



SKRIPSI

**Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Yang Mengalami Kerugian Akibat
Pelelangan Benda Jaminan Oleh PT BPR Cinde Wilis Jember
(Studi Putusan Nomor 44/Pdt.G/2015/PN Sit.)**

*Legal Protection For The Debtor Who Suffered Loss Due to The Auction Objects
Guarantee Unilaterally by PT BPR Cinde Wilis Jember
(Case Study Number 44/Pdt.G/2015/PN Sit.)*

CITRA KARTIKA LAZUARDINI BAKHTIAR

NIM : 140710101271

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2018**

SKRIPSI

**Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Yang Mengalami Kerugian Akibat
Pelelangan Benda Jaminan Oleh PT BPR Cinde Wilis Jember
(Studi Putusan Nomor 44/Pdt.G/2015/PN Sit)**

*Legal Protection For The Debtor Who Suffered Loss Due to The Auction Objects
Guarantee Unilaterally by PT BPR Cinde Wilis Jember
(Case Study Number 44/Pdt.G/2015/PN Sit.)*

CITRA KARTIKA LAZUARDINI BAKHTIAR

NIM : 140710101271

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2018**

MOTTO

”Kejujuran dan kepatuhan adalah dua hal yang saling berkaitan dalam suatu pelaksanaan perjanjian”.¹



• 1 (Sumber: R. Wirjono Prodjodikoro, 1973, Asas-asas Hukum Perjanjian)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Kedua orang tua tercinta, Ayahanda Arif Bakhtiar, S.H. dan Ibunda Tjitjik Sutjiati, serta kakak tersayang Yudis Citra Bakhtiar, S.Sos atas untaian do'a, curahan kasih sayang, segala perhatian dan dukungan yang diberikan dengan tulus ikhlas;
2. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember yang saya banggakan ;
3. Seluruh Guru dan Dosen saya sejak Taman Kanak-Kanak sampai Perguruan Tinggi yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu , yang telah memberikan dan mengajarkan ilmu-ilmunya yang sangat bermanfaat dan berguna serta membimbing dengan sepenuh hati dengan penuh kesabaran.

PERSYARATAN GELAR

**Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Yang Mengalami Kerugian Akibat
Pelelangan Benda Jaminan Oleh PT BPR Cinde Wilis Jember
(Studi Putusan Nomor 44/Pdt.G/2015/PN Sit.)**

*Legal Protection For The Debtor Who Suffered Loss Due to The Auction Objects
Guarantee Unilaterally by PT BPR Cinde Wilis Jember
(Case Study Number 44/Pdt.G/2015/PN Sit.)*

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada
program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

CITRA KARTIKA LAZUARDINI BAKHTIAR

NIM : 140710101271

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2018**

PERSETUJUAN

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

TANGGAL, 9 NOVEMBER 2018

Oleh :

Dosen Pembimbing Utama,



Mardi Handono, S.H., M.H.
NIP : 196312011989021001

Dosen Pembimbing Anggota,



Pratiwi Puspitho Andini, S.H., M.H.
NIP : 19821019200602001

PENGESAHAN

**Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Yang Mengalami Kerugian Akibat
Pelelangan Benda Jaminan Oleh PT BPR Cinde Wilis Jember
(Studi Putusan Nomor 44/Pdt.G/2015/PN.Sit)**

Oleh :

CITRA KARTIKA LAZUARDINI BAKHTIAR

NIM : 140710101271

Dosen Pembimbing Utama,



Mardi Handono S.H.,M.H
NIP : ~~196312011989021001~~

Dosen Pembimbing Anggota,



Pratiwi Puspitho Andini S.H.,M.H
NIP : 19821019200602001

Kementerian Riset, Teknologi, dan Pendidikan Tinggi
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan,



DR. NURIL GHUFRON, S.H., M.H.
NIP : 197409221999031003

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Jumat

Tanggal : 9

Bulan : November

Tahun : 2018

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

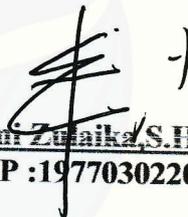
Panitia Penguji :

Ketua



Ikarini Dani Widiyanti, S.H., M.H
NIP : 197306271997022001

Sekretaris



Emi Zulfika, S.H., M.H
NIP : 197703022000122001

Dosen Anggota Penguji :



Mardi Handono, S.H., M.H
NIP : 196312011989021001



Pratiwi Puspitho Andini, S.H., M.H
NIP : 19821019200602001

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : CITRA KARTIKA LAZUARDINI BAKHTIAR

NIM : 140710101271

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya tulis dengan judul :

“Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Yang Mengalami Kerugian Akibat Pelelangan Benda Jaminan Oleh PT BPR Cinde Wilis Jember (Studi Putusan Nomor 44/Pdt.G/2015/PN.Sit)” adalah hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Penulis bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapatkan sanksi akademik apabila ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 9 November 2018

Yang menyatakan,



CITRA KARTIKA LAZUARDINI BAKHTIAR

NIM : 140710101271

UCAPAN TERIMA KASIH

Dengan memanjatkan puji syukur kehadirat Allah SWT atas rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Yang Mengalami Kerugian Akibat Pelelangan Benda Jaminan Oleh PT BPR Cinde Wilis Jember (Studi Putusan Nomor 44/Pdt.G/2015/PN.Sit)”**. Skripsi ini disusun guna memenuhi salah satu syarat menyelesaikan program studi ilmu hukum dan mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis menyadari bahwa tanpa bimbingan, dorongan, bantuan serta do'a dari berbagai pihak, penulis tidak dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih.

Selama proses skripsi ini dikerjakan, banyak rintangan dan hambatan baik yang datang dari pribadi penulis sendiri maupun dari luar pribadi penulis. Alhamdulillah hal ini dapat dilewati dengan segala kekuatan yang diberikan oleh Allah Subhanallahu Wata'ala. Ucapan terimakasih yang tulus dan sedalam-dalamnya penulis ucapkan kepada semua pihak yang telah membantu dan mendukung penulis dalam menyelesaikan skripsi ini, antara lain:

1. Bapak Mardi Handono, S.H.,M.H., selaku Dosen Pembimbing Utama yang senantiasa mendukung memberi masukan dan sabar membimbing saya dalam menyusun skripsi ini;
2. Ibu Pratiwi Puspitho Andini, S.H.,M.H., selaku Dosen Pembantu Pembimbing Skripsi dengan kesabarannya yang luar biasa yang telah memberikan koreksi dan saran untuk menyempurnakan skripsi ini.
3. Ibu karini Dani Widiyanti,S.H.,M.H., selaku Ketua Panitia Penguji Skripsi atas kesabarannya yang luar biasa yang telah memberikan koreksi dan saran bagi penulis untuk memperbaiki skripsi ini;
4. Ibu Emi Zulaika, S.H.,M.H., selaku Sekretaris Panitia Penguji Skripsi dengan kesabarannya yang luar biasa yang telah memberikan koreksi dan saran untuk menyempurnakan skripsi ini;

5. Orang Tua tercinta, Ayahanda Arif Bakhtiar, S.H. dan Ibunda Tjitjik Sutjiati, serta kakak tersayang Yudis Citra Bakhtiar, S.Sos atas untaian do'a, curahan kasih sayang, segala perhatian dan dukungan yang diberikan dengan tulus ikhlas;
6. Keluarga besar H.Ludfi Satiman dan juga Keluarga besar Samsuero yang selalu mendukung dan mendoakan demi kelancaran pengerjaan skripsi ini;
7. Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Dr. Dyah Ochtorina, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember, Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember, dan Dr. Aries Hariyanto, S.H., M.H, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
9. Bapak dan Ibu dosen, civitas akademika, serta seluruh karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan banyak ilmu dan pengetahuan yang bermanfaat bagi penulis;
10. Kepada om Rusli Efendi, S.H yang telah membantu dan meluangkan waktunya untuk berdiskusi bersama dalam pengerjaan skripsi;
11. Kepada teman-teman kost Apartemen Nias III/21 tercinta yang selalu menemani yaitu : Dita, Tika, Farida, Via, Hanna, Shintia, Nia, Riris
12. Kepada teman-teman KKN UMD-SDGS 28 Desa Wirowongso, Kecamatan Ajung, Kabupaten Jember yang selama 45 hari bersama melakukan pengabdian dan terjun langsung kepada masyarakat.
13. Kepada para pihak yang telah membantu saya yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu dalam menyelesaikan pendidikan Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa skripsi ini tentunya tidak terlepas dari segala kekurangan baik dari segi teknis maupun materi penulisan. Oleh karena itu, penulis terbuka terhadap saran dan/atau kritik yang dapat menyempurnakan skripsi ini dari semua pihak. Akhirnya penulis mengharapkan, mudah-mudahan skripsi ini minimal dapat menambah referensi serta bermanfaat

bagi pembaca sekalian terutama untuk masa depan dunia Ketenagakerjaan di Indonesia.

