

**PROSES PENYELESAIAN PERKARA HAK ATAS TANAH YANG DIJADIKAN  
SEBAGAI JAMINAN KREDIT DI BANK  
(STUDI KASUS DI PENGADILAN NEGERI BOYOLALI)**



Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata I  
Pada Jurusan Hukum Fakultas Hukum

Oleh:

**HERI WAHYU WIJAYATNO**

**C 100.100.058**

PROGRAM STUDI HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

2017

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**PROSES PENYELESAIAN PERKARA HAK ATAS TANAH YANG  
DIJADIKAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT DI BANK  
(STUDI KASUS DI PENGADILAN NEGERI BOYOLALI)**

PUBLIKASI ILMIAH

Oleh:

**HERI WAHYU WIJAYATNO**  
C 100.100.058

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

**Pembimbing**



**( Nuswardhani, S.H., S.U. )**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**PROSES PENYELESAIAN PERKARA HAK ATAS TANAH YANG DIJADIKAN  
SEBAGAI JAMINAN KREDIT DI BANK  
(STUDI KASUS DI PENGADILAN NEGERI BOYOLALI)**

Oleh:

**HERI WAHYU WJAYATNO**  
**C 100.100.058**

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji  
Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta  
dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dengan Penguji

Ketua : Nuswardhani, S.H.,S.U

Sekretaris : Septarina Budiwati, S.H.,MH

Anggota : Darsono, S.H.,MH

()  
()  
()

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



  
(Prof. Dr. H. K. Dimiyati. SH.,M.Hum)

## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam naskah publikasi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesaijanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan.

Surakarta, 9 Mei 2017

Penulis



**HERI WAHYU WJAYATNO**

**C 100.100.058**

## **PROSES PENYELESAIAN PERKARA HAK ATAS TANAH YANG DIJADIKAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT DI BANK**

**(STUDI KASUS DI PENGADILAN NEGERI BOYOLALI)**

### **Abstrak**

Tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana proses penyelesaian sengketa kredit di Bank, untuk mengetahui Hakim menentukan pembuktian dalam perkara hak atas tanah yang menjadi jaminan kredit di Bank, untuk mengetahui pertimbangan Hakim dalam menjatuhkan putusan terhadap perkara hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit di Bank. Penelitian ini menggunakan metode Pendekatan normatif dan menggunakan pendekatan secara kualitatif. Jenis penelitian deskriptif. Metode analisis data yang digunakan oleh penulis adalah metode pendekatan kualitatif. Dalam proses penyelesaian sengketa kredit dibank di Pengadilan Negeri adalah Kredit bermasalah atau non performing loan merupakan resiko yang terkandung dalam setiap pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya. Resiko tersebut berupa keadaan dimana kredit tidak dapat kembali tepat pada waktunya (wanprestasi). Sebagaimana diketahui bahwa dalam prakteknya penyelesaian sengketa kredit-kredit yang bermasalah oleh bank dapat dilakukan dengan dua alternatif cara, yaitu melalui cara non litigasi (negosiasi) dan melalui litigasi (peradilan), yaitu penyelesaian melalui jalur Non Litigasi dan penyelesaian melalui jalur Litigasi (Peradilan). Hakim dalam menentukan pembuktian Perkara hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit dibank dengan memeriksa dan meneliti alat-alat bukti yang diajukan oleh penggugat dan memeriksa dan meneliti alat-alat bukti yang diajukan oleh tergugat. Hakim dalam menjatuhkan putusan perkara hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit dibank dengan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada dipersidangan.

***Kata Kunci : Hak Atas Tanah, Jaminan Kredit***

### **Abstract**

The purpose of this study is to know how the process of dispute resolution of credit in the Bank, to know the Judge determines the proof of the case of land rights that become credit guarantees at the Bank, to know the judge's consideration in deciding the case of land rights as collateral for credit at Bank . This research uses normative approach method and using qualitative approach. Type of descriptive research. Data analysis method used by writer is qualitative approach method. In the process of dispute resolution of credit dibank in the District Court is problem loans or non performing loan is a risk contained in each lending by the bank to its customers. The risk is a state in which credit can not return on time (wanprestasi). As it is known that in practice the settlement of disputes of problem loans by banks can be done with two alternative ways, namely through non litigation (negotiation) and through litigation (justice), ie settlement through Non Litigation and settlement through Litigation (Judicial) . The judge in determining the verification of the Land Rights Case, which is used as a credit guarantee, shall be collected by examining and examining the evidence presented by the plaintiff and examining and examining the evidence presented by the defendant. The judge in issuing the

decision on land title as collateral for credit is obtained by considering the evidence in court.

