

BAB III
CONTOH KASUS KREDIT MENGANDUNG UNSUR
PERBUATAN MELAWAN HUKUM

**A. Contoh Kasus Kredit Berdasarkan Putusan Nomor 119/PDT/2020/PT
SMG.**

Tergugat I (PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Purworejo) pelajari gugatan Penggugat dengan seksama dan mendalam, Penggugat meminta dalam petitum gugatannya agar Tergugat I dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun tidak menyebutkan dasar hukum mana yang telah dilanggar oleh Tergugat I sehingga menyebabkan kerugian pada Penggugat. Hal mana serupa dengan apa yang didalilkan Penggugat dalam positanya, khususnya terkait perbuatan melawan hukum, Penggugat tidak menjelaskan secara tegas isi ketentuan- ketentuan hukum dari peraturan perundangan yang mana dianggap telah dilanggar oleh Tergugat I.

Penggugat (Indro Waluyo) adalah nasabah sekaligus debitur PT. Bank BRI unit Kecamatan Gebang Kabupaten Purworejo, dan karena reputasinya baik selanjutnya oleh Tergugat I ± Tahun 2010 diberikan fasilitas rekening Koran dengan plafon per tahun sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah).

Penggugat telah menjaminkan/mengagunkan 2 (dua) bidang tanah yang terdiri dari :

- a. Tanah darat yang di atasnya berdiri bangunan rumah, terdaftar pada SHM No 199 seluas ± 2376 m², dengan atas nama Indro Waluyo, yang terletak di Desa Redin, Kecamatan Gebang, Kabupaten Purworejo, Propinsi Jawa Tengah, dan

- b. Tanah darat terdaftar pada SHM No 209 seluas \pm 3327 m², dengan atas nama Indro Waluyo, yang terletak di Desa Redin, Kecamatan Gebang, Kabupaten Purworejo, Propinsi Jawa Tengah

Kredit Penggugat pada tahun pertama dan tahun kedua masih berjalan dengan lancar namun pada tahun berikutnya usaha yang dijalankan oleh Penggugat mengalami kebangkrutan sehingga Penggugat tidak mampu lagi membayar kewajiban hutangnya baik untuk angsuran pokok maupun bunganya kepada Tergugat I.

Selama Penggugat menunggak dan tidak mampu lagi membayar kewajiban hutangnya, maka Tergugat I hanya menagih dan melayangkan somasi-somasi namun tetapi tidak pernah menawarkan atau tidak pernah memberikan jalan keluar terhadap adanya kebijakan dan prosedur yang diamanatkan oleh Undang-Undang RI No. 10 Tahun 1998 atas perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan atau sebagaimana dimaksud pada Surat Keputusan BI No.31/150/KEP/DIR yang telah diubah menjadi PBI/2/15 PBI/2000, dan /atau yang diubah lagi menjadi PBI 7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 terkait Restrukturisasi.

Kelalaian Tergugat I dalam menyikapi atau menangani kredit macet Penggugat, selanjutnya Tergugat I secara serta merta menempuh upaya dengan melakukan eksekusi melalui Pelelangan Hak Tanggungan pada Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwokerto, dan karenanya apabila mendasar pada UU No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan maka perbuatan Tergugat I yang

selanjutnya dilaksanakan oleh Tergugat II dan dimenangkan oleh Tergugat III adalah suatu kesalahan.

Eksekusi obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada UU No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, telah diatur secara sistematis dan terpadu, termasuk mengenai segi prosedur dan tata cara eksekusinya, hal mana dapat dilakukan dengan beberapa cara yang salah satunya dengan menjual obyek Hak Tanggungan melalui Pelelangan umum, namun demikian Tergugat I “lalai” karena Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, sampai dengan saat ini “belum ada” peraturan pelaksanaannya, dan oleh karenanya apabila mendasar pada Pasal 26 dan angka 9 pada Penjelasan Umum UU No. 4 Tahun 1996, maka pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan semestinya merujuk pada peraturan tentang eksekusi Grosse akta hypotik yang secara Hukum Acara harus melalui ketentuan sebagaimana Pasal 224 HIR yang mensyaratkan adanya putusan pengadilan sebelum kreditur dalam hal ini Tergugat I melakukan eksekusi Hak Tanggungan melalui pelelangan.

Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan ketentuan Hukum Materiil Perdata, sedangkan HIR/RBg adalah ketentuan Hukum Acara Perdata, oleh sebab itu ketentuan tentang eksekusi dalam Hukum Acara Perdata “Dipinjam” oleh Hukum Materiil Perdata sehingga akibat hukum dari hal ini adalah pelaksanaan eksekusi obyek HT hanya sah apabila didasarkan Pasal 224 HIR, sedangkan seluruh ketentuan UUHT tentang eksekusi (termasuk Pasal 6 UUHT) belum berlaku.

Pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan berdasar Pasal 6 UUHT adalah Tanpa Dasar Hukum, akibatnya pelaksanaan eksekusi tersebut tidak sah. Karena Para Tergugat (PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Purworejo, Pemerintah Republik Indonesia Cq Kementrian Keuangan Republik Indonesia Cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Cq. Kanwil DJKN Jawa Tengah Cq Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwokerto, Rambat), tidak mensyaratkan adanya eksekusi dengan melalui bantuan Ketua Pengadilan Negeri, maka hak-hak Penggugat menjadi terabaikan sedang padahal nilai obyek tersebut jauh lebih tinggi dari pada hasil penjualan melalui pelelangan sebagaimana Surat Tergugat I tentang sisa hasil lelang Nomor B.1150-VII/KCA/ADK/03/2019, Tertanggal 18 Maret 2019.

Perbuatan Tergugat I (PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Purworejo) yang notabene sebagai Bank Milik Negara yang dengan sengaja lalai sehingga tidak memenuhi ketentuan perundang-undangan, maupun kebijakan-kebijakan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia dan/atau perbuatannya yang sengaja melakukan eksekusi dengan cara mengajukan pelelangan melalui Tergugat II (Pemerintah Republik Indonesia Cq Kementrian Keuangan Republik Indonesia Cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Cq. Kanwil DJKN Jawa Tengah Cq Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwokerto), kemudian dimenangkan oleh Tergugat III (Rambat), yang proses pelaksanaanya tanpa mendasar adanya eksekusi melalui bantuan dari Ketua Pengadilan Negeri, maka dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana dimaksud pada Pasal 1365 KUH Perdata.