Jember, 9 November 2018

Penulis



RINGKASAN

Bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang menitik beratkan pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, lembaga hak jaminan yang dimaksud yaitu berupa bank. Pemberian kredit yang dilakukan oleh bank kepada nasabah sangat menekankan pada arti pentingnya jaminan. Kredit yang diberikan oleh bank harus dengan disertakan jaminan. Fungsi dari jaminan itu sendiri yaitu agar apabila debitur melakukan perbuatan melanggar hukum terhadap apa yang telah di perjanjikan atau debitur tidak melaksanakan kewajibannya (cidera janji) maka sewaktu-waktu jaminan itu bisa dijual dalam bentuk lelang yang sebagian atau seluruh dari hasil penjualan barang jaminan tersebut untuk pembayaran lunas hutang-hutang yang belum terbayarkan oleh debitur. Setiap pelaksanaan lelang, penjual diharuskan menetapkan Harga Limit yang didasarkan kepada pendekatan penilaian yang dapat dipertanggungjawabkan, terkecuali pada pelaksanaan Lelang Non Eksekusi Sukarela barang bergerak, Penjual dapat tidak mensyaratkan Harga Limit. Dalam perbuatan melawan hukum mengenai harga yang rendah, maka perlu norma hukum yang pasti, ukuran dalam menentukan nilai limit oleh penjual. Hal tersebut mengurangi resiko timbulnya gugatan perdata mengenai harga lelang yang tidak wajar, yang pada akhirnya mengurangi kemungkinan hak-hak pembeli lelang terganggu oleh pembatalan suatu lelang yang telah dilaksanakan oleh putusan pengadilan berdasarkan gugatan harga lelang tidak wajar karena terlalu rendah.

Berdasarkan uraian tersebut penulis tertarik untuk melakukan kajian dan pembahasan lebih lanjut dalam karya tulis ilmiah yang berbentuk skripsi dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR YANG MENGALAMI KERUGIAN AKIBAT PELELANGAN BENDA JAMINAN OLEH PT BPR CINDE WILIS JEMEBR (Studi Putusan Nomor 44/Pdt.G/2015/PN.Sit.)”**. Dari rumusan masalah dalam penulisan skripsi ini ialah apa akibat hukum bila kreditur melelang benda jaminan secara sepihak, bagaimana perlindungan hukum terhadap debitur yang mengalami kredit macet yang objek jaminannya dilelang sepihak oleh bank, dan rasio decidendi dari Majelis Hakim dalam memutuskan perkara Nomor 44/Pdt.G/2015/PN.Sit. Tujuan dari penelitian ini mengetahui dan memahami akibat hukum bila kreditur melelang benda jaminan secara sepihak dan perlindungan hukum terhadap debitur yang mengalami kredit macet yang objek jaminannya dilelang sepihak oleh bank serta pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam memutus perkara Nomor 44/Pdt.G/2015/PN.Sit. Tipe penelitian dalam penulisan skripsi ini merupakan yuridis normatif yang dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti Undang-Undang, literatur-literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan. Kajian dalam penelitian ini menggunakan Pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang diketengahkan dan Pendekatan

konseptual, peneliti perlu merujuk prinsip-prinsip hukum yang dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan para sarjana hukum ataupun doktrin-doktrin hukum. Sumber bahan hukum menggunakan sumber data hukum primer, data hukum sekunder, dan data non hukum. Analisis bahan hukum yakni dengan menganalisa bahan-bahan hukum yang sesuai dari langkah-langkah penelitian hukum tersebut, agar mendapatkan hasil analisa yang memberikan pemahaman atas isu hukum yang dibahas sebagai permasalahan dalam skripsi ini. Melalui langkah-langkah tersebut maka akan di dapatkan kesesuaian hubungan antara suatu data dengan data yang lainnya, sehingga penelitian hukum ini dapat menemukan kesimpulan yang tepat. Tinjauan Pustaka dalam skripsi ini menguraikan tentang pertama perlindungan hukum yang terdiri dari pengertian perlindungan hukum, bentuk perlindungan hukum, dan tujuan perlindungan hukum, kedua menguraikan mengenai lelang yang terdiri dari pengertian lelang, dan asas-asas lelang, ketiga pengertian benda jaminan yang terdiri dari macam-macam jaminan, pengertian benda jaminan, dan jenis-jenis benda jaminan, dan keempat menjelaskan PT. BPR Cinde Wilis Jember.

Berdasarkan analisa dan pembahasan yang telah dilakukan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut: pertama, tindakan-tindakan dalam penetapan nilai limit rendah pada lelang eksekusi dapat dipergunakan sebagai dasar pertimbangan menentukan adanya perbuatan melawan hukum dalam pembatalan lelang dengan pertimbangan bahwa adanya perbuatan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang menyebabkan kerugian, kesalahan, dan hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian. Dimana hal tersebut sengaja dilakukan oleh PT BPR Cinde Willis Jember bersama dengan juru taksir sehingga menyebabkan adanya pihak yang dirugikan dari perbuatannya tersebut. Sehingga sebabnya menjadi tidak halal dan bertentangan dengan kewajaran. Kedua, perbuatan melawan hukum dalam penetapan nilai limit rendah dapat menjadi dasar pembatalan lelang. Hal tersebut dapat dilihat dari ada tidaknya kausa atau sebab yang halal dalam menentukan nilai limit dari obyek lelang sebagaimana yang disyaratkan Pasal 1320 jo Pasal 1335 KUHPdt. Sehingga sebab dari perjanjian ini menjadi tidak halal, jauh dari kewajaran dimana dapat merugikan pihak tertentu. Oleh karena itu dengan tidak terpenuhinya syarat obyektif tersebut diatas maka perbuatan melawan hukum dalam proses pelaksanaan lelang ini dapat dijadikan dasar untuk membatalkan lelang karena batal demi hukum. Ketiga, pertimbangan Majelis Hakim dalam perkara Nomor 44/Pdt.G/2015/PN.Sit adalah rumusan ketentuan pasal 5, 6, 7,35 dan 36 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dimana perbuatan PT BPR Cinde Willis Jember menentukan nilai limit objek hak tanggungan SHM 64 atas nama Hj. Erna Latifa tanpa memedomani taksiran harga pasar yang telah dibuatnya sendiri, adalah perbuatan sewenang-wenang dan telah sengaja mengabaikan kewajibannya sehingga H. Ali Yahman H., S.H., Dkk., mengalami kerugian karena tanah jaminan SHM 64 yang dibebani hak tanggungan, terjual dengan harga yang sangat jauh di bawah perkiraan nilai pasar. Perbuatan PT BPR Cinde Willis Jember telah memenuhi unsur-unsur yang termuat dalam pasal 1365 KUH Perdata.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSYARATAN GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
HALAMAN PENETAPAN PENGUJI	viii
HALAMAN PERNYATAAN	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH	x
HALAMAN RINGKASAN	xiii
DAFTAR ISI	
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 LATAR BELAKANG	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.3.1 Tujuan Umum	5
1.3.2 Tujuan Khusus	5