Keywords: Land Rights, Credit Guarantee

## 1. PENDAHULUAN

Manusia dalam menjalani kehidupan sehari-hari tidak terlepas dari kebutuhan yang bermacam-macam. Dengan menghadapi adanya kebutuhan-kebutuhan tersebut, manusia selalu berkeinginan memenuhi seluruhnya karena mereka pada dasarnya ingin hidup layak dan selalu berkecukupan.<sup>1</sup> Perbankan merupakan salah satu sumber pendanaan yang diantaranya diwujudkan dalam bentuk perkreditan bagi masyarakat perorangan atau badan usaha untuk memenuhi kebutuhan konsumsinya atau untuk meningkatkan produksinya. Kebutuhan yang bersifat konsumtif misalnya untuk membeli rumah sehingga masyarakat dapat memanfaatkan pendanaan dari Bank yang dikenal dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Sedangkan yang menyangkut kebutuhan produktif misalnya untuk meningkatkan dan memperluas kegiatan usahanya.<sup>2</sup>

Di dalam Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, pengertian Bank terdapat dalam pasal 1 ayat (2) yang berbunyi: *“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”*. Menurut O. P Simorangkir, bank merupakan salah satu badan usaha lembaga keuangan yang bertujuan memberikan kredit dan jasa. Selanjutnya menurut Kamsir, bank dikenal sebagai lembaga keuangan yang kegiatan utamanya menerima simpanan giro, tabungan, dan deposito.<sup>3</sup>

Perlu dipahami bahwa sumber dana perbankan yang dipinjamkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit tersebut bukanlah dana milik Bank sendiri karena modal perbankan juga sangat terbatas, tetapi merupakan dana-dana masyarakat yang disimpan pada bank tersebut. Sehingga dalam hal ini perbankan berlomba-lomba menarik dan mengumpulkan dana dari masyarakat agar bersedia menyimpan dananya pada Bank tersebut. Hal tersebut sesuai dengan fungsi utama dari Bank dalam Pasal 2

---

<sup>1</sup> Gatot Supramono, 2013, *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, Hal 2.

<sup>2</sup> Sutarno, 2004, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung: Alfabeta, Hal 1.

<sup>3</sup> Zainal Asikin, 2015, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. Hal 25-26.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan yang berbunyi bahwa fungsi utama bank adalah menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya dalam bentuk kredit.<sup>4</sup>

Hubungan pinjam-meminjam antara peminjam (debitur) dan meminjamkan (kreditur) yang dituangkan dalam bentuk perjanjian. Perjanjian kredit memuat hak dan kewajiban dari debitur dan kreditur. Dan perjanjian kredit hendaknya dibuat secara tertulis karena dalam 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 mendapatkan kepastian hukum terhadap perjanjian yang dibuatnya.

Bank harus memperoleh keyakinan bahwa debitur dapat melunasi hutangnya sesuai dengan batas waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian kredit. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian dengan seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha debitur. Hal ini dilakukan untuk mengurangi risiko terjadinya kredit macet yang dapat berpengaruh terhadap kesehatan bank.

Langkah-langkah yang diambil bank dalam rangka mengamankan kreditnya, pada pokoknya dapat digolongkan menjadi 2 (dua), yaitu pengamanan prefentif dan pengamanan represif. Pengamanan prefentif adalah pengamanan yang dilakukan untuk mencegah terjadinya kemacetan kredit. Sedangkan pengamanan represif adalah pengamanan yang dilakukan untuk menyelesaikan kredit-kredit yang telah mengalami ketidاكلancaran atau kemacetan (debius). Dengan demikian pengamanan kredit pada hakekatnya adalah untuk memperkecil resiko, bahkan sampai pada menghilangkan resiko yang mungkin timbul maupun yang sudah timbul/terjadi.<sup>5</sup>

Pemberian jaminan oleh debitur merupakan salah satu cara untuk memperkecil risiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan. Tujuan jaminan kredit adalah untuk melindungi bank dari risiko kerugian, baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Lebih dari itu, jaminan yang diserahkan oleh debitur merupakan beban sehingga debitur akan sungguh-sungguh untuk mengembalikan kredit yang diambalnya. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Hal ini dimaksudkan apabila terjadi kemacetan maka jaminan kredit tersebut diharapkan dapat

---

<sup>4</sup> Sutarno, *Op.Cit.*, Hal 2.