B. Contoh Kasus Kredit Berdasarkan Putusan Nomor 46/PDT/2020/PT BTN

Tergugat (PT. Arya Lingga Manikmeity Rahmaida Nasution, Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok, Desra Natasha Wn, Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan), telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) yang dengan secara sengaja menguasai dan menempati Objek Sengketa yang senyatanya adalah milik Penggugat (Nurlistiyawati, Penggugat adalah sebuah perusahaan yang bergerak di bidang pembangunan dan jasa yang telah banyak membangun perumahan cluster yang diantaranya adalah:

- Perumahan Panorama Residence, Jalan Raya Sawangan – Ciputat Km 1, Bojong Sari, Kota Depok.
- Perumahan Panorama Bintaro, Kelurahan Sawah, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan

Penggugat awalnya telah membeli tanah seluas 33.474 m² (tiga puluh tiga ribu meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 01344/Curug yang beralamat di Kelurahan Curug, Kecamatan Bojongsari, Kota Depok dan tanah seluas 9.000 m² (sembilan ribu meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 04136/Sawah yang beralamat di Kelurahan Sawah, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan.

Pembelian tanah seluas 33.474 m² (tiga puluh tiga ribu meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1344/Curug yang beralamat di Kelurahan Curug, Kecamatan Bojongsari, Kota Depok tersebut, maka Penggugat mulai membangun perumahan Panorama *Residence* berdasarkan *Site Plan* Perumahan, yang telah ditanda tangani oleh Walikota Depok H. Nur

Mahmudi Isma'il pada tanggal 11 Januari 2012, serta telah diterbitkan Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor: 648.12/264/Per/IMB/BPMP2T/2012 tertanggal 24 April 2012 oleh pemerintah Kota Depok.

Pembelian tanah seluas 9.000 m² (Sembilan ribu meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 04136/Sawah yang beralamat di Kelurahan Sawah, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatantersebut, maka Penggugat mulai membangun perumahan Panorama Bintaro berdasarkan Site Plan Perumahan Jl. H. Hasan RT/RW, 002/007, Kelurahan Sawah, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, yang telah ditanda tangani oleh Kepala Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Tangerang Selatan, serta telah diterbitkan Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor: 648.3 / 2625 – BP2T / 2014 tertanggal 30 Oktober 2014 oleh pemerintah Kota Tangerang Selatan.

Awalnya Tergugat adalah karyawan dibagian marketing, yang mana selama bekerja dengan Penggugat, kinerja dan performa Tergugat sangat baik, serta menunjukkan loyalitas dan etos kerja serta disiplin yang baik, sehingga Penggugat sangat percaya kepada Tergugat. Kinerja dan performa Tergugat yang baik dan atas dasar kepercayaan, maka Tergugat dipercaya oleh Penggugat untuk dipinjam namanya atas pembelian objek Tanah yang di atasnya terdapat bangunan yang terletak di Perumahan Panorama Residence Blok A4 No. 7, Jalan Raya Sawangan – Ciputat Km 1, Bojong Sari, Kota Depok berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1140/Kelurahan Curug yang telah dinaikkan statusnya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Kelurahan Curug, letaknya di Provinsi Jawa

Barat, Kota Depok, Kecamatan Bojong Sari, Kelurahan Curug, atas nama Nurlistiyawati/Tergugat pada Tahun 2013.

Perumahan Panorama Bintaro Blok D No. 15, Kelurahan Sawah, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4631/Kelurahan Sawah, letaknya di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Ciputat, Kelurahan Sawah, atas nama Nurlistiyawati/Tergugat, pada Tahun 2015.

Sekitar pada rentang bulan September 2013, dilandasi rasa kepercayaan Penggugat terhadap Tergugat itulah Penggugat meminjam nama Tergugat untuk membeli sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan melalui Kredit Pemilikan Rumah (selanjutnya disebut Objek Sengketa) seluas 181 M² (seratus delapan belas meterpersegi) yang terletak di Perumahan Panorama *Residence* Blok A No. 7, Sawangan, Depok berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1140/Kelurahan Curug yang telah dinaikkan statusnya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Kelurahan Curug, letaknya di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Bojong Sari, Kelurahan Curug, yang diatas namakan Nurlistiyawati/Tergugat.

Tergugat mengajukan permohonan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Muamalat Kantor Cabang Puri Indah yang beralamat di Sentra Niaga Puri Indah Blok 13 No. 12A – 14, Jakarta Barat yang mana permohonan tersebut telah disetujui oleh Bank Muamalat Kantor Cabang Puri Indah yang beralamat di Sentra Niaga Puri Indah Blok 13 No. 12A – 14, Jakarta Barat dan dituangkan dalam Surat Persetujuan Fasilitas Pembiayaan No. 76/OL/BMIPURI/VIII/13 tertanggal

26 Agustus 2016 seharga Rp. 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) yang diangsur selama 180 (seratus delapan puluh) bulan dengan mekanisme angsuran, yaitu Angsuran 1 – 24 bulan sebesar Rp. 12.678.332,30,- (dua belas juta enam ratus tujuh puluh delapan ribu tiga ratus tiga puluh dua koma tiga puluh rupiah).

Angsuran 25 – 180 bulan sebesar Rp. 18.170.339,59,- (delapan belas juta seratus tujuh puluh ribu tiga ratus tiga puluh sembilan koma lima puluh sembilan rupiah). pengajuan permohonan pembayaran angsuran Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Muamalat Kantor Cabang Puri Indah yang beralamat di Sentra Niaga Puri Indah Blok 13 No. 12A – 14, Jakarta Barat yang mana permohonan tersebut telah disetujui oleh Bank Muamalat Kantor Cabang Puri Indah yang beralamat di Sentra Niaga Puri Indah Blok 13 No. 12A – 14, Jakarta Barat dan dituangkan dalam Surat Persetujuan Fasilitas Pembiayaan No. 76/OL/BMIPURI/VIII/13 tertanggal 26 Agustus 2016 sebesar Rp. 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), maka atas hal tersebut Tergugat membuka rekening di Bank Muamalat dengan nomor rekening: 3190003324 atas nama Nurlistiyawati/Tergugat.