1.4 Metode Penelitian	5
1.4.1 Tipe Penelitian	6
1.4.2 Pendekatan Penelitian	6
1.4.3 Bahan Hukum	8
1.5 Analisis Bahan Hukum	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	11
2.1 Perlindungan Hukum	11
2.1.1 Pengertian Perlindungan Hukum	11
2.1.2 Bentuk Perlindungan Hukum	11
2.1.3 Tujuan Perlindungan Hukum	12
2.2 Lelang	12
2.2.1 Pengertian Lelang	12
2.2.2 Asas-asas Lelang	13
2.3 Benda Jaminan	16
2.3.1 Macam-macam Benda Jaminan	16
2.3.2 Pengertian Benda Jaminan	18
2.3.3 Jenis Benda Jaminan	19
2.4 PT BPR CINDE WILIS JEMBER	20
BAB III PEMBAHASAN	24
3.1 Akibat hukum bila kreditur melelang benda jaminan secara sepihak.....	24

3.2 Perlindungan hukum terhadap debitur yang mengalami kredit macet yang objek jaminannya dilelang sepihak oleh bank38

3.3 Rasio decidendi dari Majelis Hakim dalam memutuskan Perkara Nomor 44/Pdt.G/2015/PN.Sit.....48

BAB IV PENUTUP 74

4.1 Kesimpulan.....74

4.2 Saran75

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang menitik beratkan pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur. Kegiatan pembangunan nasional dan pembangunan ekonomi yang berkelanjutan demi tercapainya kesejahteraan umum selain memerlukan dana yang cukup besar, juga memerlukan aturan-aturan hukum untuk mengatur dan menjamin tata-tertib pelaksanaan kegiatan ekonomi baik oleh pemerintah maupun swasta. Aturan-aturan yang dimaksud antara lain bagaimana aturan-aturan agar dana yang diluncurkan dengan pemberian kredit oleh sektor perbankan kepada para pelaku ekonomi tersebut dapat dijamin pengembaliannya oleh debitur.

Salah satu lembaga yang dapat memberikan dana yang dibutuhkan oleh masyarakat adalah bank. Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 pasal 1 angka(2) Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, bank adalah suatu badan usaha yang menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Dalam pengertian ini simpanan yang disalurkan oleh bank kepada masyarakat berupa kredit. Kredit merupakan suatu produk dan jasa yang disediakan oleh perbankan kepada masyarakat. Istilah kredit memiliki arti khusus, yaitu meminjamkan uang (penundaan pembayaran)².

Pada prinsipnya bank baru memutuskan memberikan kredit, apabila bank telah memperoleh keyakinan tentang nasabahnya. Keyakinan tersebut didasarkan

²Ginanjar,D.W.*Penyelesaian Sengketa Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Unit Sentra Kredit Menengah Jakarta Timur PT.BNI(Persero)*. 2014 *Privat Law Vol.III* (5)

atas hasil analisis yang mendalam tentang itikad baik nasabah dan kemampuannya serta kesanggupan untuk membayar utangnya pada bank. Itikad baik nasabah diperoleh bank dari data-data yang disampaikan oleh nasabah dalam permohonan kreditnya. Untuk memperoleh keyakinan tersebut maka dilakukan penilaian terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha debitur. Dalam dunia perbankan kelima faktor yang dinilai tersebut dikenal dengan sebutan *the five of credit analysis*.³

Pemberian kredit oleh bank kepada nasabah saat ini masih sangat menekankan pada arti pentingnya jaminan kredit. Jaminan kredit dibutuhkan oleh bank untuk mendapatkan kepastian atas pelunasan hutang dari nasabah setelah jangka waktu yang telah diperjanjikan. Perjanjian jaminan merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian dasarnya yaitu perjanjian kredit.

Jaminan yang diterima bank dapat berupa hak atas tanah ataupun hak atas barang. Pada umumnya jaminan hak atas tanah dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi kreditur karena dapat memberikan keamanan bank dari segi hukum maupun nilai ekonomisnya yang meningkat terus dari waktu ke waktu. Lembaga jaminan hak atas tanah atau yang lebih dikenal dengan hak tanggungan, menurut Budi Harsono yang dikutip oleh Salim HS merupakan penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.⁴

Sesuai dengan sifat dari benda yang dijaminan tersebut, maka umumnya jaminan berupa tanah dan bangunan lebih disukai oleh bank karena nilainya cenderung stabil dalam jangka panjang, sehingga dalam transaksi pemberian kredit oleh perbankan didominasi oleh penjaminan dalam bentuk tanah dan bangunan. Dengan demikian maka diperlukan adanya suatu peraturan yang

³Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Rineka Cipta Jakarta, 2009.

⁴Salim, H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada Jakarta, 2007, Hlm.7.

mengatur tentang penjaminan harta benda yang berupa tanah dan bangunan sehingga didapat suatu kemudahan dan kepastian bagi bank dalam memperoleh pembayaran kembali kredit yang diberikan kepada debitur apabila dikemudian hari debitur ternyata tidak dapat membayar kembali kewajibannya tersebut.⁵ Hukum juga mengatur tentang jaminan dan dikenal sebagai jaminan khusus, diantaranya dalam ketentuan Pasal 1150 sampai dengan 1160 KUHPerdara tentang Gadai, Pasal 1162 sampai dengan 1232 KUHPerdara tentang Hipotek, UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dan UU Nomor 42 Tahun 1999 tentang Fidusia. Jaminan ini dirasa lebih memberi kepastian hukum bagi kreditur dibandingkan jaminan umum dan memberikan kedudukan kreditur sebagai kreditur preferen atau yang mendapat hak untuk diistimewakan pelunasannya.

Perjanjian kredit antara bank (kreditur) dengan nasabah (debitur) mengandung hak dan kewajiban para pihak. Pihak kreditur berkewajiban menyerahkan uang yang diperjanjikan kepada debitur dan berhak menerima uang itu pada waktu yang diperjanjikan, sedangkan pihak debitur mempunyai hak dan kewajiban yang merupakan kebalikan dari hak dan kewajiban kreditur.

Dalam pemberian kredit walaupun telah meneliti semua hal di atas dengan seksama namun tidak bisa terlepas dari kemungkinan si debitur wanprestasi yaitu tidak memenuhi kewajibannya membayar atau melunasi hutangnya sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan kepada kreditur (bank). Dalam hal demikian terjadilah kredit bermasalah yang dapat menjadi pendorong terjadinya kredit macet.

Kasus yang penyusun teliti bermula pada tanggal 02 Agustus 2011, H. Ali Yahman H., S.H. dan PT. Bank Perkreditan Rakyat Cinde Wilis Jember, menandatangani Perjanjian Kredit no. 05.71.000003.01 sebagai Debitur dan Kreditur dengan fasilitas kredit sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dengan agunan dua bidang tanah sawah milik Hj. Erna Latifa, salah satunya dan

⁵Ahmad, Fauzi, *Eksistensi Hak Tanggungan dalam Kredit*, Jurnal Ilmu Hukum, 2010, Vol 2, No 3:Inovatif

menjadi Obyek Sengketa yang tercatat dalam SHM 064 Desa Trebungan Kecamatan Mangaran Situbondo dengan batas-batas :Utara Tanah Pekarangan Kiking dan Tolak Amir;BaratJalan/Tanah Pekarangan Suharto;TimurSelokan; dan Selatan Jalan Desa; dengan jangka waktu kredit yaitu selama 48 (empat puluh delapan bulan) bulan, dimulai pada tanggal 02 Agustus 2011 sampai dengan 02 Agustus 2015. Bahwa selama 22 bulan berjalan Penggugat tersebut dengan lancar membayar cicilan sebesar Rp 6.966.700,- (enam juta sembilan ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus rupiah) per bulannya. Bahwa sampai akhirnya H. Ali Yahman H., S.H. terkena musibah tertipu rekan kerja dan beberapa kali mengalami kerugian sehingga usaha H. Ali Yahman H., S.H. hancur dan bangkrut sehingga untuk melunasi atau membayar cicilan H. Ali Yahman H., S.H. mengalami kesulitan. Bahwa atas dasar kesulitan membayar cicilan tersebut H. Ali Yahman H., S.H. memohon kepada PT. Bank Perkreditan Rakyat Cinde Wilis Jember untuk mengurangi kewajiban pembayaran kembali dengan Surat Permohonan Pelunasan dengan Keringanan/Pailit. Bahwa sekitar bulan Oktober sampai November tahun 2014 H. Ali Yahman H., S.H. beberapa kali berusaha melakukan pembayaran sejumlah Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) akan tetapi ditolak oleh PT. Bank Perkreditan Rakyat Cinde Wilis Jember dengan alasan rekening sudah di blokir. Bahwa kemudian atas dasar tunggakan H. Ali Yahman H., S.H. yang masih tersisa PT. Bank Perkreditan Rakyat Cinde Wilis Jember melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL-Jember) aset atau agunan Hj. Erna Latifa akhirnya dilelang pada tanggal 8 September 2015 sebagaimana tercatat dalam Risalah Lelang 0611/2015 dan dimenangkan oleh Adi Prawira Japriatna sebagai satu-satunya peserta lelang;