<sup>5</sup> Mgs. Edy Putra Tje'Aman, *Op.Cit.*, Hal 39.

menutup utang debitur. Jaminan kredit dapat berupa hipotik, fidusia, gadai, dan hak tanggungan atas tanah.

Bentuk jaminan yang paling banyak digunakan sebagai agunan dalam perjanjian kredit bank adalah hak atas tanah. Tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit agar memenuhi kehendak kreditur, maka tanah itu harus dibebani dengan hak jaminan. Hak jaminan yang membebani tanah sebagaimana tersebut menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) disebut sebagai Hak Tanggungan. Hak Tanggungan sudah diatur secara tersendiri dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, bahwa yang dimaksud dengan hak tanggungan yang tercantum dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu:

*“Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.*

Setelah pihak kreditur menjual tanah yang dijadikan jaminan kredit secara lelang, yang menjadi pokok permasalahan yakni pihak debitur tidak memperdulikan akan hal tersebut, bahwasannya tanah yang dijadikan jaminan kredit telah dijual lelang oleh pihak Bank (kreditur) secara lelang melalui bantuan lembaga lelang yang telah ditunjuk oleh pihak Bank. Sehingga pihak debitur dengan sengaja tetap menguasai tanah tersebut tanpa alas hak yang sah, hal demikianlah yang dapat memicu permasalahan atau sengketa dan dapat merugikan pihak yang telah membeli tanah yang dijadikan jaminan secara lelang tersebut. Untuk mendapatkan kembali hak atas tanah yang telah dibelinya secara lelang, maka pihak pembeli tanah dapat mengajukan tuntutan hak yaitu dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri agar kepada pihak debitur dihukum untuk segera menyerahkan tanah yang dijadikan jaminan kredit dan telah dijual secara lelang kepada pembeli dalam keadaan baik tanpa disertai syarat apapun.

Masalah yang dikaji dalam penelitian ini adalah: (1) Bagaimanakah proses penyelesaian sengketa kredit di Bank? (2) Bagaimanakah Hakim menentukan pembuktian dalam perkara hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit di Bank? (3) Bagaimanakah pertimbangan Hakim dalam menjatuhkan putusan terhadap perkara hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit di Bank?



## **2. METODE PENELITIAN**

Tujuan penelitian ini adalah: (1) Untuk mengetahui bagaimana proses penyelesaian sengketa kredit di Bank (2) Untuk mengetahui Hakim menentukan pembuktian dalam perkara hak atas tanah yang menjadi jaminan kredit di Bank (3) Untuk mengetahui pertimbangan Hakim dalam menjatuhkan putusan terhadap perkara hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit di Bank. Manfaat penelitian ini adalah: (1) Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan dan penambahan wawasan bagi pribadi penulis (2) Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap perkembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum (3) Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan, penambahan wawasan dan pencerahan kepada masyarakat luas. Metode Pendekatan yang digunakan oleh Penulis dalam penelitian ini adalah Pendekatan normatif, yaitu sehingga penulis akan mencari dan menganalisis kaidah-kaidah hukum, asas-asas hukum yang terkandung dalam peraturan perundang-undangan mengenai hal-hal yang berkaitan dengan proses penyelesaian penyelesaian sengketa kredit di Bank. Sumber data yang dipakai dalam penelitian ini adalah: (1) Data sekunder, merupakan sejumlah data yang diperoleh melalui pustaka yang meliputi buku-buku, artikel, dan dokumen-dokumen internet yang berkaitan dengan objek penelitian dari skripsi dan (2) Data primer, merupakan sejumlah data keterangan atau fakta yang secara langsung didapatkan melalui penelitian lapangan. Penelitian ini menggunakan metode pengumpulan data, yaitu: (1) Studi kepustakaan, dengan cara mengumpulkan, mencari, mempelajari dan menginventaris buku-buku dan mempelajari peraturan perundang-undangan yang ada hubungannya dengan pokok permasalahannya. (2) Studi lapangan (*observasi*), pengumpulan data yang dilakukan secara langsung kelapangan atau tempat dimana objek berada.

