



SKRIPSI

**LELANG BENDA JAMINAN OLEH KREDITUR AKIBAT DEBITUR
WANPRESTASI
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 353/
PDT-SUS/BPSK/2014)**

*THE WARRANTY BY AUCTION ITEMS DUE
TO CREDITORS DEBTOR TORT
(CASE STUDY HIGHEST COURT NUMBER 353/PDT-SUS/BPSK/2014)*

**GAGAT RESTU MAHENDRA PUTRA
NIM : 100710101064**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER**

FAKULTAS HUKUM

2015

SKRIPSI

**LELANG BENDA JAMINAN OLEH KREDITUR AKIBAT DEBITUR
WANPRESTASI
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 353/
PDT-SUS/BPSK/2014)**

*THE WARRANTY BY AUCTION ITEMS DUE
TO CREDITORS DEBTOR TORT
(CASE STUDY HIGHEST COURT NUMBER 353/PDT-SUS/BPSK/2014)*

GAGAT RESTU MAHENDRA PUTRA
NIM : 100710101064

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

2015

MOTTO

*“Anda Bisa Melakukan Apa Yang Saya Tidak Bisa
Saya Bisa Melakukan Apa Yang Anda Tidak Bisa
Bersama Kita Bisa Melakukan Sesuatu Yang Luar Biasa” **

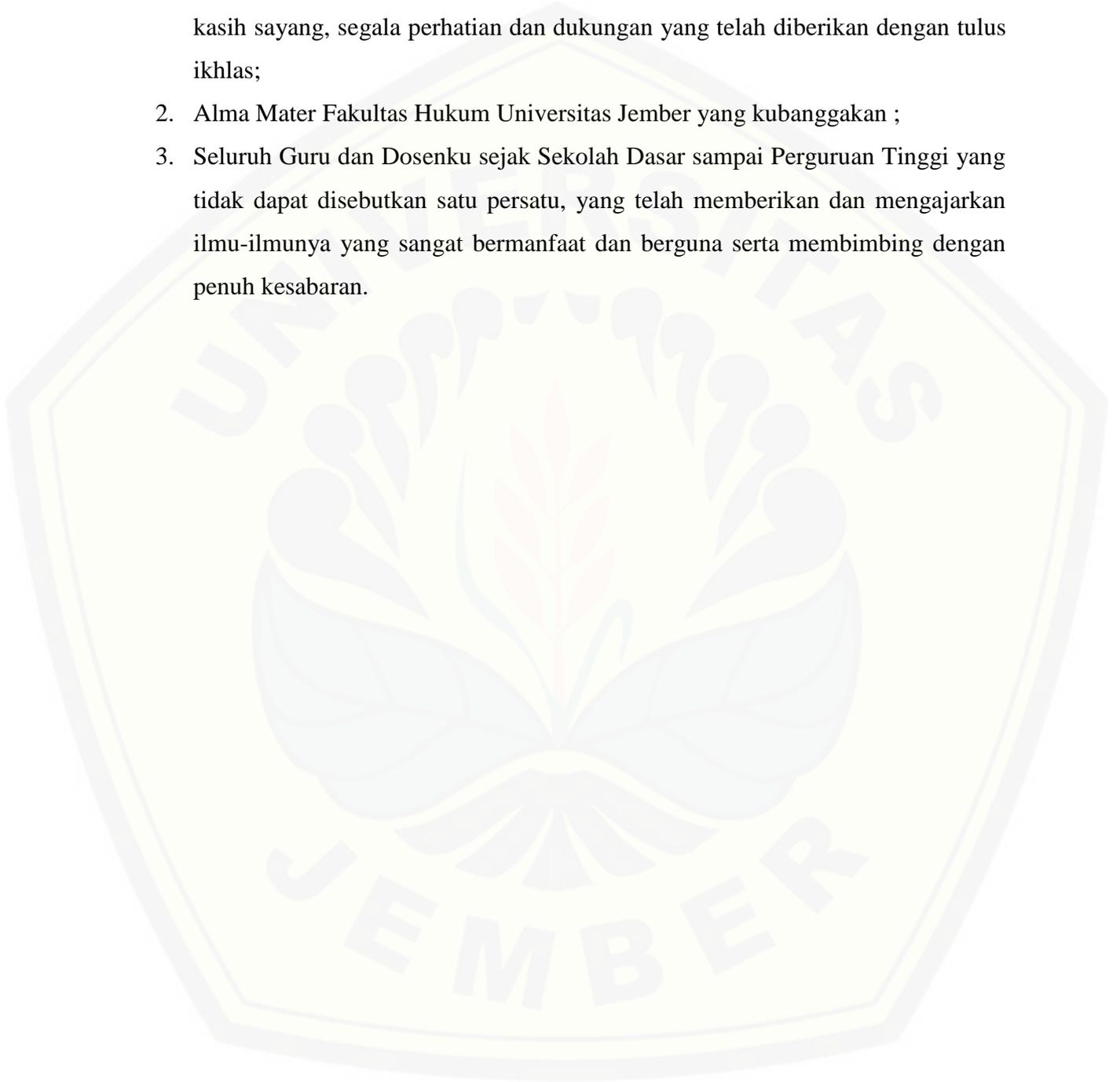


* Herry Kurniawan, Motivasi Hidup, 2014, Akbar Media Pustaka, hlm.45

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Orang tuaku Eko Wahyudi dan Carda Bahari Rejeki, atas untaian do'a, curahan kasih sayang, segala perhatian dan dukungan yang telah diberikan dengan tulus ikhlas;
2. Alma Mater Fakultas Hukum Universitas Jember yang kubanggakan ;
3. Seluruh Guru dan Dosenku sejak Sekolah Dasar sampai Perguruan Tinggi yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah memberikan dan mengajarkan ilmu-ilmunya yang sangat bermanfaat dan berguna serta membimbing dengan penuh kesabaran.



**LELANG BENDA JAMINAN OLEH KREDITUR AKIBAT DEBITUR
WANPRESTASI (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR
353/PDT-SUS/BPSK/2014)**

*THE WARRANTY BY AUCTION ITEMS DUE
TO CREDITORS DEBTOR TORT
(CASE STUDY HIGHEST COURT NUMBER 353/PDT-SUS/BPSK/2014)*

SKRIPSI

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

GAGAT RESTU MAHENDRA PUTRA
NIM : 100710101064

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

PERSETUJUAN

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL 11 SEPTEMBER 2015**

Oleh :

Dosen Pembimbing Utama,



MARDI HANDONG, S.H., M.H.
NIP : 196312011989021001

Dosen Pembimbing Anggota,



FIRMAN FLORANTA ADONARA, S.H., M.H.
NIP : 198009212008011009

PENGESAHAN

**LELANG BENDA JAMINAN OLEH KREDITUR AKIBAT
DEBITUR WANPRESTASI
(STUDI PUTUSAN MA NOMOR 353/PDT-SUS/BPSK/2014)**

Oleh :

GAGAT RESTU MAHENDRA PUTRA
NIM : 100710101064

Dosen Pembimbing Utama,

Dosen Pembimbing Anggota ,



MARDI HANDONO S.H., M.H. **FIRMAN FLORANTA ADONARA S.H., M.H.**
NIP : 196512011989021001 NIP : 198009212008011009

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



Dr. NURUL CHUFRON, S.H., M.H.
NIP : 197409221999031003

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Jum'at
Tanggal : 11
Bulan : September
Tahun : 2015

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum
Universitas Jember,

PANITIA PENGUJI

Ketua,



Dr. DYAH OCHTORINA S., S.H., M.Hum.
NIP : 198010262008122001

Sekretaris,



EMI ZULAIKA, S.H., M.H.
NIP : 197703022000122001

ANGGOTA PANITIA PENGUJI :

1. MARDI HANDONO, S.H., M.H.
NIP : 196312011989021001

: (.....)



2. FIRMAN FLORANTA A. S.H., M.H.
NIP : 198009212008011009

: (.....)



PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Gagat Restu Mahendra Putra

NIM : 100710101064

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya tulis dengan judul : **Lelang Benda Jaminan Oleh Kreditur Akibat Debitur Wanprestasi (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 353/Pdt-Sus/BPSK/2014)**, 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 Agustus 2015

Yang menyatakan,



GAGAT RESTU MAHENDRA PUTRA

NIM : 100710101064

UCAPAN TERIMA KASIH

Syukur Alhamdulillah, segala Puja dan Puji syukur Penulis panjatkan kepada Allah S.W.T, Tuhan Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang atas segala Rahmat, Petunjuk, serta Hidayah yang telah diberikan, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul : **Lelang Benda Jaminan Oleh Kreditur Akibat Debitur Wanprestasi (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 353/Pdt-Sus/BPSK/2014)**. Penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum serta mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu dan memberikan dukungan dalam penulisan skripsi ini, antara lain :

1. Bapak Mardi Handono, S.H., M.Hum, selaku dosen pembimbing utama skripsi ;
2. Bapak Firman Floranta Adonara S.H, M.H, sebagai dosen pembimbing anggota;
3. Ibu Dr. Dyah Ochtorina, S.H, M.Hum., selaku Ketua Panitia Penguji skripsi ;
4. Ibu Emi Zulaika, S.H., M.H., selaku Sekretaris Penguji skripsi ;
5. Bapak Nurul Ghufron, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember, Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., Bapak Iwan Rachmad S., S.H., M.H, selaku Pembantu Dekan II dan III Fakultas Hukum Universitas Jember ;
6. Bapak dan Ibu dosen, civitas akademika, serta seluruh karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember atas segala ilmu dan pengetahuan yang diberikan ;
7. Orang tuaku, yang telah memberikan kasih sayang, dukungan dan telah mendidikku dengan tulus dan ikhlas ;
8. Saudara-saudaraku, semua keluarga dan kerabat atas doa dan dukungan yang telah diberikan dengan setulus hati ;
9. Teman-teman seperjuangan di Fakultas Hukum angkatan tahun 2010, Felix, Lutfi, Alin Sayuda, Dimas, dan lainnya yang tak bisa aku sebutkan satu persatu yang telah memberikan dukungan dan bantuan baik moril dan spirituil ;
10. Semua pihak dan rekan-rekan yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah memberikan bantuannya dalam penyusunan skripsi ini.

Demi kesempurnaan karya ilmiah ini, penulis berharap dan membuka ruang seluas-luasnya terhadap kritik dan saran dari semua pihak. Akhirnya penulis mengharapkan, mudah-mudahan skripsi ini minimal dapat menambah khasanah referensi serta bermanfaat bagi pembaca sekalian.

Jember, 9 September 2015
Penulis



RINGKASAN

Perjanjian kredit harus dibuat secara tertulis karena dengan bentuknya yang tertulis akan lebih mudah untuk dipergunakan sebagai bukti apabila dikemudian hari ada hal-hal yang tidak diinginkan. Di dalam hukum perdata, bukti tertulis merupakan bukti utama. Dengan dituangkannya perjanjian ke dalam bentuk tertulis, maka masing-masing pihak akan mendapat kepastian hukum terhadap perjanjian yang dibuatnya. Apabila di dalam hubungan perputangan debitur tidak memenuhi prestasi secara sukarela, kreditur mempunyai hak untuk menuntut pemenuhan piutangnya bila hutang tersebut sudah dapat ditagih, yaitu terhadap harta kekayaan debitur yang dipakai sebagai jaminan. Terkait sengketa dalam perjanjian kredit dengan jaminan tersebut di atas, penulis melakukan kajian terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 353K/PDT.SUS-BPSK/2014, antara para pemohon Kasasi Ahmad Zaelani Melawan PT. Bank Danamon Indonesia Tbk. selaku Termohon Kasasi.

Rumusan masalah yang akan dibahas adalah : (1) Bagaimanakah benda jaminan yang tidak terikat hak tanggungan ? dan (2) Bagaimanakah pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) majelis hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 353/Pdt-Sus/BPSK/2014. Tujuan umum penulisan ini adalah : untuk memenuhi syarat-syarat dan tugas guna mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember, menambah wawasan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum khususnya hukum lingkup hukum perdata. Tujuan khusus dalam penulisan adalah untuk memahami dan mengetahui : (1) kedudukan benda jaminan yang tidak terikat hak tanggungan dan (2) pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) majelis hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor Nomor 353/Pdt-Sus/BPSK/2014.

Metode penelitian dalam penulisan skripsi ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif, artinya permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Pendekatan masalah menggunakan pendekatan undang-undang, dengan bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan bahan non hukum. Analisa bahan penelitian dalam skripsi ini menggunakan analisis normatif kualitatif. Guna menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul dipergunakan metode analisa bahan hukum deduktif.

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh kesimpulan bahwa, benda jaminan yang tidak terikat hak tanggungan pada dasarnya masih dapat dijadikan sebagai jaminan dalam suatu perjanjian hutang piutang maupun jaminan kredit. Namun demikian, dalam pelaksanaannya apabila terjadi wanprestasi eksekusi terhadap benda jaminan tersebut sulit dilakukan karena harus menempuh jalur litigasi atau gugatan pengadilan yang memakan proses lama dan merugikan kreditur pada akhirnya. Sehingga dengan demikian hendaknya objek jaminan harus terikat dengan lembaga jaminan untuk memberikan kekuatan sita eksekutorial yang kuat. Berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor 353/Pdt-Sus/BPSK/2014 bahwa perjanjian hutang piutang yang dibuat oleh pihak tergugat dan penggugat adalah sah berdasarkan hukum karena telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam KUH Perdata. Demikian halnya dengan perbuatan wanprestasi yang

dilakukan dalam hal ini dilakukan oleh pihak kreditur terlambat memenuhi kewajibannya untuk membayar hutang sebagaimana yang telah diperjanjikan. Namun demikian, Pengadilan Negeri Brebes dalam hal ini yang memutus perkara tersebut melebihi batas wewenangnya.

Saran yang dapat diberikan bahwa, Hendaknya bagi para pihak dalam perjanjian dapat menyelesaikan hak dan kewajiban masing-masing sehingga tidak melakukan wanprestasi yang merugikan orang lain yang mewajibkan orang lain tersebut mengganti kerugian. Hendaknya dalam menangani masalah kredit macet perlu ada upaya penyelesaian secara damai oleh kedua belah pihak dalam hal ini dengan melaksanakan penyelamatan kredit, antara lain melalui penjadwalan kembali (*reschedulling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*) atau mungkin dapat melalui upaya alternatif penyelesaian sengketa seperti negosiasi, konsiliasi, mediasi atau arbitrase. Namun demikian bila penyelesaian berupa penyelamatan kredit belum berhasil, upaya yang terakhir yang ditempuh adalah penyelesaian kredit melalui jalur hukum yaitu dengan pelaksanaan eksekusi terhadap barang atau benda yang dijaminkan kepada kreditor.



DAFTAR ISI

	Hal.
Halaman Sampul Depan.....	i
Halaman Sampul Dalam	ii
Halaman Motto	iii
Halaman Persembahan	iv
Halaman Persyaratan Gelar	v
Halaman Persetujuan	vi
Halaman Pengesahan	vii
Halaman Penetapan Panitia Penguji	viii
Halaman Pernyataan	ix
Halaman Ucapan Terima Kasih	x
Halaman Ringkasan	xii
Halaman Daftar Isi	xiv
Halaman Daftar Lampiran	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.4 Metode Penelitian	5
1.4.1 Tipe Penelitian	6
1.4.2 Pendekatan Masalah	6
1.4.3 Bahan Hukum	7
1.4.4 Analisis Bahan Hukum	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
2.1 Perjanjian	10
2.1.1 Pengertian Perjanjian	10
2.1.2 Syarat Sahnya Perjanjian	12
2.1.3 Asas Asas Perjanjian	13
2.1.4 Bentuk-Bentuk Perjanjian	15
2.2 Wanprestasi	17

2.2.1	Pengertian Wanprestasi	19
2.2.2	Bentuk-Bentuk Wanprestasi	20
2.3	Kredit	22
2.3.1	Pengertian Kredit	22
2.3.2	Unsur-Unsur Kredit	24
2.3.3	Tujuan dan Fungsi Kredit	25
2.4	Jaminan	27
2.4.1	Pengertian Jaminan	27
2.4.2	Macam-Macam Jaminan	28
2.4.3	Tujuan dan Fungsi Jaminan	29
2.5	Jual Beli Lelang	30
2.4.1	Pengertian Jual Beli Lelang	30
2.4.2	Prosedur Lelang	31
2.6	Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)	33
2.6.1	Pengertian Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen	33
2.5.2	Tugas dan Kewenangan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen	33 36
BAB III	PEMBAHASAN	39
3.1	Benda Jaminan Yang Tidak Terikat Hak Tanggungan	39
3.2	Kesesuaian Pertimbangan Hukum (<i>Ratio Decidendi</i>) Majelis Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 353/Pdt-Sus/ BPSK/2014 Menurut Ketentuan Hukum Yang Berlaku	52
BAB IV	PENUTUP	63
4.1	Kesimpulan	63
4.2	Saran-saran	64
DAFTAR BACAAN		
LAMPIRAN		

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran : Putusan Mahkamah Agung Nomor 353/Pdt-Sus/BPSK/2014



BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pembangunan di bidang ekonomi, merupakan bagian dari pembangunan nasional, salah satu upaya untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Salah satu sarana yang mempunyai peran strategis dalam pengadaan dana tersebut adalah Perbankan. Berbagai lembaga keuangan, terutama bank konvensional, telah membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang antara lain dalam bentuk kredit perbankan. Kredit perbankan merupakan salah satu usaha bank konvensional yang telah banyak dimanfaatkan oleh anggota masyarakat yang memerlukan dana.