Bahwa Lelang yang dilakukan secara sepihak oleh PT. Bank Perkreditan Rakyat Cinde Wilis Jember melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL-Jember)juga tidak memikirkan kepentingan H. Ali Yahman H., S.H., karena seharusnya H. Ali Yahman H., S.H. diminta menyepakati berapa Harga Limit yang ditetapkan pada lelang dan PT. Bank Perkreditan Rakyat Cinde Wilis Jember, hanya mengambil sejumlah hutang yang tertunggak selebihnya hasil Lelang harus diserahkan pada H. Ali Yahman H., S.H., namun dalam hal ini

H. Ali Yahman H., S.H. sama sekali tidak mengetahui apapun mengenai informasi Lelang tersebut, apalagi kesepakatan harga limit H. Ali Yahman H., S.H. sama sekali tidak mengetahui apalagi menyetujui dimana seharusnya PT. Bank Perkreditan Rakyat Cinde Wilis Jember dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL-Jember) tentang harga limit memperhatikan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia no. 40/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006 tentang petunjuk pelaksanaan lelang khususnya pasal 29,30,31,32 dan 33 tentang harga limit. Kemudian atas dasar Lelang yang dilakukan oleh PT. Bank Perkreditan Rakyat Cinde Wilis Jember melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL-Jember) sebagaimana tercantum dalam risalah lelang no. 0611/2015 tanggal 08 September 2015, Adi Prawira Japriatna, yang memanfaatkan kesalahan PT. Bank Perkreditan Rakyat Cinde Wilis Jember dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL-Jember) tentang harga limit, dan tanpa pertimbangan matang membeli barang lelang bekerja sama dengan PT. Bank Perkreditan Rakyat Cinde Wilis Jember dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL-Jember) sangat merugikan H. Ali Yahman H., S.H., maka berdasarkan hal tersebut H. Ali Yahman H., S.H. mengajukan perbuatan melawan hukum tanggal 5 Oktober 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Situbondo pada tanggal 6 Oktober 2015 dalam Register Nomor 44/Pdt.G/2015/PN.Sit.

Dalam pemeriksaan suatu perkara dibutuhkan alat-alat bukti yang diajukan bahan pertimbangan oleh hakim untuk memutus suatu perkara serta dasar hukum yang dipakai oleh Hakim di Pengadilan Negeri dalam memutus perkara juga harus sesuai dengan perundang-undang. Berdasarkan uraian latar belakang tersebut maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR YANG MENGALAMI KERUGIAN AKIBAT PELELANGAN BENDA JAMINAN OLEH PT BPR CINDE WILIS JEMBER”**
(Studi Putusan Nomor 44/Pdt.G/2015/PN Sit.)

1.2. Rumusan Masalah

1. Apa akibat hukum bila kreditur melelang benda jaminan secara sepihak?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap debitur yang mengalami kredit macet yang objek jaminannya dilelang sepihak oleh bank?
3. Apa Rasio decidendi dari Majelis Hakim dalam memutuskan perkara Nomor 44/Pdt.G/2015/PN Sit.?

1.3. Tujuan Penelitian

Penelitian ini mempunyai 2(dua) tujuan, yaitu tujuan umum dan tujuan khusus yang diuraikan sebagai berikut :

1.3.1. Tujuan Umum

Tujuan penelitian secara umum adalah:

1. Guna memenuhi dan melengkapi tugas akhir sebagai salah satu persyaratan yang telah ditentukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Untuk memberikan wawasan dan informasi, serta sumbangan pemikiran yang bermanfaat bagi kalangan umum, dan bagi para mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember.

1.3.2. Tujuan Khusus

1. Mengetahui dan memahami akibat hukum bila kreditur melelang benda jaminan secara sepihak.
2. Mengetahui dan memahami perlindungan hukum terhadap debitur yang mengalami kredit macet yang objek jaminannya dilelang sepihak oleh bank.
3. Mengetahui dan memahami Rasio decidendi dari Majelis Hakim dalam memutuskan perkara Nomor 44/Pdt.G/2015/PN Sit.

1.4 Metode Penelitian

Metode penelitian sangat diperlukan dalam penulisan karya tulis yang bersifat ilmiah, agar analisa yang dilakukan terhadap obyek studi dapat dijalankan sesuai dengan prosedur yang benar sehingga kesimpulan akhir yang diperoleh adalah tepat serta dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Metode ilmiah yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah suatu metode yang terarah dan sistematis sebagai cara untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran sebab nilai suatu penelitian skripsi tidak lepas dari metode yang digunakan. Penelitian hukum dilakukan dalam rangka upaya pengembangan hukum serta menjawab isu-isu hukum baru yang berkembang dalam masyarakat. Tanpa penelitian hokum maka pengembangan hukum tidak akan berjalan maksimal.⁶

Penggunaan metode didalam melakukan suatu penulisan karya ilmiah dapat digunakan untuk menggali, mengolah, dan merumuskan bahan-bahan hukum yang diperoleh sehingga mendapatkan kesimpulan yang sesuai dengan kebenaran ilmiah untuk menjawab isu yang dihadapi. Sehingga pada akhirnya dapat ditarik kesimpulan yang dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah. Terkait itu, suatu metode digunakan agar dalam skripsi ini dapat mendekati suatu kesempurnaan yang bersifat sistematis dalam penulisan. Berikut metode penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini :

1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian Yuridis Normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti Undang-Undang, literatur-

⁶ Dyah Ochterina Susanti, dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Sinar Grafika ,Jakarta, 2015, hlm. 7

literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.⁷

1.4.2 Pendekatan Penelitian

Pada suatu penelitian hukum terdapat beberapa macam pendekatan, yang dengan pendekatan tersebut penulis mendapat informasi dari berbagai aspek mengenai isu hukum yang diangkat dalam permasalahan untuk kemudian dicari jawabannya. Pendekatan yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual. Pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang diketengahkan.⁸ Adapun dalam penyusunan skripsi ini, penulis menggunakan pendekatan yang meliputi 2 (dua) macam pendekatan, yaitu pendekatan Perundang-undangan dan pendekatan konseptual.

1. Pendekatan Perundang-undangan (*statue approach*)

Pendekatan Undang-Undang dilakukan dengan menelaah semua Undang-Undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi.⁹ Terkait dengan isu hukum yang menjadi topik bahasan, yaitu Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Yang Mengalami Kerugian Akibat Pelelangan Benda Jaminan Oleh PT BPR Cinde Wilis Jember maka digunakan pendekatan perundang-undangan yang diharapkan mampu menjawab isu hukum tersebut.

2. Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*)

Pendekatan konseptual, peneliti perlu merujuk prinsip-prinsip hukum yang dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan para sarjana hukum ataupun doktrin-doktrin hukum.¹⁰ Selain dari pendekatan perundang-undangan konsep

⁷Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum edisi revisi*, Prenadamedia Group , Jakarta, 2016, hlm.194

⁸Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *op.cit*, hlm. 110

⁹*Ibid.* Hlm. 7.