## **3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **3.1 Proses Penyelesaian Sengketa Kredit di Bank**

Kredit bermasalah atau non performing loan merupakan resiko yang terkandung dalam setiap pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya. Resiko tersebut berupa keadaan dimana kredit tidak dapat kembali tepat pada

waktunya (wanprestasi). Kredit bermasalah di bank itu dapat disebabkan oleh beberapa faktor, misalnya ada kesengajaan dari pihak-pihak yang terlibat dalam proses kredit, kesalahan prosedur pemberian kredit atau disebabkan oleh faktor lain seperti faktor makro ekonomi. Pemberian kredit yang tertuang dalam suatu perjanjian tidak terlepas dari prinsip kepercayaan, yang sering menjadi sumber malapetaka bagi kreditur sehubungan dengan kredit macet.

Sekalipun bank dalam memberikan kreditnya tidak pernah menginginkan bahwa kredit yang diberikan menjadi kredit yang bermasalah, dan untuk keperluan itu pihak bank akan melakukan segala upaya preventif yang mungkin dilakukan untuk mencegah agar kredit tidak bermasalah, bahkan keadaan kredit itu bukan saja sekedar kurang lancar atau diragukan, melainkan akhirnya menjadi macet. Setelah itu, bank akan melakukan upaya-upaya represif. Upaya-upaya represif yang mula-mula akan dilakukan ialah melakukan upaya penyelamatan kredit.<sup>6</sup>

Sebagaimana diketahui bahwa dalam prakteknya penyelesaian sengketa kredit-kredit yang bermasalah oleh bank dapat dilakukan dengan dua alternatif cara, yaitu melalui cara non litigasi (negosiasi) dan melalui litigasi (peradilan), yaitu penyelesaian melalui jalur Non Litigasi dan penyelesaian melalui jalur Litigasi (Peradilan).

### **3.2 Hakim dalam Menentukan Pembuktian Perkara Hak Atas Tanah yang Dijadikan Sebagai Jaminan Kredit di Bank**

Sesuai dengan asas pembuktian yang berlaku dalam hukum acara perdata, berlaku ketentuan yang menyatakan barang siapa yang menggugat dia yang punya kewajiban membuktikan. Jadi hakim itu mengabulkan tidaknya gugatan itu tergantung pembuktian dari penggugat lewat alat bukti surat maupun saksi. Hal tersebut sudah diatur dan dijelaskan dalam ketentuan Pasal 163 HIR/283 RBg yang menyatakan bahwa "Barang siapa menyatakan mempunyai suatu hak, atau mengatakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan hak itu atau adanya perbuatan itu.

Berdasarkan pada Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 2/Pdt.G/2014/PN.Bi mengenai perkara hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan

---

<sup>6</sup> Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, 2010, *Hukum Perbankan*, Jakarta: Sinar Grafika, Hal 359.

kredit di bank, dalam sidang pemeriksaan perkaranya Majelis Hakim telah memeriksa gugatan dan jawaban serta bukti-bukti yang telah diajukan oleh Penggugat maupun Tergugat sebagaimana dibawah ini:

### **3.3 Hakim Memeriksa dan Meneliti Alat-Alat Bukti Yang Diajukan Oleh Penggugat**

Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 24 Desember 2013 telah mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat yang berbunyi sebagai berikut:

Pada tanggal 23 April 2013 (dua puluh tiga April tahun dua ribu tiga belas) dihadapan Pejabat Lelang Aris Rochmad Sopiyan, Sarjana Hukum, bertempat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta, telah dilakukan penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan berupa Hak atas tanah pertanian serta segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 3157, luas 1276 M2 terletak di Ds. Manggis, Kec. Mojosongo, Kab. Boyolali tercatat atas nama haji Edy Santoso. Bachelor of Art. Berdasarkan Kutipan risalah lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta Nomor 614/2013 tanggal 23 April 2013 objek sengketa tersebut telah terjual kepada Penggugat sebagai pembeli, maka yang berhak atas objek sengketa baik dalam hal penguasaan maupun kepemilikan adalah sepenuhnya menjadi hak Penggugat. Terhitung sejak tanggal 23 April 2013 hingga gugatan ini diajukan Para Tergugat sebagai pemilik asal atas objek sengketa tanpa alas hak yang sah tetap menguasai bahkan telah melakukan pemblokiran terhadap hak atas tanah (objek sengketa) di Kantor Pertanahan Kab. Boyolali. Dengan demikian tindakan Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) dan telah menimbulkan akibat kerugian bagi Penggugat.