Ketentuan Pasal 3 dan 4 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan bahwa :

Fungsi utama Perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat yang bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak. Dalam menjalankan fungsinya tersebut, maka bank melakukan usaha menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan dan atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu. Dalam hal ini bank juga menyalurkan dana yang berasal dari masyarakat dengan cara memberikan berbagai macam kredit.

Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 adalah :

Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Berdasarkan ketentuan tersebut dalam pembukaan kredit perbankan harus didasarkan pada persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam atau dengan istilah lain harus didahului dengan adanya perjanjian kredit. Kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah bukanlah tanpa risiko, karena suatu risiko mungkin saja terjadi. Risiko yang umumnya terjadi adalah risiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan. Keadaan tersebut sangatlah berpengaruh kepada kesehatan bank, karena uang yang dipinjamkan kepada debitur berasal atau bersumber dari masyarakat yang disimpan pada bank itu sehingga risiko itu sangat berpengaruh atas kepercayaan masyarakat kepada bank sekaligus kepada keamanan dana masyarakat. Kredit yang diberikan oleh bank tentu saja mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal agunan, dan prospek usaha dari debitur. Apabila unsur-unsur yang ada telah dapat meyakinkan kreditur atas kemampuan debitur maka jaminan cukup hanya berupa jaminan pokok saja dan bank tidak wajib meminta jaminan tambahan.

Perjanjian kredit harus dibuat secara tertulis karena dengan bentuknya yang tertulis akan lebih mudah untuk dipergunakan sebagai bukti apabila dikemudian hari ada hal-hal yang tidak diinginkan. Di dalam hukum perdata, bukti tertulis merupakan bukti utama. Dengan dituangkannya perjanjian ke dalam bentuk tertulis, maka masing-masing pihak akan mendapat kepastian hukum terhadap perjanjian yang dibuatnya. Apabila di dalam hubungan perhutangan debitur tidak memenuhi prestasi secara sukarela, kreditur mempunyai hak untuk menuntut pemenuhan piutangnya bila hutang tersebut sudah dapat ditagih, yaitu terhadap harta kekayaan debitur yang dipakai sebagai jaminan. Terhadap masalah sengketa dalam perjanjian kredit, adakalanya diselesaikan melalui jalur litigasi dan adapula melalui jalur non litigasi, yaitu melalui arbitrase yang melibatkan BPSK (Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen). Terkait sengketa dalam perjanjian kredit

dengan jaminan tersebut di atas, penulis melakukan kajian terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 353K/PDT.SUS-BPSK/2014, antara para pemohon Kasasi Ahmad Zaelani Melawan PT. Bank Danamon Indonesia Tbk. selaku Termohon Kasasi, dengan kasus posisi sebagai berikut :

Bahwa Penggugat/Pemohon keberatan (Teradu asal)/Kreditur tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Tasikmalaya Nomor 02/A/BPSKKota. Tsm/VIII/2013 tanggal 16 Agustus 2013, yang mempertimbangkan dalam pasal 4 perjanjian kredit Nomor 009/PK-DSP.STGL/0508 terdapat ketentuan klausula baku yang bertentangan dengan pasal 18 ayat (1) huruf g dan ayat (2) huruf ayat 1 huruf g sebagaimana Pertimbangan Hukum. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Tasikmalaya. Bahwa Pasal 4 Perjanjian Kredit Nomor 009/PK-DSP.STGL/0508 tersebut merupakan Standar dalam Pemberian Kredit dalam Dunia Perbankan dimana Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit tersebut pada umumnya terlebih dahulu diberikan untuk dibaca dan dipelajari oleh debitur, baru kemudian Syarat dan ketentuan tersebut ditandatangani oleh Debitur dan Penjamin.

Majelis Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Tasikmalaya telah keliru dalam menerapkan pertimbangan hukum tersebut, Majelis Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Tasikmalaya Tidak Mempertimbangkan Bahwa Dana Pinjaman Dari Penggugat/Pemohon Keberatan/Teradu Asal/Kreditur tersebut Sudah Diterima Dan Digunakan Dengan Baik Oleh Tergugat/Termohon Keberatan/Pengadu Asal/Debitur Yang Kemudian di tengah perjalanan pelaksanaan perjanjian tersebut, Tergugat/Termohon Keberatan/ Pengadu Asal/Debitur melakukan cidera janji yang membuat kerugian bagi Penggugat/Pemohon Keberatan/Teradu Asal/Kreditur sehingga apabila perjanjian tersebut dinyatakan batal sementara di sisi lain Tergugat/ Termohon Keberatan/Pengadu Asal/ Debitur sudah menerima dengan baik pinjaman tersebut tentu hal tersebut akan menimbulkan kerugian bagi Penggugat/Pemohon Keberatan/Teradu Asal/Kreditur selaku pelaku usaha dan menjadi preseden buruk di dunia perbankan. Bahwa Perjanjian Kredit Nomor 009/PK-DSP. STGL/0508 dibuat atas dasar kesepakatan Para Pihak yaitu Penggugat/Pemohon keberatan (Teradu Asal)/Kreditur dan

Tergugat/Termohon keberatan (Pengadu Asal)/Debitur sehingga segala ketentuan dalam perjanjian telah sah dan memenuhi syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara sehingga segala ketentuan dalam perjanjian tersebut berlaku sebagai undang undang bagi yang memperjanjikannya (Pasal 1338 KUH perdata) sehingga apabila Tergugat/Termohon Keberatan/Pengadu Asal/ Debitur tidak menyetujui klausul-klausul dalam perjanjian tersebut sejak awal tentu Tergugat/Termohon Keberatan/Pengadu Asal/Debitur dapat mengajukan keberatan terhadap isi dari perjanjian tersebut dan tidak menandatangani perjanjian termaksud. Bahwa akibat Tergugat/Termohon Keberatan/Pengadu Asal/Debitur telah melakukan wanprestasi maka Penggugat/Pemohon Keberatan/Teradu Asal/Kreditur melakukan tindakan yang dibenarkan oleh hukum sebagai salah satu prosedur lanjutan yaitu melakukan proses lelang dengan cara melakukan Permohonan Lelang ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.

Atas kasus posisi tersebut di atas, menarik untuk dikaji keberadaan objek benda jaminan yang tidak terikat lembaga jaminan menurut hukum perjanjian. Hal lain yang menarik untuk dikaji adalah menyangkut sengketa yang terjadi yang diselesaikan melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), sebagai bentuk alternatif penyelesaian sengketa. Selain hal tersebut menarik pula untuk dikaji dalam putusan tersebut menyangkut pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) majelis hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor Nomor 353/Pdt-Sus/BPSK/2014 dikaitkan dengan ketentuan hukum perdata. Berdasarkan beberapa hal di atas, penulis tertarik untuk mengkaji dan mempelajari lebih dalam hal-hal di atas dan memformulasikannya dalam bentuk penelitian proposal skripsi dengan judul : **Lelang Benda Jaminan Oleh Kreditur Akibat Debitur Wanprestasi (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 353/Pdt-Sus/BPSK/ 2014)**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah benda jaminan yang tidak terikat hak tanggungan ?
2. Bagaimanakah pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) majelis hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 353/Pdt-Sus/BPSK/2014 ?

1.3 Tujuan Penelitian

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

1.3.1 Tujuan Umum

1. Melengkapi dan memenuhi tugas sebagai persyaratan pokok yang bersifat akademis guna meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Salah satu sarana untuk mengembangkan ilmu dan pengetahuan hukum yang diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dengan praktik yang terjadi dalam masyarakat.
3. Menambah pengalaman dan memberikan sumbangan pemikiran yang berguna bagi kalangan umum, mahasiswa fakultas hukum dan almamater.

1.3.2 Tujuan Khusus

Tujuan yang hendak dicapai adalah :

1. Mengetahui dan memahami kedudukan benda jaminan yang tidak terikat hak tanggungan.
2. Mengetahui dan memahami pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) majelis hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor Nomor 353/Pdt-Sus/BPSK/2014.

1.4 Metode Penelitian

Guna menjaga suatu kebenaran ilmiah, maka dalam suatu penulisan harus mempergunakan metode penulisan yang tepat karena hal tersebut sangat diperlukan dan merupakan pedoman dalam rangka mengadakan analisis terhadap data hasil penelitian. Ciri dari karya ilmiah di bidang hukum adalah mengandung kesesuaian dan mengandung kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan. Metodologi pada hakikatnya berusaha untuk memberikan pedoman tentang tata cara seseorang ilmuwan untuk mempelajari, menganalisa dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya. Sedangkan penelitian adalah suatu usaha untuk menghimpun

serta menemukan hubungan-hubungan yang ada antara fakta-fakta yang diamati secara seksama.¹

Mengadakan suatu penelitian ilmiah mutlak menggunakan metode, karena dengan metode tersebut berarti penyelidikan yang berlangsung menurut suatu rencana tertentu. Menempuh suatu jalan tertentu untuk mencapai suatu tujuan, artinya peneliti tidak bekerja secara acak-acakan melainkan setiap langkah yang diambil harus jelas serta ada pembatasan-pembatasan tertentu untuk menghindari jalan yang menyesatkan dan tidak terkendalikan.² Berikut metode penelitian yang dipergunakan :

1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah Yuridis Normatif, artinya permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Tipe penelitian yuridis normatif 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.³

1.4.2 Pendekatan Masalah

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. Adapun dalam penyusunan skripsi ini, penulis menggunakan pendekatan yang meliputi 3 (tiga) macam pendekatan, yaitu :

1. Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan ini 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

¹ Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm.181

² *Ibid*, hlm.297

³ *Ibid*, hlm.194

⁴ Pendekatan masalah ini dipergunakan untuk memecahkan rumusan masalah pertama.

2. Pendekatan Konseptual (*Conseptual Approach*)

(*Conceptual Approach*) yaitu suatu metode pendekatan dengan merujuk pada prinsip-prinsip hukum, yang dapat diketemukan dalam pandangan-pandangan sarjana ataupun doktrin-doktrin hukum.⁵ Pendekatan ini dipergunakan untuk memecahkan rumusan masalah yang pertama dan kedua.

3. Pendekatan kasus (*Case Approach*)

Pendekatan kasus dengan meneliti alasan-alasan hukum yang dipergunakan oleh hakim untuk sampai kepada putusannya, dengan memperhatikan fakta materiil. Fakta-fakta tersebut berupa orang, tempat, waktu, dan segala yang menyertainya asalkan tidak terbukti sebaliknya. Perlunya fakta tersebut diperhatikan karena baik hakim maupun para pihak akan mencari aturan hukum yang tepat untuk dapat diterapkan kepada fakta tersebut⁶ Pendekatan masalah ini dipergunakan untuk memecahkan rumusan masalah yang kedua berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 353/Pdt-Sus/BPSK/2014.

1.4.3 Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan sarana dari suatu penulisan yang digunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya. Adapun sumber bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah Bahan hukum yang dipergunakan dalam skripsi ini, meliputi bahan hukum primer, dan bahan hukum sekunder, yaitu :

1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang undangan dan putusan-putusan hakim. Adapun yang termasuk dalam bahan hukum primer dalam penulisan skripsi ini adalah :

- a) Kitab Undang Undang Hukum Perdata BW (*Burgerlijk Wetboek*).

⁴ *Ibid*, hlm.93

⁵ *Ibid*, hlm.138

⁶ *Ibid*, hlm.197

- b) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
- c) Keputusan Presiden Nomor 23 Tahun 2006 tentang Pembentukan BPSK.
- d) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 353/Pdt-Sus/BPSK/2014.

1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah juga seluruh informasi tentang hukum yang berlaku atau yang pernah berlaku di suatu negeri. Keberadaan bahan-bahan hukum sekunder, secara formal tidak sebagai hukum positif.⁷ Adapun yang termasuk dalam bahan-bahan hukum sekunder ini adalah buku-buku teks, laporan penelitian hukum, jurnal hukum yang memuat tulisan-tulisan kritik para ahli dan para akademisi terhadap berbagai produk hukum perundang-undangan dan putusan pengadilan, notulen-notulen seminar hukum, memori-memori yang memuat opini hukum, monograp-monograp, buletin-buletin atau terbitan lain yang memuat debat-debat dan hasil dengar pendapat di parlemen, deklarasi-deklarasi, dan situs-situs internet.

1.4.3.3 Bahan Non Hukum

Bahan non hukum adalah sebagai penunjang dari bahan hukum primer dan sekunder, bahan non hukum dapat berupa, internet, ataupun laporan-laporan penelitian non hukum dan jurnal-jurnal non hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penulisan skripsi.⁸

1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul dipergunakan metode analisa bahan hukum deduktif, yaitu suatu metode penelitian berdasarkan konsep atau teori yang bersifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat data dengan seperangkat data yang lain dengan sistematis berdasarkan kumpulan bahan hukum yang diperoleh, ditambahkan pendapat para sarjana yang mempunyai

⁷ *Ibid*, hlm.165

⁸ *Ibid*, hlm.164

hubungan dengan bahan kajian sebagai bahan komparatif. Langkah-langkah selanjutnya yang dipergunakan dalam melakukan suatu penelitian hukum, yaitu :

- a) Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan.
- b) Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non-hukum.
- c) Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan.
- d) Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum.
- e) Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.⁹

⁹ Ibid, hlm.171

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Perjanjian

2.1.1 Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa : “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Definisi tersebut tidak jelas karena setiap perbuatan dapat disebut dengan perjanjian. Ketidajelasan definisi tersebut disebabkan dalam rumusan hanya disebutkan perbuatan saja, sehingga yang bukan perbuatan hukum pun disebut dengan perjanjian.¹⁰ Buku III KUHPerdara mengatur perihal hubungan hukum antara orang dengan orang (hak-hak perseorangan), meskipun mungkin yang menjadi obyek juga suatu benda. Sebagian besar Buku III KUHPerdara ditujukan pada perikatan yang timbul dari persetujuan atau perjanjian, jadi berisikan hukum perjanjian. Perikatan merupakan suatu pengertian abstrak, sedangkan perjanjian adalah suatu peristiwa hukum yang kongkrit.¹¹ Rumusan Pasal 1313 KUHPerdara selain tidak jelas juga sangat luas, perlu diadakan perbaikan mengenai definisi tersebut, yaitu :

- a. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.
- b. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUHPerdara.¹²

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dengan mana satu orang atau lebih saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.¹³

¹⁰ Salim HS, *Hukum Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003). hlm. 15

¹¹ Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995). hlm. 122

¹² Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2005). hlm. 1

¹³ Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Bina Cipta, 1994). hlm. 49

Perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.¹⁴

Isi dari perjanjian adalah mengenai kaidah tentang apa yang harus dilakukan oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian, berisi hak dan kewajiban kedua belah pihak yang harus dilaksanakan. Jadi perjanjian hanyalah mengikat dan berlaku bagi pihak-pihak tertentu saja.¹⁵

Perjanjian mengandung beberapa unsur yang mempertegas perjanjian itu sendiri sehingga dapat menimbulkan akibat hukum. Mengelompokkan unsur-unsur perjanjian sebagai berikut :¹⁶

- a) Unsur *Essensialia*
adalah unsur mutlak yang harus ada bagi terjadinya perjanjian. Unsur ini mutlak harus ada agar perjanjian itu sah.
- b) Unsur *Naturalia*
adalah unsur yang lazimnya melekat pada perjanjian, yaitu unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian karena sudah merupakan pembawaan atau melekat pada perjanjian.
- c) Unsur *Accidentalia*
adalah unsur yang harus dimuat atau disebut secara tegas dalam perjanjian. Unsur ini harus secara tegas diperjanjikan.