¹⁰Peter Mahmud Marzuki,*op.cit*, hlm. 115

hukum yang dapat menjawab isu hukum lainnya yaitu dengan menggunakan pendekatan konseptual. Guna dapat menjawab isu hukum yang menjadi pokok permasalahan, maka pendekatan konseptual digunakan untuk memahami lebih mendalam terkait dengan prinsip-prinsip, baik melalui doktrin-doktrin hukum maupun pandangan-pandangan hukum. Konsep-konsep yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap debitur yang mengalami kerugian akibat pelelangan benda jaminan oleh PT BPR Cinde Wilis Jember akan mampu membantu menjawab isu hukum yang menjadi topik permasalahan.

1.4.3 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum adalah bagian terpenting dalam penelitian hukum. Tanpa bahan hukum tidak akan mungkin dapat ditemukan jawaban atas isu hukum yang diketengahkan. Untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi digunakan bahan hukum sebagai sumber penelitian hukum.¹¹ Bahan hukum dapat dibedakan menjadi bahan hukum primer (*primary source*) dan bahan hukum sekunder (*secondary source*).¹²

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang memiliki otoritas (*authority*), artinya bersifat mengikat. Bahan hukum primer dapat dibedakan lagi menjadi bahan hukum primer yang bersifat *mandatory authority* (meliputi peraturan perundang-undangan yang dikeluarkan di wilayah hukum sendiri dan putusan hakim) dan *persuasive authority* (meliputi peraturan perundang-undangan di wilayah hukum negara lain tetapi menyangkut hal yang sama dan putusan hakim di wilayah yurisdiksi negara lain).¹³

Bahan hukum primer yang digunakan oleh penulis dalam penulisan skripsi ini terdiri dari:

¹¹Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *op.cit*, hlm 48

¹²*Ibid*, hlm. 52

¹³*Ibid*, hlm. 52

1. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.
2. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan .
(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790)
3. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
4. Putusan No.44/Pdt.G/2015/PN.Sit

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan-bahan sekunder meliputi buku-buku hukum yang ditulis oleh para ahli hukum, kamus hukum, ensiklopedia hukum, jurnal-jurnal hukum, disertasi hukum, tesis hukum, skripsi hukum, komentar undang-undang dan komentar putusan pengadilan, dan lain sebagainya.¹⁴

c. Bahan Non-Hukum

Disamping bahan hukum, penelitian hukum dapat menggunakan bahan non hukum. Penggunaan bahan non hukum hanya meliputi bahan yang relevan dengan topik penelitian.

1.5 Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum merupakan suatu proses menemukan jawaban dari pokok permasalahan yang timbul dari fakta hukum. Saat melakukan suatu penelitian hukum, langkah-langkah yang digunakan adalah:

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan.

¹⁴*Ibid*, hlm. 52

2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum.
3. Melakukan telaah atau isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan.
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum.
5. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

Langkah-langkah dari suatu penelitian ini sesuai dengan karakter ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat perspektif dan terapan.¹⁵

Saat membuat skripsi ini, penulis menganalisa bahan-bahan hukum yang sesuai dari langkah-langkah penelitian hukum tersebut, agar mendapatkan hasil analisa yang memberikan pemahaman atas isu hukum yang dibahas sebagai permasalahan dalam skripsi ini. Melalui langkah-langkah tersebut maka akan di dapatkan kesesuaian hubungan antara suatu data dengan data yang lainnya, sehingga penelitian hukum ini dapat menemukan kesimpulan yang tepat.

¹⁵Peter Mahmud Marzuki, *op.cit*, hlm. 213.

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Perlindungan hukum

2.1.1 Pengertian perlindungan hukum

Kata perlindungan menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia berarti tempat berlindung atau merupakan perbuatan (hal) melindungi, misalnya memberi perlindungan kepada orang yang lemah.¹⁶ Sedangkan, pengertian hukum menurut Sudikno Mertokusumo adalah kumpulan peraturan atau kaidah yang mempunyai isi yang bersifat umum dan normatif, namun karena berlaku secara umum dan normatif, umum karena berlaku setiap orang dan normatif karena menentukan apa yang soyogianya dilakukan, apa yang tidak boleh dilakukan atau harus dilakukan serta menentukan bagaimana caranya melaksanakan kepatuhan pada kaidah-kaidah.¹⁷ Jadi, perlindungan hukum adalah suatu perbuatan untuk melindungi subjek hukum dengan peraturan-peraturan yang berlaku dan dipaksakan dengan suatu sanksi.

2.1.2 Bentuk perlindungan hukum

Suatu perlindungan hukum penting untuk dikembangkan secara berkelanjutan, hal ini guna untuk memberikan jaminan kepada masyarakat dalam mendapat perlindungan berdasarkan hukum dan undang-undang yang berlaku di Indonesia. Menurut Philipus M. Hadjon perlindungan hukum bagi rakyat meliputi dua hal, yakni:¹⁸

- a. Perlindungan Hukum Preventif, yakni bentuk perlindungan hukum dimana kepada rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan Pemerintah mendapat bentuk yang definitive. Tujuannya adalah untuk mencegah timbulnya sengketa;

¹⁶ Poerwadarminta, W.J.S, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, Cet. IX, hal. 600

¹⁷ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 1991, hlm. 50

¹⁸ Philipus M. Hadjon, *op., cit.* hlm. 117.

- b. Perlindungan Hukum Represif, yakni bentuk perlindungan akhir yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum.

2.1.3 Tujuan perlindungan hukum

Kehadiran hukum dalam masyarakat di antaranya ialah untuk mengintegrasikan dan mengordinasikan kepentingan-kepentingan yang bisa berbenturan satu sama lain, sehingga bisa ditekan sekecil-kecilnya benturan itu. Pengorganisasian kepentingan-kepentingan tersebut, pada dasarnya setiap warga negara sama kedudukannya dalam hukum. Setiap warga negara berhak mendapatkan perlindungan hukum tanpa terkecuali. Perlindungan hukum harus sejalan dengan tujuan hukum secara umum, yaitu untuk menegakkan keadilan, sehingga ketertiban dan ketentraman masyarakat dapat diwujudkan. Hukum ditempatkan sebagai institusi sosial yang memiliki fungsi vital dalam kehidupan sosial.

Roscoe Poun menyebutkan hukum itu adalah keseimbangan kepentingan. Bahwa hukum itu adalah menata kepentingan-kepentingan yang ada dalam masyarakat. Kepentingan-kepentingan tersebut harus ditaati sedemikian rupa agar tercapai keseimbangan yang profesional. Perlindungan hukum pada akhirnya mewujudkan keseimbangan kepentingan masyarakat¹⁹.

Hukum sebagai norma merupakan petunjuk untuk kehidupan manusia dalam bermasyarakat. Hukum juga memberikan petunjuk apa yang harus diperbuat dan mana yang tidak boleh, sehingga segala sesuatunya dapat berjalan tertib dan teratur.

2.2 Lelang

2.2.1 Pengertian lelang

¹⁹ Bernad L. Tanya, *Teori Hukum, Strategi Tertib Manusia Lintas Ruangdan Generasi*, (Surabaya:Kita), 2006, hlm.36.

Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang memberikan pengertian lelang adalah “Penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang”. Pasal 1 Angka 4, 5 dan 6 PMK Nomor 106/PMK.06/2013 mengklasifikasi lelang menjadi :

1) Lelang Eksekusi

Lelang eksekusi merupakan lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

2) Lelang Noneksekusi Wajib

Lelang noneksekusi wajib merupakan lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskandijual secara lelang.

3) Lelang Noneksekusi Sukarela

Lelang Noneksekusi Sukarela merupakan lelang atas barang milik Swasta, orang atau badan hukum/ badan usaha yang dilelang secara sukarela.