Maka untuk menguatkan dan membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti baik berupa alat bukti tertulis dan saksi-saksi, yang akan diuraikan didalam alat bukti tertulis yang diajukan oleh penggugat. Untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat-surat.

Bahwa photo copy alat bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-11 telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan dan ternyata sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi materai cukup berdasarkan Undang-Undang Bea Materai. Dalam perkara ini pihak Penggugat tidak mengajukan saksi di dalam persidangan.

Dengan demikian, berdasarkan gugatan yang didalilkan oleh Para Penggugat setelah dihubungkan dengan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam persidangan. Maka dapat diambil Kesimpulan Pembuktian Penggugat yaitu sebagai berikut: (1) Benar berdasarkan bukti P-7 yang berupa Photo Copy Surat Penyelesaian

Kredit No. 011/ADK-BCI/I/2013 tanggal 11 Januari 2013, menunjukkan/membuktikan bahwa Tergugat merupakan salah satu debitur yang kreditnya bermasalah, sehingga harus dilakukan upaya penyelesaian kredit bermasalah tersebut (2) Benar berdasarkan bukti P-3, P-6, P-9, P-10 dan P-11 yang berupa photo copy berkas-berkas yang berkaitan dengan pelelangan, menunjukkan/membuktikan bahwa penyelesaian kredit bermasalah milik Tergugat melalui proses pelelangan sertifikat tanah yang dijadikan sebagai agunan/jaminan kredit. Pelelangan tersebut dilakukan bertujuan untuk menutup sejumlah tunggakan kredit yang macet/bermasalah tersebut, sehingga untuk meminimalkan kerugian bagi pihak kreditur selaku pemberi kredit. (3) Benar berdasarkan bukti P-1, P-2, P-4 dan P-5 yang merupakan bukti menunjukkan bahwa Penggugat selaku pemenang lelang serta selaku pembeli atas sertifikat atas tanah hak milik Tergugat yang dilakukan pelelangan tersebut. Dengan demikian, Hak milik atas tanah sudah beralih secara sah menjadi milik Penggugat dan pihak Tergugat sudah tidak mempunyai hak kepemilikan lagi.

#### **3.4 Hakim Memeriksa dan Meneliti Alat-Alat Bukti Yang Diajukan Oleh Tergugat**

Atas gugatan penggugat tersebut, para tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 4 Maret 2014, yang pada pokoknya sebagai berikut: (1) Dalil gugatan Penggugat posita 1 sampai posita 4 layak untuk ditolak, karena sebelum proses penjualan lelang pada tanggal 23 April 2013 terhadap obyek sengketa sebagaimana Posita I, masih ada sengketa mengenai perhitungan jumlah hutang antara Sri Harjani, SH selaku Direktur Utama BPR Central International dengan Tergugat I dan Tergugat II (2) Sebelum dilakukan Pelelangan oleh BPR Central International Tergugat juga telah berkali-kali mengajukan penawaran kepada BPR Central International di atas harga limit yang dikehendaki Bank dalam expertensi, tetapi Pihak Bank sama sekali tidak pernah merespon meskipun pada akhirnya obyek sengketa dilelang dengan harga dibawah harga kesanggupan Tergugat untuk melunasi (3) Tergugat pada tanggal 16 April 2013 mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Surakarta dengan Nomor Perkara 107/Pdt.G/2013/PN.Ska selanjutnya diperiksa dan telah diputus dan terhadap putusan tersebut Tergugat telah mengajukan upaya hukum banding dan sekarang masih dalam proses pemeriksaan ditingkat Banding, sehingga proses permohonan lelang belum saatnya dilakukan oleh BPR Central International sehingga akibatnya proses lelang tersebut adalah cacat hukum.