BAB IV

ANALISIS KREDIT PERBANKAN YANG MENGANDUNG UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 10 TAHUN 1998 TENTANG PERBANKAN JUNCTO PASAL 1365 KUHPERDATA

A. Legalitas Kredit ke Bank Dengan Menggunakan Jaminan Pihak Ketiga Termasuk Perbuatan Melawan Hukum

Debitur menjalankan kewajibannya dengan jaminan, biasanya dalam perjanjian kredit diikat sebuah jaminan hak tanggungan atau jaminan fidusia untuk menghindari tidak terpenuhinya kewajiban debitur. Prinsip kehati-hatian dan batas maksimum pemberian kredit penting. Dalam praktik, pelanggaran terjadi sebagaimana yang terjadi pada bank di mana obyek jaminan tidak atas nama debitur dan tidak ada surat kuasa dari pemilik Sertifikat Tanah kepada debitur. PT Perbankan telah melanggar prinsip kehati-hatian dan prinsip 5 C. Hal itu terbukti dengan adanya klausula dalam perjanjian yang mencatumkan jaminan Sertifikat Hak Milik atas tanah yang bukan atas nama debitur. Akibat hukumnya adalah jaminan tersebut tidak bisa dijual atau dilelang. Posisi kreditur sangat lemah .dan tidak efektif bilamana diselesaikan melalui pengadilan, sehingga ada pihak yang dirugikan dan dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum.

Bank dalam menjalankan fungsinya, menghimpun dana masyarakat dan menyalurkan dalam bentuk kredit. Sebagian besar sumber dana bank berasal dari masyarakat. Bank berkewajiban mengembalikan dana masyarakat tersebut berikut bunganya pada waktu yang dikehendaki atau yang telah diperjanjikan oleh masyarakat yang menjadi nasabah penyimpan. Dengan demikian dana masyarakat

tersebut disalurkan kembali dalam bentuk kredit dengan pembebanan bunga yang lebih tinggi dari bunga yang diberikan kepada para penyimpan dana di bank. Jika ternyata kredit yang diberikan macet artinya bank tidak lagi menerima kembali dananya dan kehilangan pendapatannya sedangkan kewajiban membayar bunga kepada nasabah menyimpan dan biaya lainnya tetap harus dikeluarkan, maka kondisi mengakibatkan kerugian bagi bank.

Pemberian kredit oleh para perbankan terbanyak disalurkan untuk kegiatan-kegiatan dunia usaha. Dunia usaha dalam melakukan kegiatannya bisnisnya membutuhkan modal dana yang cukup dalam mengembangkan usahanya. Dalam memenuhi modal kerja untuk usaha umumnya masyarakat dunia usaha dapat memenuhi kebutuhan modal dari pihak lembaga keuangan perbankan. Dan pihak perbankan sendiri memang berfungsi untuk menyalurkan dana masyarakat untuk kegiatan-kegiatan yang produktif seperti membiayai kegiatan-kegiatan usaha, saelain itu, penyaluran dana perbankan juga ditujukan untuk membantu memenuhi kebutuhan konsumtif masyarakat pada umumnya.

Bentuk penyaluran dana pihak perbankan atau yang disebut fasilitas kredit umumnya disalurkan untuk membantu modal usaha. Pada dasarnya dunia usaha perlu dengan ketidak pastian karena pihak pengusaha tidak dapat mengantisipasi dan merencanakan segala sesuatu dengan tepat sekali, berbagai kemungkinan selalu menyertai dalam perjalanan kegiatan usaha. Oleh karena itu, sering dijumpai terjadinya kemacetan dalam pengembalian dana kredit yang telah disalurkan.

Kredit macet terjadi karena disebabkan oleh beberapa faktor dan hal-hal yang tidak dapat diperhitungkan sebelumnya, kecuali jika terjadinya penyaluran dana kredit secara tidak sehat. Dalam praktek perbankan dapat teridentifikasi gejala-gejala kredit bermasalah secara terlihat dalam hal :

- a. Nasabah debitur sudah mulai jarang cek dan bilyet giro (penarikan) tanpa persediaan saldo yang cukup di bank
- b. Kondisi usaha menurun, tanpa usaha kelihatan sepi (kurang pengunjung atau aktivitas usaha kurang).
- c. Adanya konflik rumah tangga atau adanya sengketa/perkara.

Penyelesaian melalui proses litigasi dan BUPLN merupakan upaya terakhir pihak perbankan untuk memperoleh kembali dana kredit yang telah disalurkan. Dalam proses ini fokus penyelesaian berada pada penjualan jaminan yaitu eksekusi jaminan melalui pengadilan dan pelelangan jaminan di BUPLN. Dari beberapa batas mengenai “eksekusi” mengandung pengertian sebagai “pelaksanaan suatu putusan pengadilan dengan cara paksa” dalam pelaksanaan eksekusi jaminan telah memuat suatu pengertian bahwa pihak yang dikalahkan tidak mau mentaati putusan itu secara sukarela, sehingga putusan itu harus dipaksakan kepadanya dengan bantuan kekuatan umum. Kekuatan umum yang dimaksud disini adalah polisi, dan jika perlu kekuatan militer.

Berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 23/12/BPPP tanggal 28 februari 1991 ditemukan beberapa kebijakan dalam penyelesaian kredit macet, yaitu :

1. *Rescheduling* (penjadwalan kembali), yaitu suatu upaya untuk melakukan perubahan terhadap beberapa syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali/jangka waktu kredit termasuk masa tenggang (*grace period*), termasuk perubahan jumlah angsuran. Bila perlu dengan penambahan kredit.
2. *Reconditioning* (persyaratan kembali) yaitu : melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat-syarat perjanjian, tidak terbatas hanya pada perubahan jadwal angsuran dan atau jangka waktu kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan.
3. *Restructuring* (penataan kembali) yaitu upaya berupa melakukan perubahan syarat- syarat perjanjian kredit berupa pemberian tambahan kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian kredit menjadi *equity* perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa *rescheduling* dan atau *reconditioning*.