2.2.2 Asas asas lelang

Lelang terdapat beberapa asas yang sering dipakai sebagai pedoman. Beberapa asas tersebut adalah sebagai berikut :

1. Asas keterbukaan (*Transparancy/Publicity*)

Lelang harus didahului dengan pengumuman lelang. Hal ini bertujuan agar tidak terjadi KKN dan mencegah persaingan usaha tidak sehat maksud dari asas ini ada 2(dua) hal yaitu :

a. Upaya marketing

Implikasinya adalah sebagai berikut :

1. Harus diumumkan terlebih dahulu sesuai ketentuannya;
2. Harus ada akses informasi kepada peserta lelang;
3. Harus ada forum sebagai dukungan atas asas keterbukaan dimana si pemilik barang dan kantor lelang memberikan penjelasan mengenai surat dan keterangan barang yang akan dilelang(*Anwizing*);
4. Perlu adanya kesempatan bagi para calon pemilik untuk melihat barang yang akan di jual(*Viewing time*);
5. Semua pihak tidak boleh dihalangi untuk dapat mengikuti lelang sepanjang memenuhi syarat(*Non Barrier To Entry*).

2. Pengumuman Lelang

Pengumuman lelang diharapkan untuk seluruh masyarakat mengetahui dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh undang-undang. Pengumuman lelang biasanya terdapat pada media cetak maupun media elektronik lainnya yang ditunjuk oleh pengadilan atau lembaga lelang apabila lelang itu diajukan oleh pemohon ke pengadilan ataupun ke lembaga lelang akan sama halnya.

3. Asas kepastian

Asas kepastian ini ada makna bahwa dalam pelaksanaan lelang terdapat sebuah kepastian dimana secara hukum maupun dalam lembaga yang mengurusnya sehingga dapat dikatakan adanya sebuah kejelasan yang akan menimbulkan perasaan percaya dan tidak akan menimbulkan rasa ragu di antara peserta lelang.

4. Asas efisiensi

Asas ini menyangkut waktu pelaksanaan, penelitian dan biaya. Karena lelang dilakukan pada hari, jam dan tempat tertentu. Lelang merupakan salah satu bentuk yang efisiensi, karena :

- a. Tidak perlu negosiasi;
- b. Tidak membutuhkan waktu lama;
- c. Objek lelang telah diteliti sebelumnya, baik fisik maupun aspek yuridisnya oleh pejabat lelang;
- d. Tanpa perantara;
- e. Sifatnya cash/tunai, maksimal 3 hari setelah lelang harus sudah dilunasi. Apabila tidak, maka pejabat lelang berhak menyatakan bahwa pemenang lelang wanprestasi tanpa memerlukan putusan pengadilan;
- f. Akta lelang diserahkan paling lambat 6 hari kerja.

5. Asas akuntabilitas

Agar lelang yang dilaksanakan dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan, maka semua pertanggungjawaban lelang didasarkan pada undang-undang yang berlaku sehingga akuntabilitasnya terjaga. Pertanggungjawaban meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.

Bukti adanya lelang adalah adanya risalah lelang yang merupakan bukti kuat yang berupa akta otentik sebagai pembuktian apabila ada sengketa dikemudian hari.

6. Asas kompetisi

Lelang adalah suatu cara untuk membuat harga dengan cara persaingan yang sehat. Diwujudkan dengan penawaran baik secara lisan maupun tertulis untuk membentuk suatu harga. Kompetisi yang dimaksud disini adalah kompetisi antara para peserta lelang yang bersaing dengan pemilik barang.

Lelang merupakan salah satu proses jual beli yang banyak terjadi dalam kehidupan bermasyarakat, namun pada proses lelang ada beberapa perbedaan yang diantaranya yaitu proses lelang dipimpin oleh seorang

pejabat lelang yang ditunjuk oleh undang-undang. Selain itu lelang juga harus didahului adanya sebuah pengumuman yang dilakukan baik secara lisan maupun tertulis yang dipasang pada media cetak dan/atau elektronik yang bertujuan agar diketahui oleh masyarakat. Lelang dianggap jual beli yang efisien karena dalam lelang semua prosesnya cepat sehingga menghemat waktu dan objeknya telah diverifikasi baik dari segi keabsahan maupun keadaannya, yang meminimalisir timbulnya kerugian bagi pembeli.

2.3 Benda Jaminan

2.3.1 Macam macam jaminan

Untuk mengetahui tentang macam-macam jaminan utang maka harus diketahui lebih dahulu tentang sumber hukumnya. Ada dua sumber hukum, yaitu hukum tertulis dan tidak tertulis. Untuk sumber hukum tertulis, Negara kita masih memakai KUH Perdata dan perundang-undangan lainnya. Sedangkan sumber hukum tidak tertulis berupa hukum kebiasaan, namun sekarang sudah ditinggalkan. Dari sejumlah peraturanya di dalam KUH Perdata dapat disimpulkan terdapat dua macam jaminan, yaitu jaminan umum dan jaminan khusus²⁰.

1. Jaminan Umum

Untuk jaminan umum diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata yang menyebutkan :

“Segala barang-barang yang bergerak dan tidak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu”.

Dari rumusan ketentuan tersebut terlihat bersifat umum karena objek yang dapat menjadi jaminan utang dapat berupa apa saja, baik yang ada sekarang maupun

²⁰ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, RINEKA CIPTA, Jakarta, 2009, hlm.197.

yang akan ada di kemudian hari. Kreditur dan debitur cukup bersifat pasif, tidak perlu ada komunikasi secara langsung yang bertimbal balik untuk bersepakat membuat perjanjian jaminan²¹. Karena tidak ada pengikatan secara khusus dan meliputi seluruh harta kekayaan debitur, jaminan kredit yang timbul karena undang-undang ini juga menjadi jaminan bagi semua orang yang mengutangkan kepadanya. Jadi, bila terhadap harta kekayaan debitur dilakukan penjualan. Hasil daripada penjualan tersebut dibagi-bagi menurut keseimbangan (proposional) sesuai besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali ada alasan-alasan yang sah bagi kreditur tertentu untuk didahulukan pelunasan piutangnya (Pasal 1132 KUH Perdata). Kedudukan debitur satu sama lainnya terhadap harta kekayaan seseorang debitur yang demikian itu lazim disebut *concurrent* atau saling bersaing²².

2. Jaminan Khusus

Jaminan yang timbul karena perjanjian. Secara yuridis baru timbul karena adanya suatu perjanjian antara bank dengan pemilik agunan atau barang jaminan atau antara bank dengan orang pihak ketiga yang menanggung utang debitur. Jaminan ini dapat dibedakan antara jaminan yang bersifat perorangan dan bersifat kebendaan²³.

a. Jaminan perseorangan atau dalam istilah hukum disebut *person-lijke zekerheid*.

Jaminan perseorangan menimbulkan hak-hak persorangan, sehingga terdapat hubungan hukum secara khusus antara kreditur dan orang yang menjamin pelunasan utang debitur (penjamin)²⁴.

Jaminan perseorangan secara tegas juga diatur dalam Pasal 1820 KUH Perdata, penanggungan adalah suatu perjanjian dengan mana pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si

²¹ *Ibid*, hlm.197

²² Sutedi, A. *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.

²³ *Ibid*

²⁴ Purnamasari, I.D, *Kiat-Kiat Cerdas Mudah dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, Penerbit Kaifa, Bandung, 2014.

berutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya. Adapun Pasal 1821 KUH Perdata menyatakan bahwa “tiada penanggungan jika tidak ada suatu perikatan pokok yang sah”.

Berdasarkan Pasal 1844 KUH Perdata yang menyatakan bahwa jika beberapa orang telah mengikatkan diri sebagai penanggung untuk seorangberpiutang yang sama, maka si penanggung yang telah melunasi utangnya, begitu pulaapabila si berutang telah dinyatakan pailit, mempunyai hak untuk menuntut kembali dari para penanggung lainnya masing-masing untuk bagiannya.

Menurut R.Subekti, dalam bukunya Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia, jaminan perorangan adalah selalu suatu perjanjian antara seorang berpiutang (kreditur) dengan seorang ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban siberutang (debitur). Ia bahkan dapat diadakan diluar (tanpa) pengetahuan siberutang tersebut²⁵.

b. Jaminan Kebendaan atau dalam istilah hukum disebut *zakelijke zekerheid*.