Oleh karena proses lelang belum saatnya dilakukan namun tetap dilakukan oleh BPR Central International maka perbuatan hukum penjualan lelang obyek sengketa

dan pembelian oleh Penggugat (DALMANTO) adalah cacat hukum sehingga jual beli yang dilakukan batal demi hukum dan oleh karena pada saat pelelangan obyek sengketa Posita 1 gugatan merupakan proses penjualan lelang yang cacat hukum dan batal demi hukum, maka sampai saat ini tanah obyek sengketa adalah masih sah milik Tergugat I dan Tergugat II, sehingga upaya Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan proses pemblokiran balik nama ke BPN Boyolali dengan suratnya No. 27/Tkn/Adv/IV/2013 tanggal 17 April 2013 dan perbuatan Tergugat yang menguasai obyek sengketa adalah sah menurut hukum dan bukan merupakan Perbuatan melawan hukum.

Dengan demikian setelah Majelis Hakim memeriksa dan meneliti gugatan Penggugat dan Jawaban/Bantahan dari Para Tergugat serta setelah dihubungkan dengan bukti-bukti tertulis yang diajukan baik oleh Penggugat maupun Tergugat di persidangan, maka berdasarkan pada pemeriksaan persidangan tersebut dapat diambil Kesimpulan tentang Hasil Pembuktian dan telah diperoleh Fakta-Fakta Hukum bahwa terbukti telah terjadi peristiwa Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana sesuai dalam Pasal 1365 KUHPdata yang berbunyi *”Tiap-tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya itu mengganti kerugian biaya tersebut”*.

Apabila dikaitkan dengan kasus tersebut, maka dapat diuraikan unsurnya sebagai berikut: *Pertama*, Perbuatan melanggar hukum yaitu perbuatan Tergugat yang tetap menguasai obyek sengketa sebagaimana diketahui bahwa obyek sengketa tersebut telah dibeli secara sah melalui proses pelelangan oleh Penggugat. Sehingga hak kepemilikannya beralih menjadi milik Penggugat, sedangkan Tergugat sudah tidak mempunyai hak lagi. *Kedua*, Membawa kerugian bagi orang lain yaitu perbuatan yang dilakukan Tergugat tersebut membawa kerugian bagi Penggugat, karena obyek sengketa masih dikuasai oleh Tergugat sehingga Penggugat tidak bisa memanfaatkan sebagaimana mestinya. *Ketiga*, mewajibkan orang yang karena salahnya itu mengganti kerugian biaya tersebut yaitu Tergugat dituntut untuk memberikan ganti kerugian karena perbuatannya tersebut.

Sehingga dalam hal ini unsure-unsur dalam Pasal 1365 KUHPdata sudah terpenuhi semua. Dengan demikian perbuatan yang dilakukan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum.

### **3.5 Hakim Dalam Menjatuhkan Putusan Perkara Hak Atas Tanah yang Dijadikan Sebagai Jaminan Kredit di Bank**

Berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka Penggugat telah dapat membuktikan sebagian dari dalil pokok perkara dalam gugatannya, oleh karena itu Majelis Hakim dapat mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian Hakim memutus sebagai berikut dalam eksepsinya menolak Eksepsi Para Tergugat. Dalam pokok perkaranya, yakni: (1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian (2) Menyatakan sebagai hukum, bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah Hak atas tanah pertanian serta segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 3157, luas 1276 M2 terletak di Ds. Manggis, Kec. Mojosongo, Kab. Boyolali tercatat atas nama haji Edy Santoso. Bachelor of Art. berdasarkan Kutipan risalah lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta Nomor 614/2013 tanggal 23 April 2013 (dua puluh tiga April tahun dua ribu tiga belas) (3) Menyatakan sebagai hukum bahwa tindakan Para Tergugat dalam melakukan penguasaan Hak atas tanah pertanian serta segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 3157, luas 1276 M2 terletak di Ds. Manggis, Kec. Mojosongo, Kab. Boyolali tercatat atas nama haji Edy Santoso. Bachelor of Art., adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dan telah menimbulkan akibat kerugian bagi Penggugat karena tidak bisa menguasai objek sengketa (4) Menyatakan sebagai hukum bahwa tindakan Para Tergugat dalam melakukan pemblokiran Hak atas tanah pertanian serta segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 3157, luas 1276 M2 terletak di Ds. Manggis, Kec. Mojosongo, Kab. Boyolali tercatat atas nama haji Edy Santoso. Bachelor of Art., di kantor Pertanahan Kab. Boyolali adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrecht matige daad*) dan telah menimbulkan akibat kerugian bagi Penggugat karena dapat melakukan pendaftaran peralihan hak atas objek sengketa (5) Menghukum Para Tergugat atau orang lain yang mendapat hak dari Para Tergugat untuk segera menyerahkan objek sengketa berupa Hak atas sebidang tanah pertanian serta segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 3157, luas 1276 M2 terletak di Ds. Manggis, Kec.