Adapun penyelesaian Kredit Macet umumnya dilakukan melalui :

1. Badan Usaha Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) Kredit macet yang menyangkut Bank Milik Negara. biasanya kredit yang telah macet dan telah diupayakan penagihannya/penyelesaiannya secara kekeluargaan tetapi tidak berhasil maka bank akan menyerahkan penyelesaiannya melalui BUPLN, untuk selanjutnya akan melakukan pelelangan/penjualan benda jaminan kecuali jika bank telah memperoleh “surat kuasa menjual” maka bank dapat dapat menjual harta jaminan tersebut secara dibawah tangan. Memperoleh

pengembalian kredit dari hasil pelelangan bukanlah hal yang mudah dan cepat. Sebab pengalaman menunjukkan bahwa menjual agunan melalui prosedur lelang sangat sulit memperoleh pembeli dan harga yang memadai sehingga sering bank mendapatkan pengembalian kredit yang cukup besar. Untuk tidak terlalu merugikan pihak bank maka hokum perbankan yaitu Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 jo Undang-undang Nomor. 10 Tahun 1998 memberikan peluang kepada bank untuk turut serta dalam pelelangan (sebagai pembeli lelang), sebab jika bank dapat menguasai agunan itu dari pelelangan maka bank dapat menjual agunan itu secara perlahan menurut harga yang berlaku dipasaran.

2. Proses litigasi di pengadilan

Jika suatu kredit macet dari bank swasta maka penyelesaian dilakukan melalui pengadilan. Proses litigasi merupakan langka terpaksa yang dilakukan bank yang apabila debitur menunjukkan itikad baik yang sengaja menyembunyikan harta bendanya yang masih cukup banyak untuk melunasi kreditnya. Akan tetapi proses litigasi sering dinilai oleh masyarakat memakan waktu bertahun-tahun. Penyelesaian Kredit Macet melalui proses litigasi merupakan pilihan terpaksa bagi bank.

3. Arbitrase atau Perwarisan

Dikalangan perbankan dan pakar hukum mencoba menawarkan penggunaan lembaga “arbitrase” untuk penyelesaian kredit macet. Dalam perjanjian Kredit Perbankan, bank dan nasabah debitur dapat menuangkan klausula arbitrase yang menyatakan bahwa jika terjadi sengketa antara bank dan

nasabah (misalnya Kredit Macet) maka akan diselesaikan melalui lembaga arbitrase.

Lembaga arbitrase dapat berupa badan yang telah lama dibentuk seperti Badan Arbitrase Negara Indonesia (BANI) yang dibentuk oleh KADIN di tahun 1977. Dalam hal ini dapat juga ditunjuk suatu panitia *ad hoc* yang dibentuk secara insidentil atas pilihan para pihak kusus untuk menyelesaikan sengketa tersebut. Masalah yang paling krusial dan sangat berpengaruh terhadap eksistensi kinerja lembaga keuangan perbankan adalah yang berkaitan dengan masalah kredit macet.

Masalah kredit macet menjadi sangat penting dan menjadi skala prioritas dalam penanganannya. Karena basis kegiatan lembaga ini adalah penyaluran dana dalam bentuk kredit dan merupakan sumber pendapatan terbesar bagi dunia bisnis perbankan di samping sumber-sumber pendapatan terbesar bagi dunia bisnis perbankan disamping sumber-sumber pendapatan operasional lainnya.

Sumber dana fasilitas kredit yang diberikan sebagai kegiatan penyaluran dana bisnis perbankan dalam kegiatannya sebagai penghimpun dana masyarakat. Karena menyangkut dana masyarakat maka setiap bentuk penyaluran dana oleh lembaga keuangan ini adalah berkaitan dengan kepentingan masyarakat. Oleh karena itu, penyaluran kredit oleh perbankan harus dilakukan secara hati-hati dengan proyeksi perhitungan yang mapan dan bertanggung jawab. Dalam kenyataan praktek kegiatan usaha perbankan, pihak perbankan telah berupaya melakukan kegiatan penyaluran kredit secara ketat dan hati-hati dengan masyarakat berbagai kriteria terhadap debitur (peminjam) dan memiliki prinsip-prinsip yang menjadi pedoman serta ketentuan dan kebijakan-kebijakan internal

perbankan yang cukup komprehensif dan ketat namun tidak sedikit dijumpai dan terjadi kredit macet.

Prinsip 5 C telah menjadi patokan dalam pemberian fasilitas kredit yang disalurkan oleh perbankan akan tetapi tidak dapat menghindarkan satu bankpun dari persoalan terjadinya kredit macet. Dapat dikatakan bahwa tidak ada bank yang tidak mengalami adanya kredit macet. Kondisi perbankan ahur-ahir ini justru mengungkapkan seberapa besar kredit-kredit macet yang terjadi. Akibat kredit macet yang terakumulasi sebegitu besar dan tidak terselesaikan telah mengakibatkan tingkat kesehatan kondisi perbankan di Indonesia kinerjanya menjadi sangat buruk. Bahkan lebih jauh telah memberikan andil besar terjadinya keterpurukan ekonomi Nasional Negara sehingga terjadinya krisis ekonomi dan moneter yang berkepanjangan dan sangat tidak mudah untuk menganalisisnya.

Dampak terhadap semua hal ini sangat dirasakan oleh masyarakat pada umumnya. Persoalan mendasar yang sesungguhnya terjadi terletak pada akumulasi kredit macet yang sudah luar biasa banyaknya. Sejarah perbankan Indonesia mencatat masa kelabu di tahun 1998 sampai sekarang ini dengan ditutupnya kegiatan operasional puluhan bank swasta nasional bahkan sebagian besar bank-bank pemerintah yang harus direstrukturisasi dan penggabungan empat bank pemerintah (bank Ekspor, impor, Bank Bumi Daya, Bapindo dan Bank dagang Negara) menjadi Bank Mandiri merupakan bukti nyata dampak dari masalah kredit macet yang tidak terselesaikan sehingga kondisi likuiditas perbankan menjadi sangat mengawatirkan.