Jaminan ini merupakan hak mutlak atas suatu benda tertentu, berupa bagian dari harta kekayaan debitur atau penjamin, sehingga memberikan kedudukan *preference* (diutamakan) kepada kreditur daripada kreditur lainnya atas benda tersebut. Jadi jika debitur wanprestasi (kredit macet), ada benda yang secara khusus untuk dijual oleh kreditur agar dapat melunasi hutang tersebut. Demikian juga ketika terjadi kepailitan, benda tersebut yang akan dijual untuk memenuhi utang debitur²⁶. Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri:

- 1) Mempunyai hubungan antara benda tertentu dari debitur
- 2) Dapat dipertahankan kepada siapapun

²⁵Subekti, R, *Jaminan-jaminan untuk pemberian kredit menurut hukumIndonesia*, Penerbit Alumni, Bandung, 1982.

²⁶Purnamasari, I.D. *Kiat-Kiat Cerdas Mudah dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, Penerbit Kaifa, Bandung, 2014.

- 3) Selalu mengikuti bendanya
- 4) Dapat dialihkan²⁷

2.3.2 Pengertian benda jaminan

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, disamping pertanggung jawab debitur terhadap barang-barangnya²⁸. Kata “jaminan” dalam peraturan perundang-undangan dapat dijumpai dalam Pasal 1131 KUH Perdata dan Penjelasan Pasal 8 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang menyatakan :

1. Dalam pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, Bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.
2. Bank umum wajib memiliki dan menetapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Namun dalam kedua peraturan tersebut tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan jaminan. Meskipun demikian dari ketentuan diatas dapat diketahui, bahwa jaminan erat hubungannya dengan masalah utang. Bisaanya dalam perjanjian pinjam-meminjam uang, pihak kreditur meminta kepada debitur agar menyediakan jaminan berupa sejumlah harta kekayaan untuk kepentingan pelunasan utang, apabila setelah

²⁷ Muljono, E.L. *Eksekusi Grosse Akta Hipotek*, Rineka Cipta, Jakarta, 1996.

²⁸ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, .Rajawali Grafindo Persada, Jakarta, 2014,

jangka waktu yang diperjanjikan ternyata debitur tidak melunasinya²⁹. Menurut Hartono Saputro, jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan³⁰.

2.3.3 Jenis jenis benda jaminan

Jenis jaminan terdiri dari dua macam. *Pertama*, Jaminan Perorangan; *Kedua*, Jaminan Kebendaan, yang diuraikan sebagai berikut :

1. Jaminan Perorangan (*Personal Guarantee*)

Jaminan perorangan adalah suatu perjanjian antara seorang berpiutang atau kreditur dengan seorang ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si berhutang atau debitur³¹. Dasar hukumnya Pasal 1820 KUHPerdara berbunyi:

“Penanggungan ialah suatu persetujuan di mana pihak ketiga demi kepentingan kreditur, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur itu tidak memenuhi perikatannya.”

2. Jaminan Kebendaan

Jaminan kebendaan ialah jaminan yang objeknya berupa baik barang bergerak maupun tidak bergerak yang khusus diperuntukan untuk menjamin utang debitur kepada kreditur apabila dikemudian hari debitur tidak dapat membayar utangnya kepada kreditur³². Sebagaimana disebutkan di atas, benda debitur yang dijaminakan bisa berupa benda bergerak maupun tidak bergerak. Untuk benda bergerak dapat dijaminakan dengan gadai dan fidusia, sedangkan untuk benda tidak bergerak khususnya tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dibebankan

²⁹Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, RINEKA CIPTA, Jakarta, 2009, hlm. 196

³⁰Hartono Saputro Hadi, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan Dan Hukum Jaminan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.

³¹Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1989, hlm.15.

³²Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013, hlm. 59.

dengan hak tanggungan (Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda, benda yang Berkaitan Dengan Tanah) dan untuk benda tidak bergerak bukan tanah seperti kapal laut dengan bobot 20 m³ atau lebih dan pesawat terbang serta helikopter dibebankan dengan hak hipotik³³.

2.4 PT BPR CINDE WILIS JEMBER

Pengertian bank dalam Pasal 1 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 selanjutnya disebut Undang-undang Perbankan 1998, disebutkan bahwa “bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”. Secara sederhana bank diartikan sebagai lembaga keuangan yang kegiatannya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan lagi dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa-jasa bank lainnya³⁴.

Jasa perbankan terkait dengan kegiatan utama perusahaan perbankan, yaitu menghimpun dan menyalurkan dana dalam bentuk kredit kepada masyarakat yang memerlukan dana untuk investasi, modal kerja maupun konsumsi. Dari kredit yang diberikan pihak bank memperoleh jasa dari debitur sebagai keuntungan bank. Sementara pihak yang menerima kredit diharapkan memperoleh nilai tambah serta dapat mengembangkan usaha agar lebih maju.

Adapun pengertian Bank menurut UU No.7 tahun 1992 tentang perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU No.10 tahun 1998.

³³Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata 'Hak-hak yang Memberi Jaminan'*, Ind.Hil-Co, Jakarta, 2002, hlm. 16-17.

³⁴Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan lainnya*, Raja GraffindoPers, Jakarta, 2010.

1. Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.
2. Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
3. Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kenyataannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Bank Perkreditan Rakyat (BPR) adalah lembaga keuangan bank yang menerima simpanan hanya dalam bentuk deposito berjangka, tabungan, dan/atau bentuk lainnya yang dipersamakan dan menyalurkan dana sebagai usaha BPR. Dengan lokasi yang pada umumnya dekat dengan tempat masyarakat yang membutuhkan. Status BPR diberikan kepada Bank Desa, Lumbung Desa, Bank Pasar, Bank Pegawai, Lumbung Pitih Nagari (LPN), Lembaga Perkreditan Desa (LPD), Badan Kredit Desa (BKD), Badan Kredit Kecamatan (BKK), Kredit Usaha Rakyat Kecil (KURK), Lembaga Perkreditan Kecamatan (LPK), Bank Karya Produksi Desa (BKPD), dan/atau lembaga-lembaga lainnya yang dipersamakan berdasarkan UU Perbankan Nomor 7 Tahun 1992 dengan memenuhi persyaratan tatacara yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Ketentuan tersebut diberlakukan karena mengingat bahwa lembaga-lembaga tersebut telah berkembang dari lingkungan masyarakat Indonesia, serta masih diperlukan oleh masyarakat, maka keberadaan lembaga dimaksud diakui. Oleh karena itu, UU Perbankan Nomor 7 Tahun 1992 memberikan kejelasan status lembaga-lembaga dimaksud. Untuk menjamin kesatuan dan keseragaman dalam pembinaan dan pengawasan, maka persyaratan dan tatacara pemberian status lembaga-lembaga dimaksud ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

PT BPR Cinde Wilis adalah perusahaan yang bergerak di bidang jasa keuangan yang bertujuan untuk menghimpun dan menyalurkan dana dari dan untuk masyarakat. Sebelum dikenal sebagai PT BPR Cinde Wilis, perusahaan ini didirikan berdasarkan Akte Notaris Stefanus Sindhunatha, S.H. No. 29 tertanggal 20 Oktober 1971 dikenal dengan nama PT Bank Pasar Tjinde Wilis. Pada saat pendirian, perusahaan berkedudukan di Pakisaji, Malang Selatan. Akte Pendirian tersebut telah disahkan oleh Departemen Kehakiman Direktorat Jenderal Hukum dan Perundang-undangan No. YA.5/85/18 tanggal 31 Januari 1981 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang No. 014/PP/PT/VI/1984 tanggal 5 Juni 1984.