Mojosongo, Kab. Boyolali tercatat atas nama Haji Edy Santoso. Bachelor of Art., kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa disertai syarat apapun (6) Menyatakan sebagai hukum bahwa surat pemblokiran hak atas tanah (objek sengketa) sebagaimana yang dilakukan Para Tergugat di kantor pertanahan Kab. Boyolali tidak mempunyai kekuatan hukum (7) Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) kepada Penggugat untuk setiap hari atas keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan perkara ini (8) Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga putusan ini diucapkan sebesar Rp. 1.491.000,- (satu juta empat ratus Sembilan puluh satu ribu rupiah) (9) Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Berdasarkan dari isi putusan tersebut diatas, terlihat jelas bahwa Majelis Hakim pemeriksa perkara menjatuhkan putusan yang menyatakan bahwa mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian. Dalam hal ini Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya yaitu Penggugat merupakan pemilik sah atas tanah obyek sengketa. Pada pemeriksaan di persidangan telah terungkap fakta-fakta persidangan pada intinya Tergugat merupakan debitur dari PT BPR Central International, yang ternyata kreditnya bermasalah mengalami kemacetan. Berbagai upaya telah ditempuh oleh pihak kreditur guna melakukan penyelesaian masalah kredit Tergugat tersebut, hingga akhirnya pihak kreditur melakukan upaya terakhir yaitu dengan melakukan pelelangan terhadap Sertifikat Hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit, serta telah diperoleh pemenang lelang yaitu pihak Penggugat. Obyek sengketa telah dibeli secara sah oleh pihak Penggugat, sehingga hak kepemilikannya sudah beralih menjadi milik Penggugat.

Akan tetapi dalam kenyataannya tanah obyek sengketa tersebut masih dikuasai oleh pihak Tergugat. Dengan demikian dapat disimpulkan perbuatan Tergugat yang masih menguasai obyek sengketa tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana sesuai dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berakibat menimbulkan kerugian bagi pihak Penggugat selaku pemilik yang baru.

#### 4. PENUTUP

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

*Pertama*, Untuk penyelesaian sengketa kredit-kredit yang bermasalah oleh bank dapat dilakukan dengan dua alternatif cara, yaitu melalui cara non litigasi (negosiasi) dan melalui litigasi (peradilan).

*Kedua*, setelah Majelis Hakim memeriksa dan meneliti gugatan Penggugat dan Jawaban/Bantahan dari Para Tergugat serta setelah dihubungkan dengan bukti-bukti tertulis yang diajukan baik oleh Penggugat maupun Tergugat di persidangan, maka berdasarkan pada pemeriksaan persidangan tersebut dapat diambil Kesimpulan tentang Hasil Pembuktian dan telah diperoleh Fakta-Fakta Hukum bahwa terbukti telah terjadi peristiwa Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana sesuai dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi "*Tiap-tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya itu mengganti kerugian biaya tersebut*".

*Ketiga*, Berdasarkan pada hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis di Pengadilan Negeri Boyolali. Hakim telah memberikan pertimbangan-pertimbangan hukumnya yang akan dijadikan pedoman dalam menjatuhkan putusan mengenai proses penyelesaian perkara hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit di bank.

Penggugat mendalilkan Para Tergugat yang telah menguasai dan melakukan pemblokiran hak atas tanah, sebidang tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang berdiri diatas obyek sengketa yang telah dibeli oleh Penggugat dalam penjualan lelang sebagaimana kutipan risalah lelang No. 614/2013 tanggal 23 April 2013 adalah merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad).