Bertolak dari kenyataan dan pemahaman bahwa dampak yang ditimbulkan oleh kredit macet sedemikian besar pengaruhnya bagi kelangsungan hidup ekonomi negara karena lembaga keuangan perbankan sebagai jantung bisnis kegiatan ekonomi Negara maka sangat penting untuk melakukan penelitian terhadap upaya-upaya penyelesaian kredit macet perbankan. Dengan suatu kesadaran bahwa persoalan kredit macet tidak terhindarkan lagi dalam segenap kegiatan bisnis perbankan karena berbagai faktor yang menyertai dan yang menjadi penyebabnya maka mutlak dibutuhkan suatu perhatian serius dari berbagai pihak untuk memikirkan dan mengkaji upaya penyelesaian ini.

Kredit Macet :

- a. Kredit yang tidak memenuhi kriteria lancar, kurang lancar dan diragukan
- b. Memenuhi kriteria diragukan tetapi dalam jangka waktu 12 bulan sejak digolongkan diragukan belum ada pelunasan atau usaha penyelamatan kredit.
- c. Penyelesaian kredit telah diserahkan kepada pengadilan negeri atau Badan Urusan dan Piutang Negara. (BUPN) atau telah dijatuhkan penggantian ganti rugi kepada perusahaan Asuransi Kredit.
- d. Saat ini penggolongan kolektibilitas oleh Bank Indonesia ditambah dengan klasifikasi perhatian khusus. Peringkat klasifikasi ini ditempatkan setelah kategori kredit lancar dan sebelum kategori kurang lancar.

Contoh kasus Kredit Macet Berdasarkan Putusan Nomor 119/PDT/2020/PT SMG, Tergugat I (PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Purworejo) pelajari gugatan Penggugat dengan seksama dan mendalam, Penggugat meminta dalam petitum gugatannya agar Tergugat I dinyatakan telah

melakukan perbuatan melawan hukum, namun tidak menyebutkan dasar hukum mana yang telah dilanggar oleh Tergugat I sehingga menyebabkan kerugian pada Penggugat Hal mana serupa dengan apa yang didalilkan Penggugat dalam positanya, khususnya terkait perbuatan melawan hukum, Penggugat tidak menjelaskan secara tegas isi ketentuan- ketentuan hukum dari peraturan perundangan yang mana dianggap telah dilanggar oleh Tergugat I. Penggugat (Indro Waluyo) adalah nasabah sekaligus debitur PT. Bank BRI unit Kecamatan Gebang Kabupaten Purworejo, dan karena reputasinya baik selanjutnya oleh Tergugat I ± Tahun 2010 diberikan fasilitas rekening Koran dengan plafon per tahun sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah).

Kredit Penggugat pada tahun pertama dan tahun kedua masih berjalan dengan lancar namun pada tahun berikutnya usaha yang dijalankan oleh Penggugat mengalami kebangkrutan sehingga Penggugat tidak mampu lagi membayar kewajiban hutangnya baik untuk angsuran pokok maupun bunganya kepada Tergugat I.

Selama Penggugat menunggak dan tidak mampu lagi membayar kewajiban hutangnya, maka Tergugat I hanya menagih dan melayangkan somasi-somasi namun tetapi tidak pernah menawarkan atau tidak pernah memberikan jalan keluar terhadap adanya kebijakan dan prosedur yang diamanatkan oleh Undang-Undang RI No. 10 Tahun 1998 atas perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan atau sebagaimana dimaksud pada Surat Keputusan BI No.31/150/KEP/DIR yang telah diubah menjadi PBI/2/15 PBI/2000, dan /atau

yang diubah lagi menjadi PBI 7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 terkait Restrukturisasi.

Kelalaian Tergugat I dalam menyikapi atau menangani kredit macet Penggugat, selanjutnya Tergugat I secara serta merta menempuh upaya dengan melakukan eksekusi melalui Pelelangan Hak Tanggungan pada Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwokerto, dan karenanya apabila mendasar pada UU No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan maka perbuatan Tergugat I yang selanjutnya dilaksanakan oleh Tergugat II dan dimenangkan oleh Tergugat III adalah suatu kesalahan.

Perbuatan Tergugat I (PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Purworejo) yang notabene sebagai Bank Milik Negara yang dengan sengaja lalai sehingga tidak memenuhi ketentuan perundang-undangan, maupun kebijakan-kebijakan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia dan/atau perbuatannya yang sengaja melakukan eksekusi dengan cara mengajukan pelelangan melalui Tergugat II (Pemerintah Republik Indonesia Cq Kementrian Keuangan Republik Indonesia Cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Cq. Kanwil DJKN Jawa Tengah Cq Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwokerto), kemudian dimenangkan oleh Tergugat III (Rambat), yang proses pelaksanaannya tanpa mendasar adanya eksekusi melalui bantuan dari Ketua Pengadilan Negeri, maka dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana dimaksud pada Pasal 1365 KUH Perdata.

B. Kendala Dan Penyelesaian Kredit Macet Perbankan Yang Mengandung Unsur Perbuatan Melawan Hukum Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan Juncto Pasal 1365 KUHPerdara.

Proses kredit, tentu tidak semua debitur memiliki Kolektibilitas Lancar, terdapat debitur- debitur yang tidak mampu memenuhi kewajibannya (kredit bermasalah) dan tidak jarang pula yang akhirnya macet (*default*). Adapun kolektibilitas kredit debitur digolongkan dengan urutan sebagai berikut:

1. Kredit Lancar (Kolektibilitas 1)
2. Kredit Dalam Perhatian Khusus (Kolektibilitas 2)
3. Kredit Kurang Lancar (Kolektibilitas 3)
4. Kredit Diragukan (Kolektibilitas 4)
5. Kredit Macet (Kolektibilitas 5).