Pada tahun 1981, perusahaan mengajukan permohonan izin untuk memindahkan tempat usahanya dari Malang ke Jember dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Keuangan, Direktur Jenderal Moneter Dalam Negeri, Departemen Keuangan Republik Indonesia dengan surat keterangan memindahkan tempat usaha No. KET-442/MK.11/1981 tanggal 15 Desember 1981. Sejak saat itu, PT Bank Pasar Tjinde Wilis mulai beroperasi di Jember dan telah beberapa kali berpindah lokasi, hingga pada tahun 1983 PT. Bank Pasar Tjinde Wilis beralih kepemilikannya kepada keluarga Bpk. Henggarsah Tjipto Santoso dan keluarga Bpk. Hendrata Kresnawahyuesa.

Pada tahun 1998, PT Bank Pasar Tjinde Wilis berubah nama menjadi PT. Bank Perkreditan Rakyat Cinde Wilis berdasarkan Akta Notaris Elly Herawati Sutedjo, S.H No 21 tanggal 12 Februari 1998. Dengan keinginan yang kuat untuk menjadi sebuah perusahaan jasa keuangan yang tangguh dan semakin terpercaya, pada akhir tahun 2017 PT BPR Cinde Wilis bersama 3 BPR lain yaitu PT. BPR Wilis Putra Utama berkedudukan di Banyuwangi, BPR Gunung Modal Usaha berkedudukan di Ambulu dan BPR Tanggul Arto berkedudukan di Lumajang melebur menjadi satu perusahaan yang kemudian dikenal dengan PT BPR Cinde Wilis. BPR Cinde Wilis bertekad memberikan layanan prima kepada masyarakat

mikro, kecil dan menengah. Dengan bergabung menjadi nasabah atau debitur BPR Wilis, kebutuhan kredit dan investasi menjadi lebih menguntungkan bagi Anda.



BAB 4 PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan keseluruhan uraian tersebut diatas, maka dapatlah ditarik kesimpulan sebagai intisari dari uraian permasalahan tersebut sebagai berikut:

1. Proses pelaksanaan lelang dapat dilakukan apabila semua persyaratan-persyaratan telah dipenuhi sesuai dengan prosedur yang ada. Baik persyaratan umum ataupun persyaratan khusus. Lelang yang diajukan oleh kreditur harus sesuai dengan harga limit berdasarkan penilaian dari badan penilai atau penaksir. Tindakan-tindakan dalam penetapan nilai limit rendah pada lelang eksekusi dapat dipergunakan sebagai dasar pertimbangan menentukan adanya perbuatan melawan hukum dalam pembatalan lelang dengan pertimbangan bahwa adanya perbuatan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang menyebabkan kerugian, kesalahan, dan hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian. Dimana hal tersebut sengaja dilakukan oleh PT BPR Cinde Willis Jember bersama dengan juru taksir sehingga menyebabkan adanya pihak yang dirugikan dari perbuatannya tersebut. Sehingga sebabnya menjadi tidak halal dan bertentangan dengan kewajiban.
2. Perlindungan hukum merupakan hak yang wajib didapat bagi setiap warga negara. Karena setiap warga negara berhak mendapat hak yang semestinya akan tetapi tidak melupakan kewajibannya juga. Bentuk perlindungan hukum bagi masyarakat yaitu preventif dan represif dengan tujuan untuk mengintegritas dan pengorganisasian apabila ada kepentingan yang berbenturan satu dengan yang lainnya. Perbuatan melawan hukum dalam penetapan nilai limit rendah dapat menjadi dasar pembatalan lelang. Hal tersebut dapat dilihat dari ada tidaknya kausa atau sebab yang halal dalam menentukan nilai limit dari obyek lelang sebagaimana yang disyaratkan Pasal

1320 jo Pasal 1335 KUHPdt. Sehingga sebab dari perjanjian ini menjadi tidak halal, jauh dari kewajaran dimana dapat merugikan pihak tertentu. Oleh karena itu dengan tidak terpenuhinya syarat obyektif tersebut diatas maka perbuatan melawan hukum dalam proses pelaksanaan lelang ini dapat dijadikan dasar untuk membatalkan lelang karena batal demi hukum.

3. Pertimbangan Majelis Hakim dalam perkara Nomor 44/Pdt.G/2015/PN.Sit adalah rumusan ketentuan pasal 5, 6, 7,35 dan 36 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dimana perbuatan PT BPR Cinde Willis Jember menentukan nilai limit objek hak tanggungan SHM 64 atas nama Hj. Erna Latifa tanpa memedomani taksiran harga pasar yang telah dibuatnya sendiri, adalah perbuatan sewenang-wenang dan telah sengaja mengabaikan kewajiban hukumnya sehingga H. Ali Yahman H., S.H., Dkk., mengalami kerugian karena tanah jaminan SHM 64 yang dibebani hak tanggungan, terjual dengan harga yang sangat jauh di bawah perkiraan nilai pasar. Perbuatan PT BPR Cinde Willis Jember telah memenuhi unsur-unsur yang termuat dalam pasal 1365 KUH Perdata.

4.2 Saran

1. Kepada pihak kreditur apabila pihak debitur tidak bertanggung jawab, maka bisa mengambil tindakan berupa musyawarah dengan pihak nasabah yang melakukan wanprestasi, sampai pihak debitur bisa melunai hutangnya dengan
2. Keringanan yang diberikan oleh kreditur, dan jika cara tersebut tidak tercapai maka tindakan-tindakan dalam penetapan nilai limit rendah pada lelang eksekusi harus sesuai dengan ketentuan-ketentuan berdasarkan perundang-undangan yang berlaku.

3. Kepada pihak kreditur dalam membuat perjanjian, berarti pihak kreditur dan debitur telah sepakat dan perjanjian yang mereka. Sehingga, mereka terikat pada hak dan kewajiban masing-masing. Hendaknya debitur menyadari apa yang menjadi kewajibannya, sehingga jika sewaktu-waktu debitur wanprestasi, harus bisa menerima resiko akibat tindakannya tersebut, karena Undang-Undang telah mengatur hal yang demikian.



DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad Fauzi, 2010. *Eksistensi Hak Tanggungan dalam Kredit*, Jurnal Ilmu Hukum. Vol 2, No 3: Inovatif
- Bernad L, 2006. *Tanya Teori Hukum, Strategi Tertib Manusia Lintas Ruangdan Generasi*. Surabaya: Kita, hlm. 36.
- Dyah Ochtorina Susanti, dan A'an Efendi, 2015. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 7
- Frieda Husni Hasbullah, 2002. *Hukum Kebendaan Perdata 'Hak-hak yang Memberi Jaminan'*. Jakarta: Ind. Hil-Co, hlm. 16-17
- Gatot Supramono, 2009. *Perbankan dan Masalah Kredit*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Ginjar, D.W, 2014. *Penyelesaian Sengketa Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Unit Sentra Kredit Menengah*. Jakarta Timur: BNI (Persero). Privat Law Vol. III (5)
- Hartono Saputro Hadi, 2006. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan Dan Hukum Jaminan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Kasmir, 2010. *Bank dan Lembaga Keuangan lainnya*. Jakarta: Raja Grafindo Pers.
- M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta. 2006
- Muljono, E.L. 1996. *Eksekusi Grosse Akta Hipotek*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan, Buku II edisi 2007, Mahkamah Agung RI, 2009, hal. 78;*
- Peter Mahmud Marzuki, 2016. *Penelitian Hukum edisi revisi*. Jakarta: Prenadamedia Group, hlm. 194
- Philipus M. Hadjon, *op., cit.* hlm. 117
- Poerwadarminta, W.J.S, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, Cet. IX, hal. 600

Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, 1991. *Mengenal Hukum* (Suatu Pengantar). Yogyakarta : Cahaya Atma Pustaka, hlm. 50

Purnamasari, I.D, 2014. *Kiat-Kiat Cerdas Mudah dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*. Bandung: Penerbit Kaifa.

Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, cetakan kedua, 1993, hal. 374;

Salim, H.S, 2007. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, Hlm. 7.

Subekti, 1989. *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 15

Sutedi, A. 2010. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.

PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

PERATURAN MENTERI

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

PUTUSAN

Putusan Nomor 44/Pdt.G/2015/PN Sit.