Menurut *Black's Law Dictionary* dalam Soedikno Mertokusumo perjanjian yang diartikan dengan *contract* yaitu : “*An agreement between two or more person which creates an obligations to do or not to do particular thing.*” Artinya, kontrak atau perjanjian adalah suatu persetujuan antara dua orang atau lebih untuk melaksanakan kewajiban baik untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan lebih yang sesuatu secara sebagian. Perjanjian adalah suatu peristiwa seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Bentuk perjanjian berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.¹⁷

¹⁴ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 1992). hlm. 15

¹⁵ *Ibid.* hlm. 112

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2007). hlm. 118-119

Berdasarkan beberapa definisi perjanjian di atas dapat dijabarkan bahwa pengertian perjanjian adalah perbuatan hukum antara dua pihak atau saling mengikatkan diri untuk menimbulkan hak dan kewajiban. Perjanjian tidak merupakan suatu perbuatan hukum, akan tetapi merupakan hubungan hukum antara dua orang yang bersepakat untuk menimbulkan akibat hukum.

2.1.2 Syarat Sahnya Perjanjian

Perjanjian berisi kaidah tentang apa yang harus dilakukan oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian. Perjanjian berisi hak dan kewajiban kedua belah pihak yang harus dilaksanakan. Perjanjian tersebut dikatakan sah jika memenuhi beberapa syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang sehingga diakui oleh hukum. Perjanjian dikatakan sah apabila syarat-syarat sahnya perjanjian dapat dipenuhi oleh pihak-pihak yang melakukan hubungan hukum. Mengenai syarat-syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, sebagai berikut :

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- 3) Suatu hal tertentu.
- 4) Suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat subjektif, mengenai orang-orangnya atau subjek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir adalah syarat objektif mengenai perjanjiannya atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan.¹⁸ Syarat pertama dan kedua Pasal 1320 KUHPerdara disebut syarat subjektif, karena melekat pada diri orang yang menjadi subjek perjanjian. Jika syarat ini tidak dipenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan. Jika tidak dimintakan pembatalan kepada hakim, perjanjian tersebut mengikat kepada para pihak, walaupun diancam pembatalan sebelum waktunya. Syarat ketiga dan keempat Pasal 1320 KUHPerdara disebut syarat objektif, karena mengenai sesuatu yang menjadi objek perjanjian. Jika syarat ini tidak dipenuhi, perjanjian batal. Perlu diperhatikan bahwa perjanjian yang memenuhi syarat menurut undang-undang, diakui oleh hukum. Perjanjian yang tidak memenuhi syarat, tidak diakui oleh

¹⁸ *Ibid.* hlm. 17-20

hukum meskipun diakui oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Dua syarat yang pertama dinamakan syarat-syarat subyektif karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

2.1.3 Asas-asas Perjanjian

Asas merupakan landasan dasar yang digunakan dalam melakukan suatu perbuatan hukum pada suatu perjanjian terdapat beberapa asas, yang wajib diketahui oleh para pihak yang ada, yaitu :¹⁹

1) Asas kebebasan berkontrak.

Asas kebebasan berkontrak dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara yaitu: Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan para pihak untuk :

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapa pun;
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya;
- d. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Asas kebebasan berkontrak bukan berarti tanpa adanya batasan, tetapi kebebasan seseorang dalam membuat perjanjian hanya sejauh perjanjian yang dibuat tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum dengan ketentuan dalam Pasal 1337 KUHPerdara. Asas ini dipandang dari segi isi perjanjian, dengan konsekuensinya hakim atau pihak ketiga tidak berhak intervensi untuk mengurangi, menambah, atau menghilangkan isi perjanjian.

2) Asas Konsensualisme.

Asas Konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan merupakan persesuaian kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak. Asas konsensualisme diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, ditentukan syarat-syarat sahnya perjanjian, yaitu :

- a) Kesepakatan Para pihak.
- b) Kecakapan untuk membuat perjanjian.
- c) Suatu hal tertentu.
- d) Suatu sebab yang diperbolehkan.

3) Asas *Pacta Sunt Servanda*.

¹⁹ Salim H.S, *Op.Cit*, hlm.13

Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak.

4) Asas itikad baik.

Asas itikad baik dalam Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara dinyatakan bahwa Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas itikad baik merupakan asas bahwa para pihak yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak. Asas ini dipandang dari segi pelaksanaan perjanjian. Konsekuensinya hakim atau pihak ketiga dapat intervensi untuk mengurangi, merubah, atau menghilangkan isi perjanjian jika ada. Terkait dengan asas itikad baik (*te goeder trouw, in good faith*), sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1338 KUHPerdara adalah ukuran objektif untuk menilai pelaksanaan perjanjian, dalam pelaksanaan perjanjian itu apakah mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan serta perjanjian tersebut telah sesuai dengan aturan yang berlaku.

5) Asas Personalitas

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang melakukan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Dalam Pasal 1315 KUHPerdara dan Pasal 1340 KUHPerdara dinyatakan : Pada umumnya seseorang tidak boleh mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri. Kemudian dalam Pasal 1340 KUHPerdara dinyatakan bahwa Perjanjian hanya berlaku bagi antara pihak yang membuatnya. Pasal 1317 KUHPerdara bahwa perjanjian juga dapat diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung syarat semacam itu.

6) Asas Kepercayaan.

Menumbuhkan kepercayaan diantara para pihak bahwa satu sama lain akan memegang janjinya sehingga terpenuhinya prestasi. Sehingga tanpa adanya kepercayaan maka mustahil suatu perjanjian akan terjadi

7) Asas Persamaan Hukum

Bahwa para pihak tidak dibedakan dalam segala aspek. Tetapi para pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan.

8) Asas Kepastian Hukum.

Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak

9) Asas Kepatutan.

Asas kepatutan ini lebih cenderung melihat pada isi perjanjian, bahwa isinya tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan kesusilaan.

Tiap orang yang membuat perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik, artinya bahwa perjanjian tersebut dilaksanakan dengan hal yang baik dan benar. Undang-undang sendiri tidak memberikan rumusan maksud kepatutan dan kesusilaan itu. Jika dilihat dari arti katanya, kepatutan artinya kepantasan, kelayakan, kesesuaian, kecocokan. Pengertian dari kesusilaan adalah kesopanan dan keadaban. Arti kata-kata ini dapat digambarkan kiranya kepatutan dan kesusilaan itu sebagai “nilai yang patut, pantas, layak, sesuai, cocok, sopan dan beradab” sebagaimana sama-sama dikehendaki oleh masing-masing pihak yang berjanji.

Selisih pendapat tentang pelaksanaan dengan itikad baik (kepatutan dan kesusilaan), hakim diberi wewenang oleh undang-undang untuk mengawasi dan menilai pelaksanaan, apakah ada pelanggaran terhadap norma-norma kepatutan dan kesusilaan itu. Ini berarti bahwa hakim berwenang untuk menyimpang dari isi perjanjian menurut kata-katanya, apabila pelaksanaan menurut kata-kata itu akan bertentangan dengan itikad baik, yaitu norma kepatutan dan kesusilaan. Pelaksanaan yang sesuai dengan norma kepatutan dan kesusilaan itulah yang dipandang adil. Tujuan hukum tersebut adalah menciptakan keadilan.

2.1.4 Bentuk-Bentuk Perjanjian

Dalam kehidupan sehari-hari, dikenal bentuk-bentuk perjanjian. Bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu : tertulis dan lisan. Perjanjian tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan, sedangkan perjanjian lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak). Ada tiga jenis perjanjian tertulis :

1. Perjanjian dibawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja.
2. Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak.

3. Perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notariil. Akta notariel adalah akta yang dibuat dihadapan dan di muka pejabat yang berwenang untuk itu.²⁰

Penafsiran tentang perjanjian diatur dalam ketentuan Pasal 1342 sampai dengan Pasal 1351 KUH Perdata. Pada dasarnya, perjanjian yang dibuat oleh para pihak haruslah dimengerti dan dipahami isinya. Namun, dalam kenyataannya banyak kontrak yang isinya tidak dimengerti oleh para pihak. Dengan demikian, maka isi perjanjian ada yang kata-katanya jelas dan tidak jelas sehingga menimbulkan berbagai penafsiran. Untuk melakukan penafsiran haruslah dilihat beberapa aspek, yaitu :

- a) Jika kata-katanya dalam kontrak memberikan berbagai macam penafsiran, maka harus menyelidiki maksud para pihak yang membuat perjanjian (Pasal 1343).
- b) Jika suatu janji dalam memberikan berbagai penafsiran, maka harus diselidiki pengertian yang memungkinkan perjanjian itu dapat dilaksanakan (Pasal 1344).
- c) Jika kata-kata dalam perjanjian diberikan dua macam pengertian, maka harus dipilih pengertian yang paling selaras dengan sifat perjanjian (Pasal 1345).
- d) Apabila terjadi keraguan-keraguan, perjanjian harus ditafsirkan atas kerugian orang yang meminta diperjanjikan sesuatu hal, dan untuk keuntungan orang yang mengikatkan dirinya untuk itu (Pasal 1349).

Fungsi perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu fungsi yuridis dan fungsi ekonomis. Fungsi yuridis perjanjian adalah dapat memberikan kepastian hukum para pihak, sedangkan fungsi ekonomis adalah menggerakkan (hak milik) sumber daya dari nilai penggunaan yang lebih rendah menjadi nilai yang lebih tinggi. Jenis perjanjian dibagi menjadi 2 (dua) yaitu :²¹

1. Perjanjian Bernama (*Benoemd*)

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang sudah mempunyai nama sendiri, maksudnya adalah bahwa perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe

²⁰ <http://deanazcupcup.blogspot.com/2011/04/bentuk-bentuk-perjanjian-dan-fungsi.html>

²¹ <http://blogmhariyanto.blogspot.com/2009/07/jenis-jenis-perjanjian.html>

yang paling banyak terjadi sehari-hari. Perjanjian khusus terdapat dalam Bab V sampai Bab XVIII KUHPerdota.

2. Perjanjian Tidak Bernama (*Onbenoemde Overeenkomst*)

Perjanjian tak bernama adalah perjanjian-perjanjian yang tidak diatur di dalam KUHPerdota, tetapi terdapat di dalam masyarakat. Jumlah perjanjian ini tidak terbatas dengan nama yang disesuaikan dengan kebutuhan pihak- pihak yang mengadakannya.

Dalam ketentuan Pasal 1319 KUH Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian, baik yang mempunyai suatu nama khusus maupun yang tidak dikenal /terkenal dengan nama khusus/tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum, yang termuat di dalam bab ini dan bab yang lalu. Dalam masyarakat diketahui bahwa perjanjian yang sering dilakukan itu seperti perjanjian jual beli, sewa menyewa, yaitu perjanjian yang mengikat sejak adanya kesepakatan (konsensus) dari kedua belah pihak. Perjanjian seperti ini juga termasuk perjanjian timbal balik, yaitu perjanjian berupa hak dan kewajiban ada pada kedua belah pihak.

2.2 Wanprestasi

2.2.1 Pengertian Prestasi

Pasal 1233 KUHPerdota mengatur sumber perikatan adalah perjanjian dan Undang-undang. Perikatan adalah suatu hubungan di bidang hukum kekayaan dimana satu pihak berhak menuntut suatu prestasi. Sebagaimana telah disebutkan bahwa perjanjian menurut pasal 1313 KUHPerdota adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lebih. Hukum perjanjian menganut sistem terbuka (*open system*). Artinya setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja, walaupun belum atau tidak diatur dalam undang-undang. Hal ini sering disebut “Asas Kebebasan Berkontrak“ (*freedom of making contract*), yang diatur dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota, “*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*”. Walaupun berlaku asas ini, kebebasan berkontrak tersebut dibatasi oleh tiga hal, yaitu : tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum.

Sebelum lebih jauh membahas apa yang dimaksud dengan wanprestasi ada baiknya disebutkan terlebih dahulu pengertian dari prestasi. Prestasi adalah sesuatu yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam suatu perikatan. Prestasi adalah objek

perikatan. Dalam hukum perdata kewajiban untuk memenuhi prestasi selalu disertai jaminan harta kekayaan debitur. Dalam ketentuan pasal 1131 dan 1132 KUHPerdata dinyatakan bahwa semua harta kekayaan debitur baik bergerak maupun tidak bergerak baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan pemenuhan hutangnya terhadap kreditur. Tetapi, jaminan umum ini dapat dibatasi dengan jaminan khusus berupa benda tertentu yang ditetapkan dalam perjanjian antara pihak-pihak.

Sebagaimana disebutkan prestasi merupakan objek perikatan, sebagaimana disebutkan oleh A. Qirom Meliala agar supaya objek perikatan tersebut dapat dicapai, dalam arti dapat dipenuhi oleh debitur maka perlu diketahui sifat-sifatnya, antara lain :

- a) Harus sudah tertentu atau dapat ditentukan. Hal ini memungkinkan debitur memenuhi perikatan. Jika prestasi tersebut tidak tertentu atau tidak dapat ditentukan mengakibatkan perikatan menjadi batal (*nietig*) ;
- b) Harus mungkin, artinya prestasi itu dapat dipenuhi oleh debitur secara wajar dengan segala usahanya. Jika tidak demikian, maka perikatan menjadi batal (*nietig*) ;
- c) Harus diperbolehkan (halal), artinya tidak dilarang oleh Undang Undang ; tidak bertentangan dengan kesusilaan, tidak bertentangan dengan ketertiban umum. Jika prestasi tersebut tidak halal, perikatan menjadi batal (*nietig*) ;
- d) Harus ada manfaat bagi kreditur artinya kreditur dapat menggunakan, menikmati, dan mengambil hasilnya. Jika tidak demikian, perikatan dapat dibatalkan (*vernigbaar*) ;
- e) Terdiri dari suatu perbuatan atau serentetan perbuatan, jika prestasi itu berupa satu kali perbuatan dilakukan lebih dari satu kali dapat mengakibatkan pembatalan perikatan (*vernigbaar*).²²

Menurut ketentuan pasal 1234 KUHPerdata ada tiga hal kemungkinan wujud prestasi, yaitu : (a) memberikan sesuatu ; (b) berbuat sesuatu ; dan (c) tidak berbuat sesuatu. Dalam pasal 1235 ayat (1) KUHPerdata pengertian memberikan sesuatu adalah menyerahkan kekuasaan nyata atas sesuatu benda dari debitur kepada kreditur. Selanjutnya dalam perikatan yang objeknya “berbuat sesuatu” debitur wajib melakukan perbuatan tertentu yang telah ditetapkan dalam suatu perikatan. Dalam perikatan yang objeknya : “tidak berbuat.

²² A.Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hal.27

2.2.2 Pengertian Wanprestasi

Yang dimaksud dengan wanprestasi adalah apabila seorang debitur tidak melakukan prestasi sama sekali atau melakukan prestasi yang keliru atau terlambat melakukan prestasi, maka dalam hal-hal yang demikian itulah yang disebut seorang debitur melakukan wanprestasi. Berdasarkan batasan-batasan ini dapat diambil bentuk-bentuk wanprestasi yaitu :

- a) Tidak melakukan prestasi sama sekali ;
- b) Melakukan prestasi yang keliru ; dan
- c) Terlambat melakukan prestasi.

Wanprestasi atau cedera janji itu ada kalau seorang debitur itu tidak dapat membuktikan bahwa tidak dapatnya ia melakukan prestasi adalah di luar kesalahannya atau dengan kata lain debitur tidak dapat membuktikan adanya *overmacht*, jadi dalam hal ini debitur jelas tidak bersalah. Dalam praktek dianggap bahwa wanprestasi itu tidak secara otomatis, kecuali kalau memang sudah disepakati oleh para pihak bahwa wanprestasi itu ada sejak tanggal yang disebutkan dalam perjanjian dilewatkan. Tentang penentuan tanggal timbulnya wanprestasi kebanyakan para ahli hukum berpendapat bahwa kreditur harus memperhitungkan waktu yang layak diberikan kepada debitur untuk dapat melaksanakan prestasi tersebut. Ukuran dari waktu yang layak ini, tidak ada jawaban yang memuaskan terhadap masalah ini, sehingga harus diteliti dengan baik. Selanjutnya perlu dipertimbangkan pula mengenai itikad baik dari kedua belah pihak baik debitur maupun kreditur.

2.2.3 Bentuk-Bentuk Wanprestasi

Selanjutnya menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan menyatakan bahwa debitur dinyatakan melakukan wanprestasi jika memenuhi 3 (tiga) unsur sebagai berikut :²³

- 1) Perbuatan yang dilakukan debitur itu dapat disesalkan ;
- 2) Akibatnya dapat diduga lebih dahulu baik dalam arti yang objektif yaitu orang yang normal dapat menduga, bahwa keadaan itu akan timbul maupun dalam arti yang subjektif, yaitu sebagai orang yang ahli dapat menduga keadaan demikian akan timbul.

²³Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Badan Pribadi*, (Yogyakarta : Seksi Hukum Perdata FH UGM, 1996), hlm.45

- 3) Dapat diminta untuk mempertanggungjawabkan perbuatannya, artinya bukan orang gila atau lemah ingatan.

Pada dasarnya wanprestasi tersebut dapat terjadi karena 2 (dua) hal, sebagai berikut :²⁴

- 1) Kesengajaan, maksudnya perbuatan itu memang diketahui atau dikehendaki oleh debitur.
- 2) Kelalaian, maksudnya si debitur tidak mengetahui adanya kemungkinan bahwa akibat itu akan terjadi.

Berdasarkan kedua hal tersebut menimbulkan akibat yang berbeda karena dengan adanya kesengajaan si debitur, maka si debitur harus lebih banyak mengganti kerugian daripada dalam hal adanya kelalaian. Selain itu, untuk menentukan apakah seorang debitur bersalah melakukan wanprestasi, perlu juga ditentukan dalam keadaan bagaimana debitur dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasinya. Selanjutnya Subekti membagi wanprestasi dalam 4 (empat) bentuk, yaitu :²⁵

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan.
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
- 3) Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Sebagaimana pendapat yang dikemukakan oleh Wirjono Prodjodikoro, menyebutkan bahwasanya wanprestasi ada 3 (tiga), yaitu :²⁶

- a) Pihak yang berwajib sama sekali tidak melaksanakan janjinya.
- b) Pihak yang berwajib terlambat melaksanakan kewajibannya.
- c) Melaksanakan tetapi tidak secara semestinya atau tidak sebaik-baiknya.

Mengenai wanprestasi tersebut membawa akibat yang berat bagi kreditur, maka wanprestasi tidak terjadi dengan sendirinya, sehingga untuk itu dibedakan antara perutangan dengan ketentuan waktu dan perutangan tidak dengan ketentuan waktu. Perutangan dengan ketentuan waktu, wanprestasi terjadi apabila batas waktu yang ditetapkan dalam perjanjian lampau tanpa adanya prestasi, tetapi batas waktu

²⁴ Subekti, 1995, *Op.Cit*, hlm.63

²⁵ *Ibid*, hlm.63

²⁶ Wirjono Prodjodikoro, *Pokok Pokok Hukum Perdata*, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 1989), hlm.9

ini pun tidak mudah karena dalam praktek sering ada kelonggaran. Suatu peraturan yang tidak dengan ketentuan waktu biasanya digunakan kepantasan, tetapi azas ini juga tidak memuaskan karena ukuran kepantasan tidak sama bagi setiap orang. Kemudian dipergunakan suatu upaya hukum yang disebut *in gebreke stelling* untuk menentukan kapankah saat mulainya wanprestasi.

Wanprestasi membawa akibat yang merugikan bagi debitur, karena pada saat tersebut debitur berkewajiban untuk mengganti kerugian yang timbul sebagai akibat daripada ingkar janji tersebut. Dalam hal debitur melakukan wanprestasi, kreditur dapat menuntut beberapa hal, antara lain :

- a) Pemenuhan perikatan.
- b) Pemenuhan perikatan dengan ganti rugi.
- c) Ganti rugi.
- d) Pembatalan persetujuan timbal balik.
- e) Pembatalan dengan ganti rugi.

Adakalanya suatu perjanjian telah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, tidak juga dapat terlaksana sebagaimana yang telah diperjanjikan. Dalam hukum perjanjian, ada dua hal yang menyebabkan tidak terlaksananya suatu perjanjian yaitu : wanprestasi atau ingkar janji atau cidera janji dan *overmacht*. Wanprestasi (kelalaian atau alpa) yaitu tidak terlaksananya suatu perjanjian karena kesalahan atau kelalaian atau cidera janji/ingkar janji dari para pihak. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda “*wanprestatie*”, yang artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Jadi apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang telah diperjanjikan, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi.

2.3 Kredit

2.3.1 Pengertian Kredit

Keberadaan kredit sangat erat kaitannya dengan perjanjian dimana perjanjian tersebut terjadi antara pihak bank selaku pihak yang memberikan kredit dan pihak nasabah yang menerima pinjaman kredit. Perjanjian kredit pada umumnya dituangkan secara tertulis. Pihak bank yang menetapkan persyaratan-persyaratan kredit dan pihak nasabah menerima persyaratan yang telah ditetapkan, dengan ditandatanganinya perjanjian kredit itu. Berdasarkan hal tersebut, perjanjian

kredit sangat erat kaitannya dengan keberadaan perjanjian sebagaimana diatur dalam hukum perdata, walaupun pengertian perjanjian kredit itu sendiri tidak disebutkan dalam KUH Perdata.

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Sebagai bentuk perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminan adalah assessor-nya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti riil adalah terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitur²⁷

Dilihat dari bentuknya, perjanjian kredit perbankan pada umumnya menggunakan bentuk perjanjian baku (*standart contract*). Berkaitan dengan hal tersebut, memang dalam prakteknya bentuk perjanjiannya telah disediakan oleh pihak bank sebagai kreditor sedangkan debitur hanya mempelajari dan memahaminya dengan baik. Perjanjian yang demikian disebut dengan perjanjian baku (*standart contract*), dimana dalam perjanjian tersebut pihak debitur hanya dalam posisi menerima atau menolak tanpa ada kemungkinan untuk melakukan negoisasi atau tawar menawar.

Debitur apabila menerima semua ketentuan dan persyaratan yang ditentukan oleh bank, maka ia berkewajiban untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut, tetapi apabila debitur menolak, ia tidak perlu untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut. Dalam arti luas, kredit diartikan sebagai kepercayaan, begitu pula dengan kredit dalam bahasa latin yang disebut *credere* artinya percaya. Maksud dari percaya bagi si pemberi kredit adalah ia percaya kepada si penerima kredit bahwa kredit yang disalurkaninya pasti akan dikembalikan sesuai dengan perjanjian. Sedangkan bagi si penerima kredit merupakan penerimaan kepercayaan sehingga mempunyai kewajiban untuk membayar sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan.

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Perbankan menyebutkan kredit sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Sedangkan pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu,

²⁷ Hermansyah, *Hukum perbankan Nasional Indonesia (edisi revisi)*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005, hlm.64-65

berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.²⁸⁾

Pengertian tersebut, menjelaskan bahwa prestasi yang wajib dilakukan oleh debitor atas kredit yang diberikan kepadanya adalah tidak semata-mata melunasi utangnya saja, tetapi juga disertai dengan bunga sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya. Kredit atau pembiayaan dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya diukur dengan uang, misalnya bank membiayai kredit untuk pembelian rumah atau mobil. Kemudian adanya kesepakatan antara bank (kreditur) dengan nasabah penerima kredit (debitur), bahwa mereka sepakat sesuai perjanjian yang telah dibuatnya. Dalam perjanjian tersebut, tercakup hak dan kewajiban masing-masing pihak, termasuk jangka waktu serta bunga yang ditetapkan bersama. Demikian pula dengan masalah sanksi apabila si debitur ingkar janji terhadap perjanjian yang telah dibuat bersama.

2.3.2 Unsur-Unsur Kredit

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, dapat diuraikan hal-hal apa saja yang terkandung di dalam pemberian suatu fasilitas kredit atau dengan kata lain pengertian kredit jika dilihat secara utuh mengandung beberapa makna. Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian fasilitas kredit adalah kepercayaan, kesepakatan, jangka waktu, resiko dan balas jasa. Berikut ini uraian dari unsur-unsur tersebut :

1. Kepercayaan
Yaitu suatu keyakinan pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan (berupa uang, barang atau jasa) akan benar-benar diterima kembali di masa tertentu di masa yang akan datang. Kepercayaan ini diberikan bank, setelah dilakukan penelitian tentang nasabah baik secara intern maupun dari eksteren berikut penelitian kondisi masa lalu dan sekarang terhadap nasabah pemohon kredit.
2. Kesepakatan
Disamping unsur percaya di dalam kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara si pemberi kredit dengan si penerima kredit. Kesepakatan ini dituangkan dalam bentuk suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing.

²⁸ Bambang Sunggono, *Pengantar Hukum Perbankan*, CV Mandar Maju, Bandung, 1998, hlm.45

3. Jangka Waktu

Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu itu mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek, jangka menengah, atau jangka panjang.

4. Resiko

Adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu resiko tidak tertagihnya atau macetnya pemberian kredit. Semakin panjang suatu kredit akan semakin besar resikonya demikian pula sebaliknya. Resiko ini menjadi tanggungan bank, baik resiko yang disengaja oleh nasabah yang lalai, maupun oleh resiko yang tidak disengaja, misalnya terjadi bencana alam atau bangkrutnya usaha nasabah tanpa ada unsur kesengajaan lainnya.

5. Balas Jasa

Merupakan keuntungan atas pemberian suatu kredit atau jasa tersebut yang dikenal dengan nama bunga. Balas jasa dalam bentuk bunga dan biaya administrasi kredit ini merupakan keuntungan bank. Sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syari'ah balas jasa ditentukan dengan bagi hasil.²⁹

Setiap perjanjian tentu mengandung adanya prestasi dan kontraprestasi. Oleh karena itu, dalam perjanjian kredit sejak saat adanya kesepakatan atau persetujuan dari kedua belah pihak (bank dan nasabah debitor) telah menimbulkan hubungan hukum atau menimbulkan hak dan kewajiban dan masing-masing pihak sesuai kesepakatan yang telah mereka sepakati.

2.3.3 Tujuan dan Fungsi Kredit

Pemberian suatu fasilitas kredit mempunyai tujuan tertentu. Tujuan pemberian kredit tersebut tidak akan terlepas dari misi bank tersebut didirikan. Suatu kredit dapat diberikan dengan jaminan atau tanpa jaminan. Kredit tanpa jaminan sangat membahayakan posisi bank, mengingat nasabah mengalami suatu kemacetan maka akan sulit untuk menutupi kerugian terhadap kredit yang disalurkan. Sebaliknya dengan jaminan kredit akan relatif lebih aman mengingat setiap kredit macet akan dapat ditutupi oleh jaminan tersebut.

Sebelum suatu kredit diberikan, maka bank harus merasa yakin bahwa kredit yang diberikan akan kembali. Keyakinan bank tersebut diperoleh melalui penilaian kredit sebelum kredit tersebut disalurkan. Dalam memberikan kredit dikenal dengan istilah prinsip yang meliputi 5 (lima) asas penting, yaitu : (1) *Character* (watak) ;

²⁹ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1999, hlm.97-98

(2) *Capacity* (Kemampuan) ; (3) *Capital* (Modal) ; (4) *Conditions* ; dan (5) *Collateral* (Jaminan)³⁰

Prinsip 5C dalam pemberian kredit tersebut di atas telah digunakan selama bertahun-tahun dan kenyataannya pada saat ini masih terus dipergunakan. Karakter tidak diragukan lagi adalah faktor yang sangat penting untuk dipertimbangkan jika ingin memberikan kredit. Apabila debitur tidak jujur, curang, ataupun *incompetence*, maka kredit tidak akan berhasil tanpa perlu memperhatikan faktor-faktor lainnya. Orang yang tidak jujur ataupun curang akan selalu mencari jalan untuk mengambil keuntungan. Seseorang yang *incompetence* menjalankan bisnis tidak diragukan lagi akan menjalankan bisnisnya dengan buruk, dan hasilnya kredit akan mengandung resiko tinggi. Jika seseorang tidak ingin membayar kembali kreditnya, kemungkinan ia akan mencari jalan untuk menghindari membayar kembali. Untuk itu, penilaian karakter debitur harus ditentukan sejak ia memulai langkah pertama untuk mendapatkan pinjaman. Dalam menentukan karakter, debitur harus mampu menunjukkan kepada bank bahwa ia adalah orang yang jujur dan dapat diandalkan. Untuk itu dibutuhkan *track record* dari yang bersangkutan. Tentu saja untuk melakukan hal ini sangat sulit. Di Indonesia informasi tentang nasabah dapat diperoleh melalui sistem informasi kredit yang dimiliki Bank Indonesia. Namun karena tidak adanya sistem “kenal diri” yang berlaku nasional sehingga seorang dapat memiliki identitas diri lebih dari satu informasi itu seringkali tidak akurat.

Modal (*capital*) adalah berhubungan dengan kekuatan keuangan dari si peminjam. Ada beberapa cara untuk menentukan apakah modal seseorang itu memuaskan. Langkah pertama adalah mendapatkan laporan *asset* dan *passiva* dari si peminjam dan harus dipastikan data tersebut akurat. Beberapa lembaga pinjaman mempunyai aturan-aturan pinjaman yang memuat batas ratio maksimal *asset* dan *passiva*.

Conditions, dapat dilihat melalui dua kategori, yaitu kondisi internal dan kondisi eksternal yang akan mempengaruhi peminjam dan kemampuan debitur untuk mengembalikan. Kedua belah pihak baik bank maupun debitur menyusun kontrak yang memuat hal-hal yang berkaitan dengan kredit, biaya dan bunga. Bank

³⁰ Hermansyah, Op.Cit. 64-65

berhak mengetahui tujuan dari pinjaman. Hal ini membantu bank menilai risiko dari pinjaman, tipe dari produk pinjaman dan keamanan apa yang diperlukan. Bank tidak memberikan kredit untuk tujuan yang illegal misalnya memberikan kredit untuk tujuan yang dapat membahayakan lingkungan.

Collateral (agunan) diperlukan untuk menanggung pembayaran kredit macet. Calon debitur umumnya diminta untuk menyediakan jaminan berupa agunan yang berkualitas tinggi yang nilainya minimal sebesar jumlah kredit atau pembiayaan yang diterimanya. Agunan berfungsi sebagai jaminan tambahan. Kesulitan bank dalam melakukan analisis dengan menggunakan prinsip 5 C sebagaimana dikemukakan di atas dapat diatasi dengan adanya skim penjaminan atau skim asuransi kredit. Dengan adanya skim tersebut maka bank lebih mudah menilai risiko kredit yang diberikannya

2.4 Jaminan

2.4.1 Pengertian Jaminan

Kredit atau pembiayaan yang diberikan oleh bank pada dasarnya mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan azas-azas perkreditan atau pembiayaan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank.

Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, pihak bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap 5 (lima) hal penting sebagaimana telah disebutkan, yaitu *character*, *capacity*, *capital*, *conditions*, dan *collateral* dari seseorang yang akan melakukan kredit.³¹

Jaminan atau agunan adalah *asset* pihak peminjam yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut. Jika peminjam gagal bayar, pihak pemberi pinjaman dapat memiliki agunan tersebut. Dalam pemeringkatan kredit, jaminan sering menjadi faktor penting untuk meningkatkan nilai kredit perseorangan ataupun perusahaan. Jaminan merupakan

³¹ H. Tan Kamelo, *Hukum Jaminan Fidusia ; Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, (Bandung, Alumni, 2004), hlm.31

satu-satunya faktor yang dinilai dalam menentukan besarnya pinjaman. Menurut ketentuan Pasal 1 butir 23 agunan adalah :

Jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan. Jaminan adalah menjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum.

Terkait dengan rumusan pengertian jaminan, Rachmadi Usman menyebutkan bahwa :

Rumusan atau definisi yang tegas tentang jaminan tidak ditemukan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW). Namun berdasarkan pendapat pakar hukum, jaminan dapat diartikan sebagai sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.³²

Hal yang dapat digunakan untuk menentukan rumusan jaminan adalah Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata yang diantaranya mensyaratkan bahwa tanpa diperjanjikanpun seluruh harta kekayaan debitur merupakan jaminan bagi pelunasan hutangnya. Berdasarkan pengertian jaminan tersebut di atas, maka dapat dikemukakan bahwa fungsi utama dari jaminan adalah untuk meyakinkan bank atau kreditur bahwa debitur mempunyai kemampuan untuk melunasi kredit yang diberikan kepadanya sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama. Secara umum, kata jaminan dapat diartikan sebagai penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung kembali pembayaran suatu utang. Dengan demikian, jaminan mengandung suatu kekayaan (materiil) ataupun suatu pernyataan kesanggupan (immateriil) yang dapat dijadikan sebagai sumber pelunasan utang.

2.3.2 Macam-Macam Jaminan

Jaminan dapat dibedakan menjadi jaminan umum dan jaminan khusus. Pasal 1131 KUH Perdata mencerminkan adanya jaminan umum, yaitu : Segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Jaminan khusus terdiri dari jaminan perseorangan

³² Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta, Gramedia Pustakatama, 2003), hlm.54

dan jaminan kebendaan. Jaminan perorangan adalah suatu perjanjian antara seorang berpiutang atau kreditur dengan seorang ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si berhutang atau debitur, misalnya perjanjian penanggungan/*borgtoch* (Pasal 1820 KUH Perdata), perjanjian garansi (Pasal 1316 KUH Perdata), dan perjanjian tanggung renteng. Jaminan kebendaan ialah jaminan yang memberikan hak kepada kreditur atas suatu kebendaan milik debitur, yakni hak untuk memanfaatkan benda tersebut jika debitur melakukan wanprestasi.

2.3.3 Tujuan dan Fungsi Jaminan

Jaminan kredit berfungsi untuk menjamin pelunasan utang debitur bila debitur cidera janji atau pailit. Jaminan kredit akan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak kreditur bahwa kreditnya akan tetap kembali dengan cara mengeksekusi jaminan kreditnya.³³ Kredit sebagai lembaga jaminan mempunyai tugas melancarkan dan mengamankan pemberian kredit, maka jaminan yang baik (ideal) itu adalah :

- a) Yang dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukan ;
- b) Yang tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya ;
- c) Yang memberikan kepastian kepada si pemberi kredit, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu apabila diperlukan dapat dengan mudah diuangkan untuk melunasi utang si penerima (pengambil) kredit tersebut.³⁴⁾

Terdapat dua asas umum mengenai jaminan : asas yang pertama dapat ditemukan dalam Pasal 1131 KUH Perdata, pasal tersebut menentukan bahwa segala harta kekayaan debitur, baik yang berupa benda bergerak maupun benda tetap, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, menjadi jaminan atau agunan bagi semua perikatan yang dibuat oleh debitur dengan para krediturnya. Dengan kata lain, Pasal 1131 KUH Perdata memberi ketentuan bahwa apabila debitur wanprestasi, maka hasil penjualan atas semua harta kekayaan atas debitur tanpa kecuali, merupakan sumber pelunasan bagi utangnya. Selanjutnya asas yang kedua terdapat dalam ketentuan Pasal 1132 KUH Perdata, bahwa kekayaan debitur menjadi jaminan atau agunan secara bersama-sama bagi semua

³³ *Ibid*, hlm.232

³⁴ Subekti, 2005, *Op.Cit*, hlm.18

pihak yang memberikan utang kepada debitur, sehingga apabila debitur wanprestasi, maka hasil penjualan atas harta kekayaan debitur dibagikan secara proporsional menurut besarnya piutang masing-masing kreditur, kecuali apabila di antara para kreditur tersebut terdapat alasan-alasan yang sah untuk didahulukan dari kreditur-kreditur lain.

2.5 Jual Beli Lelang

2.5.1 Pengertian Jual Beli Lelang

Keberadaan lembaga lelang sebagai salah satu sarana penjualan barang telah ada di Indonesia sejak tahun 1908, ditandai dengan lahirnya Undang-Undang (UU) tentang Lelang yaitu *Vendu Reglement Staatsblad* (Stbl.) 1908 Nomor 189 yang telah diubah dengan Stbl. 1940 Nomor 56 dan Peraturan Pemerintah tentang Lelang yaitu *Vendu Instructie*, Stbl. 1908 Nomor 190 yang diubah dengan Stbl. 1930 Nomor 85. Peraturan dasar lelang ini masih berlaku hingga saat ini dan menjadi dasar hukum penyelenggaraan lelang di Indonesia. *Vendu Reglement* lahir pada tahun 1908, dimana pada saat itu belum ada *Volksraad* (DPR). Meskipun *Vendu Reglement* adalah peraturan setingkat Peraturan Pemerintah, Tetapi *Vendu Reglement* merupakan peraturan lelang yang tertinggi hingga saat ini. Oleh karena itu tidak salah jika *Vendu Reglement* disebut sebagai Undang-Undang Lelang.

Pengertian lelang menurut Pasal 1 *Vendu Reglement* “penjualan umum” (*openbare verkoping*) adalah :

Pelelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut serta, dan diberi kesempatan untuk menawar barga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup.³⁵

Pengertian penjualan di muka umum (lelang) dikemukakan oleh Polderman dalam disertasinya pada tahun 1913 dengan judul “*Het Openbare aanbod*” bahwa :

³⁵ Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan (BPPK), *Pengetahuan Lelang : Penghapusan BMN*, Jakarta : Pusdiklat Depkeu RI, 2007, hlm.6

Penjualan umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat dengan syarat-syarat yaitu : penjualan umum harus selengkap mungkin, ada kehendak untuk mengikat diri, pihak yang akan mengadakan perjanjian tidak dapat ditunjuk sebelumnya.³⁶

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.” Penjualan di muka umum berarti memberi kesempatan kepada semua orang yang mengetahui adanya pelelangan untuk menawarkan harga, menyetujui harga yang ditetapkan atau mendaftarkan harga yang dikehendaki. Lelang memiliki tujuan untuk menciptakan persaingan antara peserta lelang, sehingga diperoleh harga yang terbaik.

2.5.2 Prosedur Lelang

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 /Pmk.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang diatur pengertian lelang yakni : 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. Dari beberapa uraian tentang pengertian lelang, maka tampaklah beberapa persamaan diantaranya yakni :

- a) Adanya Penjualan barang.
- b) Dilakukan secara terbuka untuk umum.
- c) Adanya penawaran.

Mengingat akan hukum positif dan asas *lex posterior de rogat lex inferiori* (hukum yang baru mengesampingkan hukum yang lama) maka pengertian lelang yang patut dipedomani ialah pengertian lelang berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan. Adapun unsur-unsur lelang ialah sebagai berikut :

- a) Penjualan barang yang terbuka untuk umum.
- b) Penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan.
- c) Penawaran untuk mencapai harga tertinggi.
- d) Didahului dengan pengumuman lelang.

³⁶ Sebagaimana dimuat dalam buku : Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Bandung : Eresco, 1987, hlm.106

Lelang sebagai salah satu cara penjualan memiliki fungsi privat dan fungsi publik. Dikatakan memiliki fungsi privat karena lelang merupakan institusi pasar yang mempertemukan penjual dan pembeli, maka lelang berfungsi memperlancar arus lalu lintas perdagangan barang, sedangkan fungsi publik lelang yang dimaksud adalah bahwa : Pertama, pengamanan *asset* yang dimiliki/dikuasai oleh Negara untuk meningkatkan efisiensi dan tata tertib administrasi pengelolaannya. Kedua, mendukung badan-badan peradilan dalam mewujudkan fungsi peradilan dengan pelayanan penjualan barang yang mencerminkan keadilan, keamanan dan kepastian hukum, karena itu semua penjualan eksekusi Pengadilan, PUPN, Kejaksaan dan sebagainya dilakukan secara lelang. Ketiga, mengumpulkan penerimaan Negara dalam bentuk bea lelang dan uang miskin. Pada prinsipnya, lelang dapat diklasifikasikan menjadi 3 (tiga) bentuk lelang, yaitu :

1) Lelang Eksekusi

Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Lelang Eksekusi termasuk tetapi tidak terbatas pada: Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Lelang Eksekusi Pengadilan, Lelang Eksekusi Pajak, Lelang Eksekusi Harta Pailit, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP), Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Barang yang Dinyatakan Tidak Dikuasai atau Barang yang Dikuasai Negara-Bea Cukai, Lelang Barang Temuan, Lelang Eksekusi Gadai, Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001.

2) Lelang Non Eksekusi Wajib

Lelang Non eksekusi Wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang. Lelang Non eksekusi Wajib termasuk tetapi tidak terbatas pada: Lelang Barang Milik Negara/Daerah, Lelang Barang Milik Badan Usaha Milik

Negara/Daerah (BUMN/D), Lelang Barang Yang Menjadi Milik Negara-Bea Cukai, Lelang Benda Berharga Asal Muatan Kapal Yang Tenggelam (BMKT), dan Lelang Kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari tangan pertama.

3) Lelang Non Eksekusi Sukarela

Lelang Non eksekusi Sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela. Lelang Non eksekusi Sukarela termasuk tetapi tidak terbatas pada: Lelang Barang Milik BUMN/D berbentuk Persero, Lelang harta milik bank dalam likuidasi kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan, Lelang Barang Milik Perwakilan Negara Asing, dan Lelang Barang Milik Swasta.

Pejabat lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK. 06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, diatur bahwa terdapat dua jenis Pejabat Lelang yang melakukan pelayanan lelang, yaitu Pejabat Lelang Kelas 1 (PL 1) yang bertempat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan Pejabat Lelang Kelas 2 (PL 2) yang bertempat di Kantor Balai Lelang Swasta. Pejabat lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang.

2.6 Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)

2.6.1 Pengertian Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)

Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen disingkat sebagai BPSK adalah salah satu [lembaga peradilan konsumen](#) berkedudukan pada tiap Daerah Tingkat II kabupaten dan kota di seluruh Indonesia sebagaimana diatur menurut Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen bertugas utama menyelesaikan persengketaan konsumen di luar lembaga [pengadilan](#) umum, BPSK beranggotakan unsur perwakilan aparat pemerintah, konsumen dan pelaku usaha atau produsen yang diangkat atau diberhentikan oleh Menteri, dalam menangani dan mengatur permasalahan konsumen, BPSK memiliki kewenangan untuk melakukan pemeriksaan atas kebenaran laporan dan keterangan dari para pihak yang bersengketa, melihat atau meminta tanda bayar, tagihan atau kuitansi, hasil tes

lab atau bukti-bukti lain, keputusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) bersifat mengikat dan penyelesaian akhir bagi para pihak.³⁷

Lahirnya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang telah disahkan pada tanggal 20 April 1999, dan mulai efektif mulai tanggal 20 April 2000. Di antaranya, mengatur tentang keberadaan lembaga penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan, lebih *familiar* nya di sebut dengan BPSK (Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen). BPSK sudah terbesar di mana saja, khususnya di Indonesia. Pembentukan BPSK wajib di bentuk dikarenakan kehadiran teknologi dan informatika yang semakin lama semakin luas jangkauannya sehingga menimbulkan keberadaan barang dan jasa semakin meningkat dan arusnya semakin lancar serta adanya selentingan yang terjadi di Negara ini tentang perdagangan bebas.

Lahirnya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 yang disahkan dan diundangkan pada tanggal 20 April 1999, dan berlaku secara efektif tanggal 20 April 2000 mengatur antara lain keberadaan lembaga penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan yang disebut dengan BPSK (Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen). Saat ini sudah ada beberapa kota BPSK di Indonesia, antara lain Medan, Palembang, Jakarta Pusat, Semarang, Jogjakarta, Surabaya, Malang, Makasar, Bandung. Pembentukan BPSK ini dilatarbelakangi adanya globalisasi dan perdagangan bebas, yang didukung kemajuan teknologi dan informatika dan dapat memperluas ruang gerak transportasi barang dan/ atau jasa melintasi batas-batas wilayah suatu Negara.³⁸

Sesuai Pasal 45 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, ditentukan bahwa setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada dilingkungan peradilan umum. Berdasarkan Pasal 45 ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, bahwa penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau diluar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang

³⁷Jenia Mudha Dwi Siswanti, *Tanggung Jawab Hukum Dalam Perjanjian Multi Level Marketing Q.Net.*, Jember, Universitas Jember, 2012, hlm.17

³⁸www.bapmi.org/in/ref_articles7.php diakses tanggal 11 April 2015

bersengketa. Dari ketentuan tersebut diatas dapat diketahui bahwa para pihak yang bersengketa diberi hak untuk memilih lembaga atau badan mana yang akan mereka pilih untuk menyelesaikan permasalahan yang mereka hadapi baik melalui jalur pengadilan maupun jalur luar pengadilan, untuk jalur pengadilan pengertiannya adalah pengadilan umum, sedangkan sesuai Pasal 45 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, yang telah disebut terdahulu oleh penulis. Penyelesaian sengketa konsumen jalur luar pengadilan dilaksanakan di dalam suatu lembaga yang dibentuk berdasarkan Pasal 49 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, yaitu bahwa pemerintah membentuk badan penyelesaian sengketa konsumen di daerah Tingkat II untuk menyelesaikan sengketa konsumen di luar pengadilan. Dengan demikian, Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen-lah yang ditunjuk pemerintah sebagai lembaga yang dapat menyelesaikan sengketa konsumen di luar pengadilan.

Berdasarkan Pasal 45 ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, bahwa *penyelesaian sengketa konsumen dapat di tempuh melalui pengadilan atau diluar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa*. Maka, para pihak diberi kewenangan untuk memilih dalam menyelesaikan permasalahannya baik jalur pengadilan maupun jalur luar pengadilan. Apabila para pihak tersebut memilih jalur luar pengadilan, maka BPSK-lah yang berwenang dalam menyelesaikan sengketa tersebut. Maraknya kasus-kasus tentang transaksi jual beli yang akhirnya merugikan konsumen, atau penipuan bahkan ketidak puasan yang di alami oleh konsumen atas barang/jasa yang ditawarkan, sehingga mengharuskan Pemerintah untuk segera membentuk lembaga penyelesaian sengketa. Adanya BPSK memudahkan masyarakat dalam menyelesaikan masalah-masalah yang mereka hadapi.

2.5.3 Tugas dan Kewenangan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen

BPSK melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen, dengan cara melalui mediasi atau arbitrase atau konsiliasi; memberikan konsultasi perlindungan konsumen; melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausula baku; melaporkan kepada penyidik umum apabila terjadi pelanggaran ketentuan dalam Undang-undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen; menerima pengaduan baik tertulis maupun tidak tertulis, dari konsumen tentang

terjadinya pelanggaran terhadap perlindungan konsumen; melakukan penelitian dan pemeriksaan sengketa perlindungan konsumen; memanggil pelaku usaha yang diduga telah melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen; memanggil dan menghadirkan saksi, saksi ahli dan/atau setiap orang yang dianggap mengetahui pelanggaran terhadap Undang-undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen; meminta bantuan penyidik untuk menghadirkan pelaku usaha, saksi, saksi ahli, atau setiap orang atau pihak yang tidak bersedia memenuhi panggilan badan penyelesaian sengketa konsumen; mendapatkan, meneliti dan/atau menilai surat, dokumen, atau alat bukti lain guna penyelidikan dan / atau pemeriksaan; memutuskan dan menetapkan ada atau tidak adanya kerugian di pihak konsumen; memberitahukan putusan kepada pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen; menjatuhkan sanksi administratif kepada pelaku usaha yang melanggar ketentuan Undang-undang ini.

Kewenangan untuk menangani dan menyelesaikan sengketa konsumen, Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen membentuk majelis harus ganjil dan sedikit-dikitnya berjumlah anggota majelis tiga orang terdiri dari seorang ketua merangkap anggota, seorang wakil ketua merangkap anggota, dan seorang anggota, majelis ini terdiri mewakili semua unsur yaitu unsur pemerintah, unsur konsumen, dan unsur pelaku usaha serta dibantu oleh seorang panitera dan putusan majelis bersifat final dan mengikat.

Keberadaan BPSK (Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen) ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dalam Pasal 49 ayat (1), yaitu *“Pemerintah membentuk badan penyelesaian sengketa konsumen di Daerah Tingkat II untuk penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan”* Tugas pokok Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) sesuai dengan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen adalah menangani dan menyelesaikan sengketa antara pelaku usaha dan konsumen. Adapun fungsi BPSK adalah menangani dan menyelesaikan sengketa konsumen di luar pengadilan dengan jabaran tugas dan kewenangan BPSK sebagai berikut :

- 1) Melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen dengan cara konsiliasi, mediasi dan arbitrase;

- 2) Memberikan kontribusi perlindungan konsumen;
- 3) Melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausula baku;
- 4) Melaporkan kepada penyidik umum apabila terjadi pelanggaran ketentuan dalam Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999;
- 5) Menerima pengaduan baik tertulis maupun tidak tertulis dari konsumen tentang terjadinya pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- 6) Melakukan penelitian dan pemeriksaan sengketa perlindungan konsumen
- 7) Memanggil pelaku usaha yang diduga telah melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- 8) Memanggil dan menghadirkan saksi, saksi ahli dan atau setiap orang yang dianggap mengetahui pelanggaran terhadap Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999;
- 9) Meminta bantuan penyidik untuk menghadirkan pelaku usaha, saksi, saksi ahli atau setiap orang sebagaimana dimaksud pada huruf g dan h yang tidak memenuhi panggilan BPSK;
- 10) Mendapatkan, meneliti dan atau menilai surat, dokumen, atau alat bukti lain guna penyidikan dan atau pemeriksaan;
- 11) Memutuskan dan menetapkan ada atau tidaknya kerugian dipihak konsumen;
- 12) Memberitahukan putusan kepada pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- 13) Menjatuhkan sanksi administratif kepada pelaku usaha yang melanggar ketentuan Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999.

Kewenangan untuk menangani dan menyelesaikan sengketa konsumen, Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen membentuk majelis harus ganjil dan sedikit-dikitnya berjumlah anggota majelis tiga orang terdiri dari seorang ketua merangkap anggota, seorang wakil ketua merangkap anggota, dan seorang anggota, majelis ini terdiri mewakili semua unsur yaitu unsur pemerintah, unsur konsumen, dan unsur pelaku usaha serta dibantu oleh seorang panitera dan putusan majelis bersifat final dan mengikat.

BPSK wajib mengeluarkan putusan paling lambat dalam waktu dua puluh satu hari kerja setelah gugatan diterima; serta dalam waktu paling lambat tujuh hari kerja sejak menerima putusan, para pihak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri paling lambat empat belas hari kerja sejak menerima pemberitahuan putusan kepada pelaku usaha yang tidak mengajukan keberatan dalam jangka waktu paling lambat empat belas hari kerja sejak menerima pemberitahuan putusan dianggap menerima putusan BPSK dan apabila setelah batas waktu ternyata putusan BPSK tidak dijalankan oleh pelaku usaha, BPSK dapat menyerahkan putusan tersebut kepada pihak penyidik dengan penggunaan Putusan Majelis BPSK sebagai bukti permulaan yang cukup bagi penyidik untuk melakukan penyidikan dengan penggunaan putusan majelis BPSK dapat dimintakan penetapan eksekusinya kepada Pengadilan Negeri di tempat konsumen yang dirugikan.

Bantahan atas putusan Pengadilan Negeri wajib mengeluarkan putusan atas keberatan pelaku usaha dalam waktu paling lambat dua puluh satu hari sejak diterimanya keberatan dari pelaku usaha; dan terhadap putusan Pengadilan Negeri, para pihak dalam waktu paling lambat empat belas hari dapat mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia; kemudian Mahkamah Agung Republik Indonesia wajib mengeluarkan putusan dalam waktu paling lambat tiga puluh hari sejak menerima permohonan kasasi.

BAB III PEMBAHASAN

3.1 Benda Jaminan Yang Tidak Terikat Hak Tanggungan

Sebagaimana disebutkan bahwasanya kredit sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Pada lembaga perbankan, tambahan modal yang diberikan dapat berupa kredit dengan jaminan sedangkan pada lembaga non perbankan diantaranya melalui pembiayaan konsumen. Bank dalam memberikan pinjaman kepada pihak lain, perlu adanya jaminan yang dapat berupa benda bergerak maupun benda tetap, sebagai benda yang bernilai setara dengan pinjaman yang diberikan.

Fungsi utama dari jaminan adalah untuk meyakinkan bank atau kreditor bahwa debitor mempunyai kemampuan untuk melunasi kredit yang diberikan kepadanya sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama. Jaminan kredit berfungsi untuk menjamin pelunasan utang debitur bila cidera janji atau pailit. Jaminan kredit akan memberikan jaminan kepastian hukum kepada kreditor bahwa kreditnya akan tetap kembali. Salah satu benda tetap yang sering dijadikan objek jaminan utang adalah tanah. Hak tanggungan merupakan suatu istilah baru untuk lembaga jaminan maupun pelaksanaan dari ketentuan undang-undang tentang adanya pranata jaminan hutang dengan tanah sebagai agunannya yang disebut Hak Tanggungan. Dalam hal ini setiap perjanjian yang bermaksud untuk memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, atau meminjam uang dengan jaminan hak tanggungan harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang d 39 oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam undang-undang ini disebut Pejabat ta tersebut bentuknya ditentukan oleh Menteri Agraria. Dari pernyataan ini dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan juga

merupakan salah satu hak atas tanah yang wajib didaftarkan. Adanya kewajiban untuk mendaftarkan Hak Tanggungan ditujukan untuk menjamin kepastian hukum kepada pemberi dan penerima Hak Tanggungan dan untuk memberikan perlindungan hukum manakala salah satu pihak mengadakan tindakan-tindakan yang merugikan pihak lainnya.

Bentuk dari perjanjian kredit biasanya dituangkan dalam perjanjian baku. Bentuk ini dipakai oleh karena adanya segi positif dari perjanjian baku, yang mampu memenuhi kebutuhan masyarakat yang menghendaki segala sesuatunya dilakukan secara praktis, cepat dan efisien, serta terencana, tanpa mengabaikan kepastian hukum. Namun demikian pelaksanaan perjanjian baku dalam pelaksanaannya terkendala dengan undang-undang perlindungan konsumen yang tidak menghendaki perjanjian tersebut karena lebih banyak merugikan konsumen.

Sebagaimana kasus perdata yang dikaji adalah berkaitan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 353K/PDT.SUS-BPSK/2014, antara para pemohon Kasasi Ahmad Zaelani Melawan PT. Bank Danamon Indonesia Tbk. selaku Termohon Kasasi. Bahwa hubungan hukum antara para pihak di atas yaitu adanya pinjam meminjam uang dimana Tergugat/Termohon Keberatan (Pengadu Asal)/Debitur meminjam uang dari Penggugat/Pemohon Keberatan (Teradu Asal)/Kreditur dan sebagai dasar ikatan hukum peminjaman tersebut dibuat Perjanjian Kredit yaitu Perjanjian Kredit Nomor 61 Tanggal 1 Oktober 2006 yang dibuat dihadapan Notaris Deviyanti Rosita, S.H jo Perjanjian kredit Nomor 009/PK-DSP STGL/0508 tertanggal 14 Mei 2008 Jo. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 015/ADD.PK-DSP STGL/0209 tanggal 24 Februari 2009 dengan Agunan Sertifikat Hak Milik Nomor 00145, Surat Ukur Nomor 003/Cipelem/2007 tanggal 30 Agustus 2007, seluas 670 M2 tercatat atas nama Achmad Zaelani yang telah dilekatkan Hak Tanggungan sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 101/V/APHT/BLK/2008 tanggal 14 Mei 2008 yang dibuat dihadapan PPAT Nurhalimah, S.H. yang kemudian didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Brebes sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 11807 tanggal 26 Mei 2008.

Bahwa Perjanjian Kredit Nomor 61 Tanggal 1 Oktober 2006 yang dibuat dihadapan Notaris Deviyanti Rosita SH jo Perjanjian Kredit Nomor 009/PK-DSP

STGL/0508 tertanggal 14 Mei 2008 jo Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 015/ADD.PK-DSP STGL/0209 tanggal 24 Februari 2009 dan ditandatangani di atas materai oleh Penggugat/Pemohon Keberatan/Teradu Asal/Kreditur dengan Tergugat/Termohon Keberatan/Pengadu Asal/Debitur atas persetujuan istrinya dimana Tergugat/Termohon Keberatan/Pengadu Asal/Debitur telah meminjam uang kepada Penggugat/Pemohon Keberatan/Teradu Asal/Kreditur masing-masing sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) dan Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah).

Sesuai dengan ketentuan Perjanjian Kredit Nomor 61 Tanggal 1 Oktober 2006 yang dibuat dihadapan Notaris Deviyanti Rosita, S.H jangka waktu pembayaran adalah 3 Tahun dimulai pada tanggal 31 Oktober 2006 hingga 03 Nopember 2009 dan jumlah setoran yang harus dibayarkan Rp.4.277.779,57/bulan. Bahwa kemudian Perjanjian kredit Nomor 009/PK-DSP STGL/0508 tertanggal 14 Mei 2008 jangka waktu pembayaran hutang yang harus dibayarkan Tergugat/Termohon Keberatan/Pengadu Asal/Debitur kepada Penggugat/Pemohon Keberatan/Teradu Asal/Kreditur ialah selama 4 Tahun dimulai pada tanggal 14 Mei 2008 sampai dengan 14 Mei 2012 dan jumlah setoran yang harus dibayarkan oleh Tergugat/Termohon Keberatan/Pengadu Asal/ Debitur setiap bulannya ialah sebesar Rp.4.300.001,00/bulan.

Bahwa kemudian Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 015/ADD.PK-DSP STGL/0209 tanggal 24 Februari 2009 dimana jangka waktu pembayaran hutang yang harus dibayarkan Tergugat/Termohon Keberatan/Pengadu Asal/ Debitur kepada Penggugat/ Pemohon Keberatan/Teradu Asal/Kreditur ialah selama 4 Tahun dimulai pada tanggal 24 Maret 2009 sampai dengan 24 Februari 2013 dan jumlah setoran yang harus dibayarkan oleh Tergugat/Termohon Keberatan/Pengadu Asal/Debitur setiap bulannya ialah sebesar Rp.1.254.164,00/bulan.

Debitur telah menunggak sejak Bahwa dari data melalui Surat Peringatan Pertama bahwa Tergugat/Termohon Januari tahun 2010 dengan kata lain tidak melakukan kewajibannya dengan baik kepada Penggugat/Pemohon Keberatan/Teradu Asal/Kreditur. Bahwa bukan merupakan alasan hukum bagi Tergugat/Termohon Keberatan/Pengadu Asal/Debitur untuk tidak melakukan

kewajibannya kepada Penggugat/Pemohon Keberatan/Teradu Asal/Kreditur karena persoalan mundurnya perekonomian Tergugat/Termohon Keberatan/ Pengadu Asal/Debitur adalah persoalan pribadinya sehingga tidak berdasar secara hukum apabila hal itu menjadi alasan bagi Tergugat/ Termohon Keberatan/Pengadu Asal/Debitur untuk tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang sudah disepakati dalam suatu Perjanjian (Pasal 1320 BW) dan juga perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan baik karena berlaku sebagai undang-undang (Pasal 1338 BW) terlebih hal ini dijadikan dasar oleh Tergugat/Termohon Keberatan/Pengadu Asal/Debitur untuk mengadukan Penggugat/ Pemohon Keberatan/Teradu Asal/ Kreditur ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Tasikmalaya.

Bahwa dikarenakan Tergugat/Termohon Keberatan/Pengadu Asal/Debitur tidak dapat melunasi sisa cicilan hutangnya sebagaimana ditentukan pada poin di atas pada gugatan ini maka Penggugat/Pemohon Keberatan/Teradu Asal/Kreditur telah melayangkan Teguran kepada Tergugat/Termohon Keberatan/Pengadu Asal/Debitur sebanyak 3 (Tiga) kali perihal penyelesaian kewajiban, teguran-teguran sebagaimana dimaksud Tergugat I yaitu :

- a) Surat Peringatan Pertama tanggal 15 Juni 2010;
- b) Surat Peringatan Kedua tanggal 19 Juli 2010;
- c) Surat Peringatan Ketiga tanggal 29 Juli 2010;

Dari ketiga Surat Peringatan ini yang pada intinya Penggugat/Pemohon Keberatan/Teradu Asal/Kreditur memberi peringatan kepada Tergugat/Termohon Keberatan/Pengadu Asal/Debitur agar melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat/Pemohon Keberatan/ Teradu Asal/ Kreditur akan tetapi Tergugat/Termohon Keberatan/Pengadu Asal/ Debitur tetap tidak dapat melaksanakan sebagaimana yang sudah diperjanjikan sehingga akibat kelalaiannya maka Tergugat/Termohon Keberatan/Pengadu Asal/Debitur dikualifikasikan telah melakukan perbuatan wanprestasi sebagaimana dimaksud Pasal 1246 BW; Bahwa akibat Tergugat/Termohon Keberatan/Pengadu Asal/Debitur telah melakukan wanprestasi maka Penggugat/Pemohon Keberatan/Teradu Asal/Kreditur melakukan tindakan yang dibenarkan oleh hukum sebagai salah satu prosedur lanjutan yaitu melakukan proses lelang dengan cara melakukan Permohonan Lelang ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, pengumuman lelang telah

dilakukan melalui Media Massa sehingga Pelaksanaan Lelang tersebut telah sesuai dengan prosedur hukum.

Bahwa dengan telah wanprestasinya Tergugat/Termohon Keberatan/Pengadu Asal/Debitur kepada Penggugat/Pemohon Keberatan/Teradu Asal/Kreditur maka berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 11807 tanggal 26 Mei 2008 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes yang didalamnya diletakkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 101/V/APHT/ BLK/2008 tanggal 14 Mei 2008 yang dibuat dihadapan PPAT Nurhalimah SH yang berkepal "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" adalah telah bersifat Eksekutorial yang artinya sama dengan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum secara tetap sebagaimana bunyi Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 yaitu : "Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"; "Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah".

Bahwa irah-irah yang dicantumkan dalam Sertifikat Hak Tanggungan adalah untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila debitur cidera janji dalam hal ini Tergugat/Termohon Keberatan/Pengadu Asal/Debitur, dapat dieksekusi sewaktu-waktu seperti halnya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Dengan demikian dengan adanya pembebanan jaminan berupa hak tanggungan atas sertipikat tanah, maka kedudukan dan status objek jaminan adalah sebagai alat jaminan atas perjanjian kredit.

Salah satu benda tetap yang sering dijadikan objek jaminan utang adalah tanah. Hak tanggungan merupakan suatu istilah untuk lembaga jaminan maupun pelaksanaan dari ketentuan undang-undang tentang adanya pranata jaminan hutang dengan tanah sebagai agunannya yang disebut Hak Tanggungan. Dalam hal ini setiap perjanjian yang bermaksud untuk memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, atau meminjam uang dengan jaminan hak tanggungan

harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam undang-undang ini disebut Pejabat). Akta tersebut bentuknya ditentukan oleh Menteri Agraria. Dari pernyataan ini dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan juga merupakan salah satu hak atas tanah yang wajib didaftarkan.

Adanya kewajiban untuk mendaftarkan Hak Tanggungan ditujukan untuk menjamin kepastian hukum kepada pemberi dan penerima Hak Tanggungan dan untuk memberikan perlindungan hukum manakala salah satu pihak mengadakan tindakan-tindakan yang merugikan pihak lainnya. Sebagai contoh ketika pemberi Hak Tanggungan tidak dapat melunasi hutang yang dipinjamnya dari pemegang hak tanggungan, maka dengan adanya pendaftaran Hak Tanggungan, pemegang hak tanggungan mempunyai kekuatan hukum yang kuat untuk mendapatkan pembayaran atas piutangnya dengan cara mengeksekusi tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Hak Tanggungan awal mulanya berasal dari hak hipotheek yang merupakan komponen hukum dan bagian dari hukum benda yang secara substansial diatur dalam Buku II KUHPerdara. Untuk selanjutnya Hak Tanggungan diatur dalam Undang Undang No.4 Tahun 1994 tentang Hak Tanggungan (UUHT).

Dari ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang Undang Hak Tanggungan dapat ditarik beberapa hal bahwa hak tanggungan terdiri dari beberapa unsur pokok yaitu:

- a) Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
- b) Obyek hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah sesuai UUPA.
- c) Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya saja, tetapi dapat juga dibebankan berikud benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah.
- d) Utang yang dijaminakan suatu utang tertentu ; dan e) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain.

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu:

- a) Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin.

- b) Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 4 dan 5 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik. Pengertian perbuatan hukum pembebanan hak atas tanah yang pembuatan aktanya merupakan kewenangan PPAT, meliputi pembuatan akta pembebanan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 Undang-Undang Pokok Agraria dan pembuatan akta dalam rangka pembebanan Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan.

Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, disingkat SKMHT, yang berbentuk akta otentik. Pembuatan SKMHT selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan. Pada saat pembuatan SKMHT dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, harus sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftar.³⁹

Pada tahap pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada kreditor, Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak Tanggungan itu baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku-tanah di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu kepastian mengenai saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi kreditor. Saat tersebut bukan saja menentukan

³⁹ Mariam Darus Badruzaman, 1996, *Dasar-dasar Perjanjian Hukum*, Alumni, Bandung, hlm.45

kedudukannya yang diutamakan terhadap kreditor-kreditor yang lain, melainkan juga menentukan peringkatnya dalam hubungannya dengan kreditor-kreditor lain yang juga pemegang Hak Tanggungan, dengan tanah yang sama sebagai jaminannya. Untuk memperoleh kepastian mengenai saat pendaftarannya, dalam Undang-undang ini ditentukan, bahwa tanggal buku-tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran tersebut secara lengkap oleh Kantor Pertanahan, dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, maka buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

Dalam rangka memperoleh kepastian mengenai kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan tersebut, ditentukan pula, bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta surat-surat lain yang diperlukan bagi pendaftarannya, wajib dikirimkan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganannya. Demikian pula pelaksanaan kuasa membebaskan Hak Tanggungan yang dimaksudkan di atas ditetapkan batas waktunya, yaitu 1 (satu) bulan untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar dan 3 (tiga) bulan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar

Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Dalam hal piutang yang bersangkutan beralih kepada kreditor lain, Hak Tanggungan yang menjaminkannya, karena hukum beralih pula kepada kreditor tersebut. Pencatatan peralihan Hak Tanggungan tersebut tidak memerlukan akta PPAT, tetapi cukup didasarkan pada akta beralihnya piutang yang dijamin

Pencatatan peralihan itu dilakukan pada buku-tanah dan sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan, serta pada buku-tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan. Demikian juga Hak Tanggungan menjadi hapus karena hukum, apabila karena pelunasan atau sebab-sebab lain, piutang yang dijaminnya menjadi hapus. Dalam hal ini pun pencatatan hapusnya Hak Tanggungan yang bersangkutan cukup didasarkan pada pernyataan tertulis dari kreditor, bahwa piutang yang dijaminnya hapus. Pada buku-tanah Hak Tanggungan yang

bersangkutan dibubuhkan catatan mengenai hapusnya hak tersebut, sedang sertifikatnya ditiadakan. Pencatatan serupa, yang disebut pencoretan atau lebih dikenal sebagai "roya", dilakukan juga pada buku-tanah dan sertifikat hak atas tanah yang semula dijadikan jaminan. Sertifikat hak atas tanah yang sudah dibubuhi catatan tersebut, diserahkan kembali kepada pemegang haknya. Dengan tidak mengabaikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, kesederhanaan administrasi pendaftaran Hak Tanggungan, selain dalam hal peralihan dan hapusnya piutang yang dijamin, juga tampak pada hapusnya hak tersebut karena sebab-sebab lain, yaitu karena dilepaskan oleh kreditor yang bersangkutan, pembersihan obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri, dan hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan. Sehubungan dengan hal-hal yang telah dikemukakan di atas, Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mengatur tata cara pencatatan peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan, termasuk pencoretan atau roya

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan perjanjian yang pada intinya berisi ketentuan untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT. Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan :

- a) Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan ;
- b) Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih ;
- c) Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin ;
- d) Nilai tanggungan ; dan
- e) Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Dalam ketentuan Pasal 11 ayat (2) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 disebutkan bahwa dalam suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain :

- a) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan ;
- b) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan ;
- c) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji ;
- d) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang ;
- e) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji ;
- f) Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan ;
- g) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan ;
- h) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum ;

- i) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan ;
- j) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- k) Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud.

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Sertipikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah. Di Indonesia dikenal beberapa lembaga jaminan untuk menjamin kredit/hutang perorangan maupun badan usaha. Lembaga Jaminan yang dikenal adalah : Gadai, Hipotik Kapal, Hak Tanggungan dan Fidusia. Kedua lembaga yang terakhir adalah lembaga jaminan yang paling sering digunakan oleh bank maupun lembaga keuangan lainnya. Kedua lembaga jaminan tersebut telah diatur secara khusus dengan Undang-undang yang tersendiri,

yaitu Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Undang-Undang No.2 Tahun 1999.

Jaminan-jaminan di Bank Perkreditan Rakyat sering kali tidak diikat menurut hukum yang berlaku. Hal ini tentu merugikan Pihak Ketiga dan Bank itu sendiri, karena objek jaminan yang diberikan tidak terikat secara sah menurut hukum. Hal ini disebabkan oleh karena proses pengikatan jaminan menurut hukum yang berlaku memakan waktu dan biaya yang tidak sedikit, sedangkan *market* Bank Perkreditan Rakyat (BPR) adalah debitur menengah ke bawah yang kreditnya relatif kecil. Dengan demikian Pengikatan jaminan yang seyogyanya bertujuan menyelamatkan BPR dapat menjadi buah simalakama, karena biaya pengikatan yang mahal dapat menyebabkan nasabah segan meminjam uang/mengambil kredit di BPR, mereka memilih meminjam pada rentenir yang tanpa jaminan.

Bank Indonesia Direktorat Bank Perkreditan Rakyat pada tahun 2007 telah mengeluarkan satu edaran Nomor 9/1/DpG/DPBPR tanggal 2 Mei 2007 mengenai solusi untuk mengatasi pengikatan jaminan yang lebih *low cost*. Untuk pengikatan jaminan berupa tanah dan bangunan tentu harus menggunakan lembaga Hak Tanggungan, namun untuk objek jaminan selain tanah yang banyak diterima oleh BPR antara lain kendaraan bermotor, kini harus diikat menggunakan lembaga jaminan Fidusia. Bank Indonesia mengeluarkan kebijakan (sekalipun bersifat sementara) sebagai solusi dari permasalahan tersebut. Dimana surat kuasa menjual atas objek jaminan tersebut harus di-*waarmerking* oleh notaris, dengan catatan bahwa hal tersebut tidak menyebabkan Bank mempunyai hak-hak istimewa seperti : sifat eksekutorial dan kedudukan *preferen* atas objek jaminan tersebut seperti halnya jika objek jaminan tersebut diikat dengan jaminan Fidusia.

Dari uraian di atas dapat diketahui bahwa adanya pendaftaran hak tanggungan sangat penting bagi pemegang hak tanggungan (pihak yang memberikan pinjaman dengan jaminan tanah) karena dengan didaftarkannya hak tanggungan tersebut kedudukannya menjadi kuat secara hukum. Dengan demikian pihak yang paling berkepentingan atas pendaftaran hak tanggungan adalah pihak pemegang hak tanggungan. Pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian kredit bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan

hukum bagi semua pihak dalam memanfaatkan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan kredit.

Berdasarkan hal tersebut, status objek jaminan yang tidak terikat hak tanggungan pada dasarnya masih dapat dijadikan sebagai jaminan dalam suatu perjanjian hutang piutang maupun jaminan kredit. Namun demikian, dalam pelaksanaannya apabila terjadi wanprestasi eksekusi terhadap benda jaminan tersebut sulit dilakukan karena harus menempuh jalur litigasi atau gugatan pengadilan yang memakan proses lama dan merugikan kreditur pada akhirnya. Sehingga dengan demikian hendaknya objek jaminan harus terikat dengan lembaga jaminan untuk memberikan kekuatan sita eksekutorial yang kuat.

3.2 Kesesuaian Pertimbangan Hukum (*Ratio Decidendi*) Majelis Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 353/Pdt-Sus/BPSK/2014 Menurut Ketentuan Hukum Yang Berlaku

Dasar hukum beracara di Pengadilan yang berlaku di Indonesia sampai dengan saat ini, masih menggunakan aturan hukum acara perdata yang terdapat dalam HIR, Rbg dan RV. Pada ketentuan Pasal 118 HIR dan Pasal 144 Rbg gugatan harus diajukan dengan surat permintaan, yang ditandatangani oleh penggugat atau wakilnya. Pada praktek surat ini dinamakan surat gugat atau surat gugatan. Oleh karena gugat harus diajukan dengan surat, maka bagi mereka yang buta huruf dibuka kemungkinan untuk mengajukan gugatan secara lisan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang mengadili perkara (Pasal 120 HIR). HIR (*Het Indonesisch Regelement*) berlaku khusus di daerah Jawa dan Madura, sedangkan Rbg (*reglement buitengewesten*) berlaku untuk kepulauan lainnya di Indonesia, sedangkan untuk masalah yang tidak diatur dalam HIR dan Rbg diatur dalam RV (*Reglement of de Burgerlijke Rechtvoordering*).

Pada suatu proses peradilan perdata, salah satu tugas hakim adalah mengkaji apakah suatu hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan benar-benar ada atau tidak. Tidak semua dalil yang menjadi dasar gugatan harus dibuktikan kebenarannya, sebab dalil-dalil yang tidak disangkal, apabila diakui sepenuhnya oleh pihak lawan, tidak perlu dibuktikan lagi. Dalam soal pembuktian tidak selalu pihak penggugat saja yang harus membuktikan dalilnya. Hakim yang memeriksa

perkara itu yang akan menentukan siapa diantara pihak-pihak yang berperkara akan diwajibkan untuk memberikan bukti. Dalam soal pembuktian hakim diharuskan bertindak arif dan bijaksana dan bersifat netral.

Pelaksanaan putusan hakim pada dasarnya sudah mempunyai kekuatan hukum yang pasti yang dapat dijalankan, kecuali apabila suatu putusan dijatuhkan dengan ketentuan dapat dilaksanakan terlebih dahulu sesuai dengan Pasal 180 HIR. Perlu juga dikemukakan, bahwa tidak semua putusan yang sudah mempunyai kekuatan pasti harus dijalankan, karena yang perlu dilaksanakan hanyalah putusan-putusan yang bersifat *condemnatoir*, yaitu yang mengandung perintah kepada suatu pihak untuk melakukan suatu perbuatan. Atas putusan Pengadilan Tinggi tersebut, selanjutnya pihak Tergugat mengajukan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung karena Tergugat yang selanjutnya menjadi pembanding tidak puas atas putusan tersebut, sehingga mengajukan upaya hukum kasasi.

Dalam kaitannya dengan diajukannya kasasi pada kasus tersebut di atas bahwa Kasasi adalah tindakan Mahkamah Agung untuk menegakkan dan membetulkan hukum, jika hukum ditentang oleh putusan-putusan hakim pada tingkatan tertinggi. Dasar hukum kasasi yang dilakukan oleh Mahkamah Agung untuk menegakkan dan membetulkan hukum, jika hukum ditentang oleh putusan diatur dalam Pasal 10 (3) Undang Undang Pokok Kekuasaan Kehakiman Nomor 48 Tahun 2009. Dalam mengajukan permohonan kasasi setelah mengajukan permohonan, pemohon wajib menyampaikan memori kasasi yang memuat alasan-alasannya, dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah permohonan yang dimaksud dicatat dalam buku daftar. Ini diatur dalam ketentuan Pasal 47 ayat (1). Apabila tenggang waktu untuk menyampaikan memori kasasi tersebut lewat, dan pemohon kasasi mengajukan memori kasasinya, meskipun seandainya memori kasasi itu sebenarnya sudah lama selesai, maka oleh karena memori kasasi secara terlambat diajukan akibatnya permohonan kasasi itu akan dinyatakan tidak dapat diterima.

Dalam hal kasasi ini pihak lawan juga diberikan hak untuk mengajukan jawaban (kontra memori kasasi) terhadap memori kasasi, yang disampaikan kepada panitera Pengadilan Negeri yang dimaksud pada ayat (1) Pasal 47 Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sejak tanggal

diterimanya salinan memori kasasi. Pencabutan permohonan kasasi sesuai dengan Pasal 46 (1) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 apabila permohonan kasasi dicabut oleh pemohon, maka kasasi tidak dapat diajukan lagi. Dalam hukum acara perdata ada istilah gugatan tidak dapat diterima dan gugatan ditolak, sebagai berikut :

- a) Gugatan tidak diterima adalah gugatan yang tidak bersandarkan hukum yaitu apabila peristiwa-peristiwa sebagai dasar tuntutan tidak membenarkan tuntutan. Putusan tidak diterima ini bermaksud menolak gugatan diluar pokok perkara. Dalam hal ini penggugat masih dapat mengajukan kembali gugatannya atau banding. Lebih kepada tidak memenuhi syarat formil.
- b) Gugatan ditolak adalah gugatan tidak beralasan hukum yaitu apabila tidak diajukan peristiwa-peristiwa yang membenarkan tuntutan. Putusan hakim dengan melakukan penolakan bermaksud menolak setelah mempertimbangkan pokok perkara. Dalam hal ini penggugat tidak ada kesempatan mengajukan kembali tapi haknya adalah banding. Lebih kepada tidak memenuhi syarat materil (pembuktian).

Setiap perkara yang selesai diperiksa dan diputus di pengadilan tingkat pertama kepada para pihak atau pihak-pihak yang berperkara diberi kesempatan untuk melakukan upaya hukum apabila tidak puas atau keberatan atas putusan majelis hakim melalui upaya banding atau kasasi. Satu hal yang perlu menjadi perhatian dari pengajuan permohonan kasasi adalah soal tenggang waktu yang telah ditetapkan hukum acara, yaitu mengenai permohonan kasasi. Alasan keterlambatan penyampaian memori kasasi sesuai dengan tenggang waktu yang sudah ditentukan seperti tidak bakal dipertimbangkan Mahkamah Agung, misalnya belum menerima putusan dari perkara dan lain sebagainya.

Jadi untuk menghindari terjadinya lewat waktu, misalnya karena putusan dari perkara belum didapat, maka setidaknya berdasarkan catatan dari persidangan pada waktu putusan dibacakan, bisa dijadikan bahan untuk membuat alasan-alasan kasasi. Yang terpenting lebih dahulu adalah masuknya permohonan kasasi sesuai dengan tanggal waktu yang sudah ditentukan dan kemudian setelah putusan di peroleh permohonan kasasi yang sudah disampaikan dapat diperbaiki kembali. Jadi intinya pernyataan kasasi dan penyampaian memori kasasi yang berisikan alasan-

alasan kasasi tidak boleh melampaui batas waktu yang sudah ditentukan dan jika terlampaui mengakibatkan gugurnya hak mengajukan permohonan kasasi.

Permohonan kasasi dapat diajukan dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah putusan diucapkan atau diberitahukan, dalam hal putusan tersebut diucapkan diluar hadir. Pernyataan kasasi dapat diterima, apabila panjar biaya perkara kasasi yang ditentukan dalam SKUM oleh Meja Pertama, telah dibayar lunas. Setelah pemohon membayar biaya perkara, Pengadilan pada hari itu juga wajib membuat akta pernyataan kasasi yang dilampirkan pada berkas perkara dan mencatat permohonan kasasi tersebut dalam register induk perkara dan register kasasi. Permohonan kasasi dalam waktu 7 (tujuh) hari harus sudah disampaikan kepada pihak lawan. Memori kasasi, selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari sesudah pernyataan kasasi, harus sudah diterima pada kepaniteraan Pengadilan Negeri.

Panitera wajib memberikan tanda terima atas penerimaan memori kasasi, dan dalam waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari salinan memori kasasi tersebut disampaikan kepada pihak lawan dalam perkara yang dimaksud. Jawaban kontra memori kasasi, selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sesudah disampainya memori kasasi, harus sudah diterima pada kepaniteraan Pengadilan Negeri untuk disampaikan pihak lawannya. Dalam waktu 30 hari sejak permohonan kasasi diajukan, berkas kasasi berupa berkas A dan B harus dikirim ke Mahkamah Agung. Hal lebih lanjut mengenai upaya hukum kasasi diatur dalam Keputusan Ketua Mahkamah Agung Nomor 026/KMA/SK/II/2012 tentang Standar Pelayanan Peradilan, menyangkut Pelayanan Administrasi Kasasi yang mengatur bahwa :

- a) Penggugat atau tergugat dapat mengajukan upaya hukum kasasi melalui Panitera Muda Perdata pada Meja Pertama di Pengadilan Negeri dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender terhitung keesokan harinya sejak putusan diucapkan atau diberitahukan pada pihak yang tidak hadir ;
- b) Pemohon atau Termohon dalam perkara permohonan dapat mengajukan kasasi dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah penetapan diberitahukan kepadanya.
- c) Pemohon kasasi harus membayar panjar permohonan kasasi yang dituangkan dalam SKUM. Pengadilan mencatat dalam buku register dan

memberikan Akta Pernyataan Kasasi kepada pemohon kasasi apabila panjar biaya kasasi telah dibayar lunas.

- d) Pemohon Kasasi wajib menyampaikan memori kasasi selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari sesudah pernyataan kasasi diterima pada kepaniteraan pengadilan negeri. Panitera wajib memberikan tanda terima atas penerimaan memori kasasi.
- e) Pemohon Kasasi dapat melakukan pencabutan permohonan kasasi yang diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang ditanda tangani oleh pemohon kasasi dengan menyertakan Akta Pencabutan Kasasi yang ditandatangani oleh Panitera.
- f) Pengadilan wajib melakukan pemeriksaan perkara kasasi dalam jangka waktu 6 (enam) bulan termasuk proses minutasasi (SEMA Nomor 3 Tahun 1998 tentang Penyelesaian Perkara).
- g) Dalam hal perkara telah diputus oleh Mahkamah Agung, pengadilan wajib mengirimkan salinan putusan kepada Pengadilan Tingkat Pertama untuk diberitahukan kepada para pihak dalam waktu 30 hari sejak putusan diterima oleh pengadilan pengaju.

Terkait dengan kasus yang dikaji, bahwasanya Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Brebes tersebut telah diucapkan dengan hadirnya Kuasa Pemohon dan Kuasa Tergugat Keberatan pada tanggal 24 Oktober 2013 terhadap putusan tersebut, Tergugat Keberatan melalui kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 November 2013 mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 1 November 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 17/Pdt.G/Sus/2013/PN Bbs., Jo. Nomor 09/2013.K yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Brebes, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Brebes pada tanggal 7 November 2013. Bahwa memori kasasi telah disampaikan kepada Penggugat Keberatan pada tanggal 20 November 2013 kemudian Penggugat Keberatan mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Brebes pada tanggal 29 November 2013.

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta keberatan-keberatannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan

dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima. Menimbang, bahwa terhadap keberatan-keberatan tersebut, Mahkamah Agung berpendapat : Bahwa keberatan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 7 November 2013 dan kontra memori kasasi tanggal 28 November 2013 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, dalam hal ini Pengadilan Negeri Brebes telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa terlepas dari alasan kasasi, BPSK tidak berwenang mengadili perkara *a quo* pada tingkat pertama;
- Bahwa perkara *a quo* terkait wanprestasi dalam perjanjian kredit yang diikat dengan dengan Hak Tanggungan.
- Perkara *a quo* mestinya diperiksa atau diadili oleh Pengadilan Negeri sebagai tingkat pertama bukan pada tingkat keberatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat, terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Ahmad Zaelani, tersebut dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Brebes Nomor 17/Pdt.G/Sus/2013/PN Bbs., tanggal 24 Oktober 2013 yang membatalkan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Nomor 02/A/BPSK-Kota.Tsm/VIII/2013 tanggal 16 Agustus 2013 serta Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara dengan amar sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini.

Berdasarkan putusan Mahkamah Agung tersebut di atas, jelas bahwa perjanjian hutang piutang yang dibuat oleh pihak tergugat dan penggugat adalah sah berdasarkan hukum karena telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam KUH Perdata. Demikian halnya dengan perbuatan wanprestasi yang dilakukan dalam hal ini dilakukan oleh pihak kreditur terlambat memenuhi kewajibannya untuk membayar hutang sebagaimana yang telah diperjanjikan. Namun demikian, Pengadilan Negeri Brebes dalam hal ini yang memutus perkara tersebut melebihi batas wewenangnya. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Brebes telah mendasarkan putusannya pada pertimbangan hukum sebagaimana diuraikan dalam halaman 17 paragraf terakhir : Menimbang, bahwa setelah majelis

mempelajari isi Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Tasikmalaya, ternyata apa yang dipertimbangkan dalam putusan tersebut melebihi apa yang didalilkan oleh Tergugat/Pengadu Asal (Debitur), karena dalam dalil-dalil Tergugat/Pengadu Asal (Debitur) ia tidak mempermasalahkan Akta Perjanjian Kredit yang disepakati dengan Penggugat/Teradu Asal (Kreditur), bahkan ia mengakui atas hutang-hutangnya dan keterlambatan pembayarannya.

Pertimbangan tersebut sangat keliru dan tidak benar sebab : Bahwa untuk diketahui, BPSK itu selain menerima pengaduan baik tertulis maupun tidak tertulis, dari konsumen tentang terjadinya pelanggaran terhadap perlindungan konsumen (Pasal 52 huruf (e) Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999), BPSK juga bertugas dan berwenang melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausula baku. Jadi apabila ada perjanjian yang klausulanya baku dan bertentangan dengan Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999, maka BPSK akan membatalkannya; Bahwa sebaliknya justru Majelis Hakim Pengadilan Negeri Brebes yang memeriksa perkara *a quo* yang melanggar hukum, yaitu dengan Putusan perkara *a quo* melebihi Petitum Penggugat/Termohon Kasasi (Bandingkan halaman 13 dengan halaman 20 putusan Pengadilan Negeri Brebes Nomor 17/Pdt. G.Sus/2013/PN Bbs); Bahwa berdasarkan hal tersebut Putusan Pengadilan Negeri Brebes Nomor 17/Pdt.G.Sus/2013/PN Bbs., tanggal 24 Oktober 2013 adalah mengandung cacat hukum.

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Brebes telah mendasarkan putusannya pada pertimbangan hukum sebagaimana diuraikan dalam halaman 19-20 : “Menimbang, bahwa mengenai bukti yang diajukan oleh Tergugat/Pengadu asal, yaitu bukti P.3 dalam Putusan BPSK, berupa surat keterangan harga tanah dan bangunan Nomor 0195/SKTB-VII/2013, tertanggal 25 Juli 2013 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Cipelem, bukti tersebut tidak bisa dijadikan tolak ukur dalam pelelangan, karena yang menjadi tolak ukur adalah nilai NJOP yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang. Pertimbangan tersebut sangat keliru dan tidak benar sebab : Bahwa NJOP hanyalah sebuah dasar hukum pengenaan pajak dan bukan merupakan gambaran nyata nilai sebidang tanah/bangunan, bukan merupakan gambaran nyata harga nilai objek tersebut.

Pajak tersebut dipungut atas kemanfaatan yang dinikmati oleh pemilik/ yang menguasai objek tersebut. Untuk membuat sebuah harga limit (harga minimal yang harus dicapai dalam sebuah lelang) banyak hal yang perlu diperhatikan, antara lain: Untuk Tanah/bangunan adalah harus dilihat dari lokasi, peruntukan, sarana yang tersedia, kondisi tanah/bangunan dan sebagainya. Untuk mengetahui hal tersebut diperlukan penaksir, atau pada umumnya yang mengetahui harga pasaran tanah/bangunan daerah tersebut adalah pihak Desa. Dalam perkara *a quo* harga pasaran objek Jaminan Tergugat/Pemohon Kasasi adalah Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sedangkan harga terjual dalam pelelangan adalah Rp.124.100.000,00 (seratus dua puluh empat juta seratus ribu rupiah). Dan Harga penjualan lelang tersebut hanya untuk Hutang Tergugat/Pemohon Kasasi kepada Penggugat/Termohon Kasasi. Apabila dalam pelengan mengabaikan harga pasaran dalam penjualannya, maka hal tersebut akan berdampak pada :

- Adanya pelanggaran terhadap kebiasaan dan rasa keadilan yang ada di masyarakat. Berdasarkan pengalaman, setiap Perbankan atau KPKNL yang ada di Indonesia selalu dan selalu memakai harga pasaran untuk melakukan pelelangan, dan secara praktis akan terhindar dari permasalahan seperti perkara *a quo*.
- Syarat dengan perbuatan tidak *fair*, sehingga melanggar asas keseimbangan; Pembayaran atas kredit nasabah bank, pada dasarnya sesuai dengan perjanjian kredit yang telah dibuat antara lain dengan interval waktu tertentu yang ditetapkan atau disepakati, dimana pembayarannya dilakukan dengan mengangsur setiap bulan atau dengan pembayaran lainnya sebagaimana disebutkan dalam perjanjian kredit. Dalam mengangsur pembayaran kredit bank, adakalanya nasabah atau debitur mengalami kendala pembayaran sehingga angsuran yang harusnya ia bayar setiap bulan terlambat. Keterlambatan atas pembayaran kredit tersebut dalam tempo waktu tertentu dapat diatasi manakala nasabah membayar kemudian dengan dibebani denda. Namun apabila pembayaran tersebut terhambat dalam beberapa bulan atau bahkan debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya tersebut akhirnya menjadi kredit macet.

Beberapa permasalahan yang terjadi dalam perjanjian kredit antara lain terjadi karena pembayaran kredit tersebut berjalan tidak sesuai dengan yang

diperjanjikan, kurang lancar, bahkan macet sama sekali sehingga merugikan pihak kreditur dan dapat dikategorikan sebagai bentuk wanprestasi. Kredit macet disebut juga dengan kredit bermasalah (*nonperforming loan*) merupakan resiko yang terkandung dalam setiap pemberian kredit oleh bank. Resiko tersebut berupa keadaan dimana kredit tidak dapat kembali tepat pada waktunya. Kredit bermasalah atau *nonperforming loan* di perbankan itu dapat disebabkan oleh berbagai faktor, misalnya ada kesengajaandari pihak-pihak yang terlibat dalam proses kredit, kesalahan prosedur pemberian kredit atau disebabkan oleh faktor lain seperti faktor makroekonomi.

Suatu kredit dikategorikan sebagai kredit bermasalah adalah apabila kualitas kredit tersebut tergolong pada tingkat kolektibilitas kurang lancar, diragukan atau macet. Menurut ketentuan Pasal 12 ayat (3) Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, kualitas kredit dibagi menjadi 5 (lima) yaitu ; kredit lancar, kredit dalam perhatian khusus, kredit kurang lancar, kredit yang diragukan dan yang terakhir adalah kredit macet. Penyelesaian kredit macet pada dasarnya dapat ditempuh dengan dua cara, yaitu penyelamatan kredit dan penyelesaian kredit. Penyelamatan kredit adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui perundingan kembali antara bank sebagai kreditor dan nasabah peminjam sebagai debitor. Sedangkan penyelesaian kredit adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui lembaga hukum.

Mengenai penyelamatan kredit bermasalah dapat dilakukan dengan berpedoman pada Surat Keputusan Direktur bank Indonesia No.26/22. KEP./DIR tanggal 29 Mei 1993 dan Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No.26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 yang pada prinsipnya mengatur penyelamatan kredit bermasalah sebelum diselesaikan melalui lembaga hukum yaitu melalui alternatif penanganan secara penjadwalan kembali (*reschedulling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*). Penjadwalan kembali (*Rescheduling*) yaitu perubahan syarat kredit yang hanyamenyangkut jadwal atau jangka waktunya. Bank memberikan kelonggaran kepada debitur untuk membayar hutangnya yang telah jatuh tempo dengan jalan menunda tanggal jatuh tempo

tersebut. Bank akan menanyakan berapa lama debitur akan dapat melunasi kreditnya.

Persyaratan kembali (*Reconditioning*) merupakan perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat kredit yang terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu dan persyaratan lainnya sepanjang tidak mengenai jumlah maksimal saldo kreditnya. Tujuan utamanya adalah untuk memperkuat posisi tawar-menawar antara bank dengan debitur yang salah satu upayanya adalah mengubah syarat pengadaaan jaminan kredit. Jika bank merasa nilai jaminan yang disediakan kurang, maka bank wajib meminta debitur untuk menambah jaminan yang jenis dan nilainya dapat diterima bank. Penataan kembali (*Restructuring*) yaitu perubahan syarat-syarat kredit yang menyangkut, menambah dana bank atau, konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi kredit baru dan konversi seluruh atau sebagian dari kredit yang menjadi penyertaan modal perusahaan.

Sedangkan mengenai penyelesaian kredit bermasalah dapat dikatakan merupakan langkah terakhir yang dapat dilakukan setelah langkah-langkah penyelamatan sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia No.26/22. KEP./DIR tanggal 29 Mei 1993 dan Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No.26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 yang berupa restrukturisasi tidak efektif lagi. Dikatakan sebagai langkah terakhir karena penyelesaian kredit bermasalah melalui lembaga hukum memang memerlukan waktu yang relatif lama dan apabila melalui lembaga peradilan maka kepastian hukumnya baru ada setelah putusan pengadilan itu memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van bewijs*).

Mengingat penyelesaian melalui badan peradilan membutuhkan waktu yang relatif lama, maka penyelesaian kredit bermasalah itu dapat pula melalui lembaga-lembaga lain yang kompeten dalam membantu menyelesaikan kredit bermasalah. Kehadiran lembaga-lembaga lain itu dimaksudkan untuk dapat mewakili kepentingan kreditor dan debitur dalam penanganan kredit macet. Dalam penyelesaian kredit bermasalah melalui lembaga hukum itu, dapat berupa penyelesaian melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), dan melalui Arbitrase atau Badan Alternatif Penyelesaian Sengketa, dan sebagainya.

BAB IV PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan sebelumnya dalam kaitannya dengan pokok permasalahan yang ada, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Benda jaminan yang tidak terikat hak tanggungan pada dasarnya masih dapat dijadikan sebagai jaminan dalam suatu perjanjian hutang piutang maupun jaminan kredit. Namun demikian, dalam pelaksanaannya apabila terjadi wanprestasi eksekusi terhadap benda jaminan tersebut sulit dilakukan karena harus menempuh jalur litigasi atau gugatan pengadilan yang memakan proses lama dan merugikan kreditur pada akhirnya. Sehingga dengan demikian hendaknya objek jaminan harus terikat dengan lembaga jaminan untuk memberikan kekuatan sita eksekutorial yang kuat.
2. Berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor 353/Pdt-Sus/BPSK/2014 bahwa perjanjian hutang piutang yang dibuat oleh pihak tergugat dan penggugat adalah sah berdasarkan hukum karena telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam KUH Perdata. Demikian halnya dengan perbuatan wanprestasi yang dilakukan dalam hal ini dilakukan oleh pihak kreditur terlambat memenuhi kewajibannya untuk membayar hutang sebagaimana yang telah diperjanjikan. Namun demikian, Pengadilan Negeri Brebes dalam hal ini yang memutus perkara tersebut melebihi batas wewenangnya. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Brebes telah mendasarkan putusannya pada pertimbangan hukum sebagaimana diuraikan dalam halaman 17 paragraf terakhir : Menimbang, bahwa setelah majelis mempelajari isi Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Tasikmalaya, ternyata apa yang dipertimbangkan dalam putusan tersebut melebihi apa yang didalilkan oleh Tergugat/Pengadu Asal (Debitur), karena dalam dalil-dalil Tergugat/Pengadu Asal (Debitur) ia tidak mempermasalahkan Akta Perjanjian Kredit yang disepakati dengan Penggugat/Teradu Asal (Kreditur), bahkan ia mengakui atas hutang-hutangnya ⁶³ erlambatan pembayarannya.

4.2 Saran

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan sebelumnya dalam kaitannya dengan pokok permasalahan yang ada, maka dapat diambil beberapa saran sebagai berikut :

1. Hendaknya bagi para pihak dalam perjanjian dapat menyelesaikan hak dan kewajiban masing-masing sehingga tidak melakukan wanprestasi yang merugikan orang lain yang mewajibkan orang lain tersebut mengganti kerugian.
2. Hendaknya dalam menangani masalah kredit macet perlu ada upaya penyelesaian secara damai oleh kedua belah pihak dalam hal ini dengan melaksanakan penyelamatan kredit, antara lain melalui penjadwalan kembali (*reschedulling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*) atau mungkin dapat melalui upaya alternatif penyelesaian sengketa seperti negosiasi, konsiliasi, mediasi atau arbitrase. Namun demikian bila penyelesaian berupa penyelamatan kredit belum berhasil, upaya yang terakhir yang ditempuh adalah penyelesaian kredit melalui jalur hukum yaitu dengan pelaksanaan eksekusi terhadap barang atau benda yang dijaminan kepada kreditor.
3. Adanya aturan hukum mengenai pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian kredit bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak dalam memanfaatkan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan kredit. Untuk itu, praktik pengikatan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dalam kegiatan dalam kegiatan perbankan hendaknya dapat pula dilaksanakan sesuai dengan apa yang telah diatur dalam Undang Undang Hak Tanggungan, sehingga pelaksanaannya dapat memperoleh jaminan kepastian hukum yang kuat.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- A.Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985
- Bambang Sunggono, *Pengantar Hukum Perbankan*, CV Mandar Maju, Bandung, 1998
- Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan (BPPK), *Pengetahuan Lelang : Penghapusan BMN*, Jakarta : Pusdiklat Depkeu RI, 2007
- C.S.T. Kansil. 1989. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Negara Indonesia*. Jakarta : Balai Pustaka
- H. Tan Kamelo, *Hukum Jaminan Fidusia ; Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, (Bandung, Alumni, 2004
- Hermansyah, *Hukum perbankan Nasional Indonesia (edisi revisi)*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005
- Ika Meutiah, *Perkembangan Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Rajawali Grafindo Persada, Jakarta, 2006
- Johnny Ibrahim. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif Edisi Revisi, Cetakan II*, Malang: Banyumedia Publishing, 2006
- Jenia Mudha Dwi Siswanti, *Tanggung Jawab Hukum Dalam Perjanjian Multi Level Marketing Q.Net.* , Jember, Universitas Jember, 2012
- Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1999
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2010
- Philipus M. Hadjon. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Inndonesia*. Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987
- Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta, Gramedia Pustakatama, 2003
- Ronny Hanitijo Soemitro. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Rinneka Cipta, 1988
- Salim HS, *Hukum Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2003

Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Bina Cipta, 1994

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Badan Pribadi*, Yogyakarta : Seksi Hukum Perdata FH UGM, 1996

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 1992

Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995

-----, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2005

Wirjono Prodjodikoro, *Pokok Pokok Hukum Perdata*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1989

W.J.S. Poerwadarminta. 1999, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka

Yudi Pangestu, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2010.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang Undang Hukum Perdata BW (*Burgerlijk Wetboek*).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Keputusan Presiden Nomor 23 Tahun 2006 tentang Pembentukan BPSK.

Putusan Mahkamah Agung Nomor Nomor 353/Pdt-Sus/BPSK/2014

C. INTERNET

<http://deanazcupcup.blogspot.com/2011/04/bentuk-bentuk-perjanjian-dan-fungsi.html>

<http://www.prakoso.com/2011/02/pengertian-perlindungan-hukum.html>, diakses tanggal 18 April 2015

www.bapmi.org/in/ref_articles7.php diakses tanggal 11 April 2015