Salah satu kasus kredit perbankan adalah putusan nomor 584/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Brt. Pihak-Pihak dalam perkara ini adalah Margaret E. D (Penggugat) melawan Johan Arifin (Tergugat I), Susanti (Tergugat II), Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, (Tergugat III), Bank Panin (Turut Tergugat I), Henggawati, S.H., Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Turut Tergugat II), Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKN) Jakarta V (Turut Tergugat III).

Tanggal 11 Desember 2013 telah ditandatangani perjanjian utang piutang antara Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat I dihadapan Notaris Henggawati, SH dalam perkara ini selaku Turut Tergugat II. Atas perjanjian utang piutang tersebut, Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat memenuhi kewajibannya

kepada Turut Tergugat I yakni menyelesaikan kewajiban pembayaran utang atas Kredit Pemilikan Rumah.

Turut Tegugat I melalui Turut Tergugat III menyelenggarakan lelang terbuka untuk umum atas objek bidang tanah dan bangunan sertipikat S HM 2847/Tomang, Luas Tanah 91 M2 yang terletak di Pulo Macan V Blok BB kav. No.51, RT.0015/05, No.21, Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta.

Penyelenggaraan lelang tersebut, Penggugat sebagai pemenang lelang berdasarkan surat kutipan Risalah Lelang Nomor : 2/29/2020 kemudian dilunasi oleh Penggugat pada tanggal 10 Januari 2020 berdasarkan Kuitansi Nomor : KW-003/2/29/I/2020 sebesar Rp.1.887.000.000,- (Satu milyar delapan ratus delapan puluh tujuh juta rupiah).

Kemenangan lelang tersebut Penggugat juga telah mengajukan permohonan balik nama sertipikat kepada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, dalam perkara ini selaku Tergugat III atas permohonan balik nama sertipikat yang diajukan oleh Penggugat, hingga saat ini Tergugat III juga belum memproses permohonan balik nama tersebut hingga perkara ini didaftarkan ke pengadilan, dengan alasan sertipikat yang dimohonkan balik nama masih ada masalah hukum yang belum terselesaikan padahal sertipikat tersebut sebenarnya tidak ada masalah karena objek bidang tanah dan bangunan yang dibeli oleh Penggugat dasar hukumnya jelas dan proses pembelian dan pembayarannya juga melalui Institusi Pemerintah.

Penggugat membeli objek bidang tanah dan bangunan tersebut secara resmi melalui Institusi Pemerintah maka Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh Undang-Undang. Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara menegaskan bahwa “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”. Oleh karena perbuatan menguasai objek bidang tanah dan bangunan secara tidak sah dan tanpa hak tersebut oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum sebagaimana ditegaskan oleh Pasal 1365 KUHPerdara maka sudah sepantasnya apabila Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk menyerahkan objek bidang tanah dan bangunan sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun baik dari tangannya atau tangan orang lain yang diperoleh karena izinnnya.

Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut adalah perbuatan melawan hukum dan menyebabkan kerugian bagi Penggugat karena Penggugat tidak dapat menguasai dan menikmati objek bidang tanah dan bangunan sengketa sejak 10 Januari 2020 maka sudah sepantasnya kalau Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar ganti Kerugian kepada Penggugat. Kerugian materil dan immaterial atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II diatas adalah sebesar Rp.1.300.000.000,- (Satu milyar tiga ratus juta rupiah).

Perumusan hubungan kontraktual pada umumnya senantiasa diawali dengan proses negosiasi diantara para pihak. Melalui negosiasi para pihak berupaya

menciptakan bentuk-bentuk kesepakatan untuk saling mempertemukan sesuatu yang diinginkan (kepentingan) melalui proses tawar menawar. Dalam hal pemberian kredit maka para pihak (kreditur dan debitur) yang telah sepakat kemudian membuat dan menandatangani perjanjian kredit. Perjanjian kredit tersebut melahirkan suatu perikatan, dimana para pihak terikat untuk menjalankan kewajibannya dan pihak yang lain dapat menuntut haknya yang belum dipenuhi, sehingga para pihak terikat untuk memenuhi ketentuan dalam perjanjian yang telah dibuat (*pacta sunt servanda*). *Pacta Sunt Servanda* merupakan prinsip bahwa kekuatan mengikatnya suatu perjanjian seperti Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya.

Perjanjian kredit diatur mengenai limit kredit, jangka waktu, hak dan kewajiban para pihak, agunan dan pengikatan, dan hal-hal lainnya sesuai dengan kesepakatan. Agunan *fixed asset* debitur yang diserahkan sebagai jaminan pelunasan kredit di bank selanjutnya diikat dengan Hak Tanggungan. Berdasarkan bunyi ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah selanjutnya disebut UUHT), disebutkan: “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Pasal 20 UUHT menyebutkan:

(1) “Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2)
- c. Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.”

Janji pemilik agunan selaku pemberi hak tanggungan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) disebutkan bahwa: “Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama (pemilik agunan), Pihak kedua (bank) selaku pemegang Hak Tanggungan peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama (pemilik agunan):

- Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian
- Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat – syarat penjualan
- Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi
- Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan
- Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitur tersebut diatas

- Melakukan hal-hal lain yang menurut undang – undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua (Bank) perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.”

Ketentuan Pasal 6 UUHT dan sesuai janji selaku pemilik agunan/ pemberi Hak Tanggungan dalam APHT, maka pemegang Hak Tanggungan (bank) berhak melakukan penjualan obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum dan mengambil hasil penjualannya untuk digunakan sebagai pelunasan piutang selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya. Lelang agunan yang dilakukan oleh bank dijelaskan dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut Permenkeu), 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. Pengumuman lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan (diatur dalam Pasal 1 angka 3 Permenkeu).

Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dengan melakukan penjualan agunan melalui lelang dilaksanakan dengan berpedoman pada petunjuk pelaksanaan lelang. Pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh bank adalah melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Pasal 1 angka 4, 5 dan 6 Permenkeu mengklasifikasikan lelang sebagai berikut:

1. Lelang eksekusi

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

2. Lelang Noneksekusi wajib

Adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.