Bahwa menurut ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: adapun yang dimaksud dengan "Perbuatan Melawan Hukum" atau "Melanggar Hukum", menurut Arrest Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919, adalah apabila perbuatan yang dilakukan itu melanggar hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku, atau melanggar hak orang lain, atau



perbuatan itu merupakan suatu Kelalaian yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban menurut hukum yang berlaku, kesusilaan, kecermatan dalam mengatur masyarakat atau kepatutan dan keadilan masyarakat.

Dari pertimbangan hukum tersebut, maka pada akhirnya Majelis Hakim pemeriksa perkara menjatuhkan putusan yang intinya berbunyi 1) Menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian; 2) Menyatakan sebagai hukum bahwa tindakan Para Tergugat dalam melakukan penguasaan obyek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana sesuai dalam Pasal 1365 KUHPerdara dan telah menimbulkan akibat kerugian bagi Penggugat karena tidak bisa menguasai objek sengketa; 3) Menghukum Para Tergugat atau orang lain yang mendapat hak dari Para Tergugat untuk segera menyerahkan objek sengketa berupa Hak atas sebidang tanah pertanian serta segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 3157.

*Pertama*, saran bagi Kreditur (Bank) yang dalam hal ini bertindak selaku Tergugat sebaiknya lebih berhati-hati sebelum memberikan setiap kreditnya. Apabila memang terdapat nasabah yang kreditnya mengalami kemacetan, maka dalam melakukan penyelesaian sengketa kredit sebaiknya dilakukan dengan prosedur-prosedur yang telah ditentukan berdasarkan peraturan hukum yang berlaku.

*Kedua*, saran bagi Debitur (Nasabah) yang dalam hal ini selaku Penggugat sebaiknya dalam melaksanakan perjanjian kredit harus beriktikad baik untuk mengembalikan atau membayar angsuran kreditnya sampai selesai/lunas. Sehingga agar tidak terjadi kredit macet yang dapat menimbulkan sengketa antara kreditur dengan debitur. Dan apabila dalam pelaksanaan kredit ternyata terjadi kemacetan, maka sebaiknya masalah tersebut diselesaikan melalui jalur non litigasi, tidak perlu melalui gugatan di Pengadilan.

*Ketiga*, saran bagi Hakim Pengadilan Negeri Boyolali yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan sengketa perjanjian kredit harus cermat dan teliti dalam memeriksa perkara tersebut. Sehingga dalam proses pembuktian dipersidangan Majelis Hakim dapat melihat apakah Penggugat bisa

membuktikan dalil gugatannya atau tidak. Jika memang Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya maka Majelis Hakim tidak akan mengabulkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat.

*Keempat*, saran bagi masyarakat secara umum diharapkan tetap berhati-hati dan bijaksana dalam setiap melakukan suatu perbuatan hukum, yang salah satunya mengajukan hutang/kredit di Bank. Sebelum melibatkan diri dalam suatu perjanjian kredit di bank, harus terlebih dahulu mempelajari dan memahami isi dari perjanjian kredit tersebut. Sehingga dalam pelaksanaan kredit tersebut bisa berjalan dengan lancar dan dapat menghindari hal-hal yang menyebabkan/menimbulkan sengketa kredit.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku Referensi:**

- Amiruddin dan Asikin, Zainal, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Asikin, Zainal, 2015, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Dimiyati, Khudzaifah dan Wardiono, Kelik, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Surakarta: Fakultas Hukum UMS.
- Gazali, Djoni S dan Rachmadi Usman, 2010, *Hukum Perbankan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Hermansyah, 2008, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Kencana Prenada Media.
- J. Moleong, Lexy, 1990, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya Offset.
- Perangin, Effendi, 1987, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Putra Tje'Aman, Mgs. Edy, 1989, *Kredit Perbankan*, Yogyakarta: Liberty.
- Sunggono, Bambang, 2012, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Supramono, Gatot, 2013, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta.

Suratman dan Dillah, Philips, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta.

Sutarno, 2004, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung: Alfabeta.

Usman, Rachmadi, 2001, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.

**Peraturan Perundang-Undangan:**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah