkan PBI No. 14/15/PBI/2012, salah satu upaya yang dapat dilakukan oleh bank, yaitu dengan cara Agunan yang Diambil Alih (AYDA). AYDA berdasarkan Pasal 1 Angka 15 PBI No. 14/15/PBI/2012 adalah aset yang diperoleh bank, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual diluar lelang.
3. Eksekusi Objek Jaminan Kebendaan Apabila berdasarkan evaluasi ulang kredit, prospek usaha nasabah tidak ada, dan atau nasabah tidak kooperatif untuk menyelamatkan kredit dengan upaya restrukturisasi kredit atau

⁵⁶ Ibid

restrukturisasi kredit tidak membawa hasil untuk melancarkan kembali kredit tersebut. Eksekusi objek jaminan kebendaan akan dilakukan dengan catatan bahwa objek jaminan tersebut dibebani lembaga jaminan sesuai dengan prosedur yang dite Ibid, hlm. 112-undang.⁵⁷

4. Penyelesaian Melalui Jalur Litigasi atau Nonlitigasi
 - a. Penyelesaian Melalui Pengadilan Negeri Penyelesaian kredit bermasalah melalui pengadilan negeri pada dasarnya sangat dihindari oleh bank dengan alasan karena efisiensi waktu, tenaga, dan biaya yang dikeluarkan. Penyelesaian lewat pengadilan diawali dengan adanya somasi yang dilakukan oleh bank kepada debitur yang wanprestasi. Bukti somasi yang dilakukan oleh bank digunakan sebagai bukti untuk mengajukan gugatan wanprestasi apabila setelah dilakukan somasi tiga kali debitur belum memenuhi kewajibannya.⁵⁸
 - b. Penyelesaian Melalui Arbitrase Menurut UU No. 30 tahun 1999, arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata diluar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Oleh karena itu, praktis semua sengketa yang timbul dari hubungan hukum di bidang perdagangan dapat diselesaikan melalui arbitrase termasuk sengketa antara bank dan nasabahnya.⁵⁹

⁵⁷ Trisadini Prasatinah Usanti, Leonora Bakarbesy. 2014. Hukum Jaminan. Surabaya: Revka Petra Media, Hal. 71.

⁵⁸ Trisadini P. Usanti, Abd. Shomad. Op. Cit. Hal. 221

⁵⁹ Ibid.

Kredit bermasalah adalah pemberian suatu fasilitas kredit mengandung risiko kemacetan. Akibatnya, kredit tidak dapat ditagih, sehingga menimbulkan kerugian.

Ada beberapa pengertian kredit bermasalah :

1. Kredit yang didalamnya pelaksanaannya belum mencapai/memenuhi target yang diinginkan bank.
2. Kredit yang memiliki kemungkinan timbulnya risiko di kemudian hari bagi bank dalam arti luas.
3. Mengalami kesulitan didalam penyelesaian kewajiban-kewajiban, baik dalam bentuk pembayaran kredit kembali pokoknya dan atau pembayaran bunga, denda keterlambatan, serta ongkos-ongkos bank yang menjadi beban debitur.
4. Kredit dimana pembayaran kembalinya dalam bahaya, terutama apabila sumber-sumber pembayaran kembali yang diharapkan diperkirakan tidak cukup untuk membayar kembali sehingga belum mencapai/memenuhi target yang diinginkan oleh bank
5. Kredit dimana terjadi cedera janji dalam pembayaran kembali sesuai perjanjian sehingga terdapat tunggakan, atau potensi kerugian perusahaan debitur sehingga memiliki kemungkinan timbulnya risiko dikemudian hari bagi bank dalam arti luas.
6. Mengalami kesulitan didalam penyelesaian kewajiban-kewajibannya terhadap bank, baik dalam bentuk pembayaran kembali pokoknya, pembayaran bunga maupun pembayaran ongkos-ongkos bank yang menjadi beban nasabah debitur yang bersangkutan.
7. Kredit golongan perhatian khusus, kurang lancar, diragukan, dan macet serta golongan lancar yang berpotensi menunggak.

Indikator kredit bermasalah :

1. Kurang lancar (KL) Kredit yang terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 91 hari s/d 180 hari.
2. Diragukan (D) Kredit yang terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 181 hari s/d 270 hari.
3. Macet (M) Kredit yang terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 271 hari s/d 360 hari.

Dalam penyaluran kredit, tidak selamanya kredit yang diberikan bank kepada debitur akan berjalan dengan lancar sesuai dengan yang diharapkan di dalam perjanjian kredit. Secara umum ada dua faktor yang menyebabkan kredit bermasalah, yaitu faktor internal bank dan factor eksternal bank.

1. Faktor internal bank
 - a. Analisis kurang tepat, sehingga tidak dapat memprediksi apa yang akan terjadi dalam kurun waktu selama jangka waktu kredit. Misalnya, kredit diberikan tidak sesuai dengan kebutuhan, sehingga nasabah tidak mampu membayar angsuran yang melebihi kemampuan.
 - b. Adanya kolusi antara pejabat bank yang menangani kredit dari nasabah, sehingga bank memutuskan kredit yang tidak seharusnya diberikan. Misalnya, bank melakukan over taksasi terhadap nilai agunan.
 - c. Keterbatasan pengetahuan pejabat bank terhadap jenis usaha debitur, sehingga tidak dapat melakukan analisis dengan tepat dan akurat.
 - d. Campur tangan terlalu besar dari pihak terkait, misalnya komisaris, direktur bank sehingga petugas tidak independen dalam memutuskan kredit.

- e. Kelemahan dalam melakukan pembinaan dan monitoring kredit debitur; dan sebagainya.
2. Faktor eksternal bank
 - a. Unsur kesengajaan yang dilakukan oleh nasabah
 1. Nasabah sengaja untuk tidak melakukan pembayaran angsuran kepada bank, karena nasabah tidak memiliki kemauan dalam memenuhi kewajibannya;
 2. Debitur melakukan ekspansi terlalu besar, sehingga dana yang dibutuhkan terlalu besar. Hal ini akan memiliki dampak terhadap keuangan perusahaan dalam memenuhi kebutuhan modal kerja;
 3. Penyelewengan yang dilakukan nasabah dengan menggunakan dana kredit tersebut tidak sesuai dengan tujuan penggunaan (side streaming). Misalnya, dalam pengajuan kredit, disebutkan kredit untuk investasi, ternyata dalam praktiknya setelah dana kredit dicairkan, digunakan untuk modal kerja; dsb.
 - b. Unsur ketidaksengajaan
 1. Debitur mau melaksanakan kewajiban sesuai perjanjian, akan tetapi kemampuan perusahaan sangat terbatas, sehingga tidak dapat membayar angsuran;
 2. Perusahaan tidak dapat bersaing dengan pasar, sehingga volume penjualan menurun dan perusahaan rugi;
 3. Perubahan kebijakan dan peraturan pemerintah yang berdampak pada usaha debitur;
 4. Bencana alam yang dapat menyebabkan kerugian debitur.

Secara umum penyelesaian kredit macet ada 2 (dua) cara:

1. Penyelesaian secara damai/diluar Pengadilan (non litigasi)
 - a. Bila debitur macet karena usahanya merugi dikarenakan pelanggannya yang menunggak tentu diusahakan penyelesaiannya disesuaikan dengan kemampuan debitur.
 - b. Bila penyelesaian upaya diatas hasilnya tidak sesuai dengan yang diharapkan, maka cara penyelesaian berikutnya Bank dan debitur menjual jaminan (eksekusi fidusia/hak tanggungan) secara bersama-sama baik dibawah tangan maupun melalui lelang umum untuk mendapatkan harga yang terbaik.
 - c. Bila usaha diatas tidak tercapai maka penyelesaian berikutnya dapat dilakukan pengumuman melalui koran agar debitur melunasi hutangnya.
 - d. Cara berikutnya jika usaha tersebut gagal yaitu bank menjual piutangnya dengan cara cessie atau seburogasi.
 - e. Bila seluruh cara diatas tidak berhasil atau tidak dapat dilakukan, maka bank dapat melakukan hapus buku dan hapus tagih selanjutnya mengambil alih jaminan daro kreditur (barang jaminan diambil alih).
2. Penyelesaian melalui Pengadilan (Litigasi) Bila penyelesaian dengan cara damai/diluar pengadilan (non litigasi) tidak tercapai maka cara berikutnya dengan cara:
 - a. Melalui Pengadilan Negeri Eksekusi jaminan melalui Pengadilan Negeri dengan dasar hukum:

- 1) Pasal 1131 KUHPerdara yang intinya segala harta dari debitur baik ada maupun yang akan ada menjadi jaminan dari hutang dari peminjam;
 - 2) Eksekusi hak tanggungan (UU HT No. 4 Tahun 1996 Pasal 6 dan atau Fidusia (UU No. 42 Tahun 1999 Pasal 29) yang dilanjutkan menjual melalui lelang.
- b. Melalui Pengadilan Niaga Untuk penyelesaian pengadilan niaga hal ini dilakukan dengan cara mengajukan kepailitan atau PKPU dengan dasar hukum (UU No. 37 Tahun 2004 Pasal 2 jo. Pasal 1131 KUHPerdara).
- c. Bila bank menemukan debitur melakukan data fiktif guna mengajukan pinjaman, bank dapat menekan debitur dengan cara melaporkan kepada kepolisian. Secara umum, dalam hal adanya tunggakan dalam membayar angsuran kredit, maka secara hukum bank selaku kreditor memiliki hak untuk memberikan surat peringatan atau somasi kepada debitornya yang lalai dalam memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran kredit. Hak ini sesuai yurisprudensi Mahkamah Agung No. 852/K/Sip/1972, yang pada intinya memiliki kaidah hukum sebagai berikut: Bahwa untuk menyatakan seseorang telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu harus dilakukan penagihan resmi oleh juru sita (somasi). Oleh karena itu somasi dalam perkara ini belum dilakukan, maka pengadilan belum dapat menghukum para tergugat/pembanding telah melakukan wanprestasi, oleh karena itu gugatan penggugat/terbanding harus dinyatakan tidak dapat diterima.

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

1. *Onrechtmatige daad* harus memenuhi unsur kumulatif, yaitu adanya perbuatan (*daad*), kesalahan (*schuld*), kerugian (*schade*), dan kausalitas (*causality*). Perbuatan (*daad*) tersebut dapat dinyatakan sebagai suatu perbuatan yang melawan hukum (*onrechtmatige daad*), maka syarat yang harus terpenuhi adalah : melanggar peraturan yang berlaku, adanya Kesalahan (*schuld*), adanya kerugian (*schade*), adanya kausalitas atau hubungan sebab dan akibat. Dalam hal perbuatan melawan hukum dari segi perjanjian kredit yang telah nasabah sepakati dengan Bank BRI maka hal ini termasuk perbuatan melawan hukum di mana nasabah telah melakukan cidera janji terhadap perjanjian yang bersifat notariil.
2. Nasabah merasa keberatan dalam pelaksanaan lelang karena nasabah masih terus berupaya berniat untuk dikemudian hari dapat menyelesaikan kewajibannya. Nasabah merasa Perbuatan Bank BRI tidak dapat memenuhi keinginan nasabah untuk dapat memberi tenggang waktu hingga nasabah dapat melunasi pinjamannya selain itu menurut nasabah Bank BRI menjual agunan nasabah dengan harga

yang tidak sesuai dengan harga pasar, sehingga nasabah merasa dirugikan sejumlah 600.000.000,00 (Enam ratus Juta Rupiah).

3. Akibat hukum terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Putusan Kasasi Nomor: 310/K/Pdt/2023 BRI sudah berhasil melakukan penagihan uang yang dipinjamkan dengan melakukan eksekusi terhadap lelang hak tanggungan atas pinjaman Deni Prayogi yang telah laku lelang. Deni Prayogi telah melakukan pelunasan, dan sudah dimenangkan oleh pemenang lelang, hak dari tanah lelang tersebut sudah tidak menjadi tanggung jawab dari Bank BRI akan tetapi sudah berpindah ke pemenang lelang

B. Saran

1. Dalam hal perbuatan melawan hukum ini sebaiknya nasabah lebih memahami dan mengerti akan isi dari perjanjian yang telah disepakati antara nasabah dan Bank BRI, di mana nasabah seharusnya dapat dengan bijak memahami bahwa bentuk dari tidak dilaksanakannya pemenuhan kewajiban terhadap Bank BRI adalah sebuah wanprestasi yang telah disepakati.
2. Untuk Bank BRI disarankan agar lebih detail dalam menjelaskan segala bentuk kredit dan perjanjian antara nasabah dan memastikan dengan benar bahwa nasabah telah benar-benar memahami bagaimana prosedur melaksanakan pinjaman di BRI dari awal kredit hingga lunas, dan jika pun terjadi suatu kesulitan bagi nasabah ditengah perjalanan berlangsungnya kredit maka nasabah dapat dengan baik memahami bentuk penawaran dari BRI ataupun hak nasabah berdasarkan syarat tertentu guna menyelamatkan kredit nasabah agar tidak terjadi cedera janji yang mengakibatkan lelang eksekusi
3. Nasabah diharapkan dapat menerima dengan baik proses hukum yang berlaku, di mana dengan hasil putusan lelang di menangkan oleh pemenang lelang maka nasabah harus dapat menerima dengan baik untuk meninggalkan agunan tersebut sebab jika nasabah tidakjuga meninggalkan agunan maka akan dilakukan eksekusi lelang oleh pemenang lelang, sebab pemenang lelang telah memiliki hak penuh atas agunan tersebut

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Busro, Achmad. 2011, *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata*, Yogyakarta: Percetakan Pohon Cahaya.
- Djaja, S. Meliala. *Hukum Perdata Dalam Perspektif B.W.* Nuansa Aulia, Bandung, 2014.
- Ishaq, 2017, *Metode Penelitian Hukum Dan Penulisan Skripsi*, Tesis, Serta Disertasi, (Bandung, Alfabeta).
- Hadjon, Philipus M. 1997. *Pengkajian Ilmu Hukum*, Makalah, Pelatihan Metode Penelitian Hukum Normatif, Surabaya: Universitas Airlangga.
- Kasmir, 2003. *Dasar-Dasar perbankan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Leden, Marpaung. 2003. *Tindak Pidana Terhadap Perbankan*, Jakarta: Djambatan.
- Muh, Djum Hana. *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2003).
- Muhammad, Abdulkadir. 1986. *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Jakarta,
- 1992, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Munir, Fuady. 2001, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- R. Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta : Intermasa, 1979.
- R. Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan (Pedoman Pembuatan dan Aplikasi Hukum)*, Alumni Bandung, Bandung, 1999.

R. Setiawan, 1999. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Cetakan ke-6, Putra A Bardin, Bandung.

Ruddy, Tri santoso. 1996. *Mengenal Dunia Perbankan*, Yogyakarta:, Andi Offset.

Rahardjo, Satjipto. 2014, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Salim HS, 2011, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika.

Soekanto Soerjono, 1983, Pengantar Penelitian Hukum, (Jakarta: Rineka Cipta).

Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Inermasa, Jakarta, 1987.

Totok Budi. S, Sigit Trihandaru, Y. Sri Susilo, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*,(Jakarta:, Salemba Empat, 2000).

Jurnal

Amanda Happy Diana, Benny Riyanto, dan Marjo, 2017, Upaya Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet (Dalam Putusan Nomor 113/PDT.G/2014/PN.SMG, *Diponegoro Law Journal*).

Anak Agung Sagung Istri Karina Prabasari, I Nyoman Sirtha. Pengalihan Hak Atas Tanah Yang Objeknya Diikat Hak Tanggungan. *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 06 No. 01 April 2021.

Agus Dedi, Ung Runalan Sudarmo.2019. Implementasi kualitas kebijakan public dalam Perda Kabupaten Ciamis Nomor 10 Tahun 2012 tentang Ketertiban, Kebersihan, dan Keindahan. *journal of managementReview*.

Aji Wahyudi. Implementasi rencana strategis badan pemberdayaan masyarakat dan desa dalam upaya pengembangan Badan Usaha Milik Desa di Kabupaten Kotawaringin Barat. *Jurnal Ilmiah Administrasi Publik* 2(2).

azzarqa azzarqa, Siti Fatimah.2015. Tinjauan Hukum Islam terhadap Pembatalan Akad Jual Beli Bawang Merah Berpanjar (Studi Kasus di Desa Turi Kecamatan Panekan Kabupaten Magetan). *Az Zarqa'*, Vol. 7, No. 2.

Chintia Dea, handari and Fakhri, M and Selvia, Oktaviana. 2019. Analisis Perjanjian Diseminasi Informasi Iklim(Studi Pada Perjanjian Kerjasama antara Badan Meteorologi, Klimatologi dan Geofisika (BMKG) dengan Lembaga Penyiaran Publik (LPP) Televisi Republik Indonesia (TVRI Stasiun Lampung). *Pactum Law Journal*, 2 (2).

- Cindi Kondo. 2013. Tanggung Jawab Hukum Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko). *Lex Privatum, Vol.I/No.3*.
- Elvina, Musdhalifah.2019. Peningkatan Kesejahteraan Masyarakat melalui Partisipasi dan Implementasi Kebijakan dengan Efektivitas Pembangunan Program Dana Desa sebagai Variabel Intervening. *JSHP 3(1)*.
- Etty Mulyati, Fajrina Aprilianti Dwiputri. Prinsip Kehati-Hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan. *Jurnal Hukum Kenotariatan dan ke-PPAT-an Volume 1, Nomor 2*.
- Evie Christy, Wilsen, Dewi Rumaisa. Kepastian Hukum Hak Preferensi Pemegang Hak Tanggungan dalam Kasus Kepailitan. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum Vol. 22, No. 2, (Agustus, 2020), pp.*
- Handariningtyas Dhea, M.Fakih, Dewi Septiana.2018 Transaksi Jual Beli Melalui Media Instagram Menurut Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik. *Pactum Law Journal, 1 (02)*.
- Hendrani Mutia Marta, Sunaryo, Dewi Septiana. 2018. Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan Konsumen Dengan Menggunakan Lembaga Jaminan Fidusia (Studi Pada PT. Federal International Finance (FIF) Kota Bandar Lampung). *Pactum Law Journal 1(3)*.
- Kurnia, Fitrido and Yusefri, Yusefri and Hartini, Hartini (2022) *Pengelolaan Zakat Di Daarut Tauhiid Kota Lubuklinggau dalam Tinjauan Undang – Undang Nomor 23 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Zakat*. Berasan: *Journal of Islamic Civil Law, 1 (2)*.
- Mulyati, E., & Aprilianti Dwiputri, F. (2018). Prinsip Kehati-Hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan. *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan, 1(2)*.
- Nur Chumairo, Aan Warul Ulum. 2021. Analisis Penanganan Wabah COVID-19 dalam Perspektif Model Collaborative Governance (Studi Kasus pada Desa Karang Rejo, Kecamatan Purwosari, Kabupaten Pasuruan). *Jurnal Ilmu Sosial dan Ilmu Politik 10(3)*.
- Pohan, M., & Hidayani, S. 2020. Aspek Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Jurnal Perspektif Hukum, 1(1)*.
- Rivo Krisna Winastri, Ery Agus Priyono, Dewi Hendrawati. Tinjauan Normatif Terhadap Ganti Rugi Dalam Perkara Perbuatan Melawan Hukum Yang Menimbulkan Kerugian Immateriil (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri ISTIMEWA JAKARTA NO. 568/1968.G). *DIPONEGORO LAW JOURNAL Volume 6, Nomor 2*.

- Riedel Timothy Runtuuwu, Olga A. Pangkerego, Roy V. Karamoy. 2022. Kajian Terhadap Tanggung Gugat Karena Wanprestasi Dan Perbuatan Melanggar Hukum Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Lex Privatum Vol. X/No. 1*.
- Romlatust Naini, Fadhilah Atika Suri, Pradita Putri Rachmawati, Aldi Indra Setiawan. Model Alternatif Pelaksanaan Eksekusi Objek Jaminan Fidusia Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 2/Puu-Xix/2021. *Gorontalo Law Review Volume 5 - NO. 1*.
- Sholih Muadi, Ismail, Ahmad Sofwani. 2016. Konsep dan Kajian Teori Perumusan Kebijakan Publik. *Jurnal Review Politik 06(02)*.
- Subhan Amnan. Tanggung Jawab Bank Atas Hasil Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Dibatalkan Pengadilan (Studi Putusan Nomor 24/Pdt.Bth/2017/PN Stb). *Jurnal Magister Hukum Program Pascasarjana Universitas HKBP Nommensen Volume 03 Nomor 01 Januari 2022*.
- Syamsiah, D. (2021). Kajian Terkait Keabsahan Perjanjian E-Commerce Bila Ditinjau Dari Pasal 1320 Kuhperdata Tentang Syarat Sah Perjanjian. *Jurnal Inovasi Penelitian, 2(1)*.
- Syarief Toha, Pujiyono. 2017. Problematika Dalam Pelaksanaan Pengambilalihan Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan. *Jurnal Repertorium Volume Iv No. 2*.
- Uchaimid Biridlo'i Robby, dan Wiwin Tarwini. Inovasi pelayanan perizinan melalui OSS: Study Pada Izin Usaha di DPMPTSP Kabupaten Bekasi. *Jurnal Ilmiah Administrasi Publik dan Pembangunan 10(2)*.
- Yurichty Poppy Suhantri, Friend H. Anis, Deasy Soeikromo. 2022. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dengan Objek Hak Guna Bangunan Yang Akan Berakhir Masa Berlakunya Sebelum Perjanjian Kredit Jatuh Tempo Dilihat Dari Aspek Hukum Hak Tanggungan. *Lex Et Societatis Vol. Viii/No. 3*.
- Zoraya Alfathin Rangkuti, M. Ridwan Rangkuti. 2021. Komunikasi Kebijakan Publik dalam Implementasi Program *E-Parking* Kota Medan. *Kalijaga Journal of Communication 3(2)*.