3. Lelang Noneksekusi sukarela

Adalah lelang atas barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/ badan usaha yang dilelang secara sukarela.

Prosedur pelaksanaan lelang di KPKNL adalah sebagai berikut:

1. Permohonan lelang secara tertulis dari pemilik barang/penjual dengan melampirkan dokumen-dokumen persyaratan lelang
2. Verifikasi dokumen
3. Apabila dokumen lengkap, maka KPKNL menetapkan jadwal lelang
4. Apabila tidak lengkap, maka KPKNL meminta kelengkapan dokumen
5. Pengumuman lelang oleh pemohon lelang
6. Peserta lelang menyetor uang jaminan lelang ke rekening bendahara penerima KPKNL
7. Pelaksanaan lelang dipimpin oleh pejabat lelang KPKNL
8. Pemenang lelang membayar harga lelang kepada KPKNL
9. Penyetoran biaya lelang ke kas negara oleh KPKNL serta hasil lelang (jika pemohon lelang berasal dari instansi pemerintah/Pemda)

10. Hasil lelang disetorkan kepada pemohon lelang (jika pemohon lelang bukan berasal dari instansi pemerintah/Pemda)
11. KPKNL/ pejabat lelang menyerahkan kutipan risalah lelang kepada pembeli dan salinan risalah lelang kepada penjual/pemohon lelang.

Secara umum semua utang debitur telah dijamin dengan segala kekayaan debitur. Hal ini diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata yang menyatakan bahwa segala harta kekayaan debitur baik yang sudah maupun yang akan ada menjadi tanggungan atas utangnya (jaminan umum). Jaminan umum menjadikan kreditur sebagai kreditur konkuren, sehingga tidak memiliki hak istimewa dibanding kreditur-kreditur lainnya. Berkaitan dengan pemberian kredit, kreditur menuntut debitur untuk menyerahkan agunan sebagai jaminan pelunasan kreditnya. Kenyataannya banyak debitur yang tidak memenuhi kewajiban berprestasi, hal ini tentu menimbulkan kerugian bagi kreditur. Oleh karena itu bank selaku pemegang Hak Tanggungan (kreditur preferen) dapat melakukan lelang atas agunan debitur melalui KPKNL. Meskipun demikian kadang eksekusi jaminan terutama Hak Tanggungan tidak dapat berjalan dengan lancar.

Hambatan tersebut kadang menyebabkan putusan KPKNL terhambat. Diantaranya hambatan tersebut adalah adanya gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan debitur/pemilik agunan melalui Pengadilan Negeri. Dalil yang diajukan oleh debitur adalah bahwa bank melakukan lelang agunan dengan nilai limit dibawah harga pasar sehingga merugikan debitur. Hal ini menurut debitur merupakan suatu pelanggaran hukum yang telah dilakukan oleh bank.

Perbuatan Melawan Hukum (selanjutnya disebut PMH) diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi “tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.” Dari bunyi Pasal tersebut, maka dapat ditarik unsur-unsur PMH antara lain: adanya perbuatan melawan hukum; ada kesalahan; ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan (kausalitas); dan adanya kerugian.

Melanggar hukum memiliki beberapa arti antara lain:

1. Melanggar Undang-Undang

Artinya perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar Undang-Undang

2. Melanggar hak subyektif orang lain

Artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum (termasuk tapi tidak terbatas pada hak yang bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan lainnya).

3. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku

Artinya kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk hukum publik

4. Bertentangan dengan kesusilaan

Yaitu kaidah moral (Pasal 1365 jo 1337 KUH Perdata)

5. Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat.

Kriteria ini bersumber dari hukum tak tertulis (bersifat relatif). Yaitu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap yang baik/kepatutan dalam

masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain. Dengan adanya gugatan PMH yang ditujukan kepada kreditur, maka perlu ditelaah apakah terdapat unsur-unsur PMH yang dilanggar oleh kreditur sehingga menimbulkan kerugian bagi debitur.

Lelang yang dimohonkan oleh kreditur melalui KPKNL yang dilakukan sesuai dengan prosedur lelang maka tentu bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum. Mengingat dalam hal ini pemohon lelang adalah bank selaku pemegang Hak Tanggungan sehingga berhak dan berwenang untuk mengajukan lelang agunan debitur macet. Selain itu berdasarkan Pasal 27 Permenkeu menyebutkan bahwa lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan. Dalam hal ini penjual adalah bank selaku pemegang Hak Tanggungan atas aset yang akan dilelang. Lebih lanjut dijelaskan dalam Pasal 30 Permenkeu, bahwa diluar ketentuan dalam Pasal 27, pembatalan lelang dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal:

- a. SKT/SKPT untuk pelaksanaan lelang barang berupa tanah atau tanah dan bangunan belum ada
- b. Barang yang akan dilelang dalam status sita pidana atau blokir pidana dari instansi penyidik atau penuntut umum, khusus Lelang Eksekusi
- c. Terhadap gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang

- d. Barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan atau sita eksekusi atau sita pidana, khusus Lelang Noneksekusi;
- e. Tidak memenuhi legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang
- f. Penjual tidak dapat memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan Barang kepada Pejabat Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21
- g. Pengumuman lelang yang dilaksanakan Penjual tidak sesuai peraturan perundang-undangan
- h. Keadaan memaksa (*force majeure*) atau kahar
- i. Terjadi gangguan teknis yang tidak dapat ditanggulangi pada pelaksanaan lelang tanpa kehadiran peserta
- j. Nilai limit yang dicantumkan dalam Pengumuman Lelang tidak sesuai dengan surat penetapan Nilai Limit yang dibuat oleh penjual
- k. Penjual tidak menguasai secara fisik barang bergerak yang dilelang

Berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam Permenkeu tersebut diatas, sudah sangat jelas mengatur mengenai pelaksanaan lelang. KPKNL akan memproses permohonan lelang yang diajukan oleh penjual/bank setelah dokumen-dokumen lengkap dan terverifikasi. Selain itu, agunan yang akan dilelang wajib dinilai terlebih dahulu oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya. Pasal 44 Permenkeu menyatakan:

Ayat (1):

Penjual menetapkan nilai limit, berdasarkan:

- a. Penilaian oleh penilai; atau
- b. Penaksiran oleh penaksir.

Ayat (2):

Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.”

KPKN menjalankan kewajibannya yaitu pelaksanaan lelang setelah semua syarat lelang terpenuhi dan pihak pemohon/bank merupakan pihak yang memiliki legal standing dan merupakan pihak yang berwenang serta sah untuk mengajukan permohonan lelang atas agunan debitur macet tersebut. Lembaga perbankan merupakan urat nadi perekonomian di seluruh negara, banyak roda-roda perekonomian terutama digerakkan oleh perbankan baik secara langsung maupun tidak langsung.

Bank berperan sebagai lembaga perantara keuangan masyarakat (*financial intermediary*) antara pihak-pihak yang memiliki kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak-pihak yang kekurangan atau memerlukan dana (*lack of funds*) serta sebagai lembaga yang berfungsi memperlancar lalu lintas pembayaran. Dengan berpedoman pada usaha yang dilakukan bank tersebut, perbankan mempunyai peran yang penting untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan rakyat banyak.

Industri Perbankan secara terus menerus berkembang dan memberikan kontribusi dalam dunia bisnis serta perekonomian Indonesia. Bank terus

memperkuat peran sebagai lembaga intermediasi untuk mendorong perekonomian nasional. Kegiatan usaha bank secara umumnya adalah pengumpulan dana, pemberian kredit, mempermudah sistem pembayaran dan penagihan, serta pemberian jasa keuangan lainnya, misalnya, berupa pemberian bank garansi, menyewakan tempat penyimpanan barang-barang berharga (*safe deposit box*), melakukan kegiatan penyertaan modal, berusaha dalam kegiatan dana pensiun, kegiatan penitipan untuk kepentingan pihak lain berdasarkan kontrak (*trust*), dan sebagainya.

Secara garis besar kegiatan jasa perbankan tersebut jika dilihat dari segi pendapatannya, dikenal dengan jasa yang menghasilkan pendapatan berupa bunga, seperti pemberian kredit dan pendapatan non bunga (*fee based income*), seperti dari menyewakan *safe deposit box*, transaksi valuta asing, bank garansi, dan sebagainya. Bank sebagai lembaga perbankan adalah lembaga yang mengandalkan kepercayaan masyarakat atau *fiduciary relationship*. Dengan demikian guna tetap mengekalkan kepercayaan masyarakat terhadap bank, pemerintah wajib melindungi masyarakat dari tindakan lembaga atau oknum yang tidak bertanggung jawab, dan merusak sendi kepercayaan masyarakat tersebut.

Bank dalam rangka menjalankan tujuannya tersebut wajib menjaga kepercayaan yang diberikan masyarakat. Ketika suatu kepercayaan masyarakat menjadi luntur terhadap bank, maka hal itu merupakan suatu bencana perekonomian negara, yang sangat sulit untuk dipulihkan kembali. Bank sebagai lembaga intermediasi dan lembaga kepercayaan, sesuai dengan ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah

diubah dengan Undang-Undang Penyelesaian kredit bermasalah dalam industri perbankan dewasa ini merupakan permasalahan kompleks dan memerlukan banyak strategi agar bank mendapatkan kembali haknya.

Lelang agunan kredit merupakan salah satu upaya efektif dalam penyelesaian kredit debitur macet. Bank selaku kreditur preferen mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan. Namun dalam proses lelang banyak ditemukan hambatan, salah satunya adanya gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan debitur kepada pihak bank. Hal ini berpotensi menimbulkan tertundanya kembali pemenuhan kewajiban debitur macet kepada bank sehingga sangat merugikan bank dan secara luas berdampak pada dunia bisnis dan perekonomian Indonesia.

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, menetapkan bahwa Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Hal ini berkaitan erat dengan fungsi utama bank sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 3 Undang-Undang Perbankan. Dalam mengembangkan usahanya bank membuat berbagai produk perbankan yang ditawarkan pada nasabah-nasabahnya. Dengan kata lain, produk bank adalah seluruh fasilitas, layanan, dan jasa yang ditawarkan oleh bank kepada masyarakat, baik pada sisi asset, misalnya kredit, termasuk kredit yang berada pada *for*

balance sheet (*Letter of Credit*, bank garansi) dan sisi *liabilities*, berupa simpanan masyarakat serta jasa-jasa lainnya.

Dibuatnya suatu perjanjian kredit antara debitur dan bank, maka perjanjian tersebut mengikat para pihak (*droit de suit*) yang artinya semua kewajiban para pihak dalam perjanjian harus dipenuhi agar tidak dinyatakan wanprestasi. Kewajiban bank adalah memberikan kredit pada debitur setelah sesuai dengan persyaratan bank sedangkan kewajiban debitur adalah mengembalikan dana yang telah dipinjam dari bank. Permasalahan muncul ketika kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur menjadi bermasalah bahkan hingga macet. Untuk mengatasi permasalahan tersebut tentu para pihak harus melakukan upaya-upaya yang dibutuhkan agar kredit tidak sampai macet.

Salah satu upaya yang dapat dilakukan untuk menyelamatkan kredit adalah Restrukturisasi. Apabila upaya-upaya penyelamatan kredit yang dilakukan tidak berhasil dan akhirnya kredit macet, maka upaya terakhir yang dapat dilakukan oleh bank untuk mendapatkan haknya adalah dengan menjual agunan debitur melalui lelang. Dalam pelaksanaan lelang agunan debitur macet, bank melakukannya melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Dalam proses lelang agunan debitur macet, seringkali muncul permasalahan yaitu adanya gugatan perbuatan melawan hukum. Gugatan Perbuatan Melawan Hukum tersebut diajukan oleh debitur kepada pihak bank/kreditur. Dalil yang diajukan adalah debitur merasa bahwa nilai agunan dijual dibawah harga pasar sehingga merugikan debitur.