

PERBUATAN MELAWAN HUKUM BANK TERHADAP NILAI PENGIKATAN AGUNAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT (STUDI KASUS PUTUSAN NO. 131/PDT.G/2019/PN KPN)

Yuni Priskila¹, Novita Theodora Sanjaya², Jovita Ong³, Abednego Ozora⁴, Garin Aryaputra Singgih⁵

^{1,2,3,4,5}Universitas Pelita Harapan

¹yuni.ginting@uph.edu, ²01051210075@student.uph.edu, ³0105120033@student.uph.edu,

⁴01051210034@student.uph.edu, ⁵01051210161@student.uph.edu

***ABSTRACT;** This study aims to analyze tort law committed by banks against the value of collateral binding as credit collateral. The case study that is the focus of this research is case No. 131/PDT.G/2019/PN KPN. The background of this research is based on the importance of understanding the legal protection of customers in money lending transactions with banks. The research method used is normative legal research with a case study approach. The results of the research indicate that in the decision, there are tort committed by the bank against the value of collateral binding. The bank has executed the guarantee unilaterally without going through a process in accordance with applicable laws and regulations. This action results in losses for customers as parties who own collateral. The urgency of this research lies in the legal protection of customers in money lending transactions with banks. In this context, it is important to emphasize that banks as financial institutions must carry out procedures in accordance with laws and regulations in order to protect customer rights. The conclusion of this research is that there are tort by banks against the value of collateral binding as credit collateral. Banks must comply with applicable laws and regulations in executing guarantees so as not to harm customers. Steps are needed to strengthen legal protection for customers in money lending transactions with banks in order to prevent tort that harm customers.*

***Keywords:** Unlawful Acts, Customers, Legal Protection.*

ABSTRAK; Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh bank terhadap nilai pengikatan agunan sebagai jaminan kredit. Studi kasus yang menjadi fokus penelitian adalah Putusan No. 131/PDT.G/2019/PN KPN. Latar belakang penelitian ini didasarkan pada pentingnya memahami perlindungan hukum nasabah dalam transaksi pinjam-meminjam uang dengan bank. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan studi kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam putusan tersebut, terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh bank terhadap nilai pengikatan agunan. Bank telah melakukan eksekusi jaminan secara sepihak tanpa melakukan protokol yang tertulis pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tindakan ini mengakibatkan kerugian bagi nasabah sebagai pihak yang memiliki agunan. Urgensi penulisan penelitian ini terletak pada perlindungan hukum nasabah dalam transaksi pinjam-meminjam

uang dengan bank. Dalam konteks tersebut, penting untuk menegaskan bahwa bank sebagai lembaga keuangan harus menjalankan prosedur yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan demi melindungi hak-hak nasabah. Kesimpulan dari penelitian ini adalah adanya perbuatan melawan hukum oleh bank terhadap nilai pengikatan agunan sebagai jaminan kredit. Bank harus mengikuti prosedur yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan untuk melakukan eksekusi jaminan agar tidak merugikan nasabah. Diperlukan langkah-langkah untuk memperkuat perlindungan hukum nasabah dalam transaksi pinjam-meminjam uang dengan bank guna mencegah terjadinya perbuatan melawan hukum yang merugikan nasabah.

Kata Kunci: Perbuatan Melawan Hukum, Nasabah, Perlindungan Hukum.

PENDAHULUAN

Pada hakikatnya, aktivitas pinjam-meminjam uang merupakan suatu aktivitas yang telah melekat dalam kehidupan masyarakat guna menopang kegiatan perekonomiannya serta untuk meninggikan taraf kehidupannya. Dalam aktivitas pinjam-meminjam tentu ada 2 (dua) pihak dimana pihak pertama menjadi si pemberi pinjaman yang mempunyai kelebihan uang serta rela menyerahkan pinjaman uang kepada yang membutuhkan, sedangkan pihak kedua adalah si peminjam yang memiliki keperluan tertentu sehingga melakukan perbuatan meminjam uang kepada pihak pertama. Ditinjau dari segi perkembangan perekonomian baik nasional maupun internasional aktivitas ini memiliki peranan yang cukup besar bagi kehidupan masyarakat saat ini. Bank sebagai lembaga keuangan memiliki peran yang cukup besar dalam membantu pemenuhan kebutuhan dana dalam kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang dengan bentuk kredit perbankan. Dalam Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan menjelaskan bahwasannya, “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan”¹.

Dalam aktivitas pinjam-meminjam uang, perlu adanya pemberian jaminan utang dari si peminjam kepada pihak yang memberikan pinjaman. Jaminan dalam hal ini dapat berupa jaminan keuangan atau jaminan perorangan berupa janji penanggungan utang. Hak kebendaan

¹ Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

akan diberikan kepada pemegang jaminan. Persyaratan menyerahkan jaminan utang kepada pihak pemberi pinjaman tentu bergantung kepada kesepakatan yang telah disepakati para pihak dalam melaksanakan aktivitas pinjam-meminjam tersebut. Pemberian jaminan itu seringkali diatur dan/atau dipersyaratkan oleh pihak pemberi pinjaman dan/atau oleh peraturan perundang-undangan. Persyaratan pemberian jaminan utang tidak hanya dilakukan oleh perorangan tetapi juga badan usaha. Pada umumnya, badan usaha secara gamblang mensyaratkan adanya penyerahan suatu barang/benda kepada pihak pemberi pinjaman guna dijadikan objek jaminan utang pihak peminjam.

Jaminan utang yang telah dipersyaratkan akan melalui proses penilaian dari pihak badan usaha sebelum hal itu diterima sebagai objek jaminan atas pinjaman yang telah disepakati para pihak. Dalam dunia perbankan, penilaian dilakukan baik dari segi hukum maupun segi ekonomi yang nantinya akan menjadi suatu kesimpulan apakah jaminan tersebut memiliki kelayakan yang cukup. Bank sebagai badan usaha tentu mensyaratkan adanya jaminan kredit dari pemohon kredit dalam memberikan pinjaman kredit. Pemberian kredit bank bertujuan untuk mengelola secara efektif dana yang telah dihimpun sehingga memberikan suatu keuntungan/profit. Masyarakat yang membutuhkan bantuan dana dapat mengajukan permohonan kredit kepada bank dengan memenuhi segala prosedur serta persyaratan yang berlaku di masing-masing bank. Seperti yang dijelaskan sebelumnya, bank juga mensyaratkan adanya jaminan utang yang disebut juga jaminan kredit (agunan).

Jaminan kredit yang telah dinilai dan disetujui pihak bank tentu mempunyai fungsi tertentu dimana salah satu fungsi utamanya adalah untuk menjamin pelunasan pembayaran kredit jika pihak peminjam tidak memenuhi janjinya. Dalam hal terjadi kredit macet, jaminan kredit yang telah diterima sebelumnya oleh pihak bank dapat dicairkan guna melunasi kredit macet tersebut.² Penjualan atau pelelangan objek jaminan kredit (agunan) tersebut menjadi tindakan yang perlu dilaksanakan oleh pihak bank guna mendapatkan kembali pelunasan dana yang telah dipinjamkannya karena si peminjam tidak dapat melakukan kewajibannya kepada pihak bank. Hal ini juga dapat meminimalisir kerugian yang diterima oleh bank dan juga untuk melaksanakan perintah peraturan perundang-undangan khususnya dalam bidang perbankan. Jaminan kredit merupakan bukti kesungguhan pihak peminjam dalam memenuhi

² M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), 4

kewajibannya dalam perjanjian kredit yang telah disepakati bersama. Hal ini juga dapat mencegah terjadinya pencairan jaminan kredit yang tidak diinginkan si peminjam karena memiliki nilai (*value*) yang lebih tinggi dibanding utang yang diperolehnya dari bank. Perlu diingat, dalam praktiknya *nilai jaminan kredit lebih besar dari jumlah kredit* yang disetujui oleh bank.

Tidak bisa kita pungkiri, banyak debitur yang lalai dalam memenuhi kewajibannya untuk melunasi pembayaran kredit kepada bank. Kredit macet yang merugikan pihak bank sebagai kreditur mengharuskan bank untuk mencairkan jaminan kredit (agunan) yang telah dijaminan kepada bank untuk selanjutnya dijual atau dilelang guna melunasi hutang tersebut. Pada umumnya, salah satu jaminan kredit (agunan) yang sering diberikan debitur kepada bank adalah tanah dan bangunan yang kemudian diikat dengan hak tanggungan. Hal ini diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi, “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.³

Dalam situasi terjadi kredit macet yaitu ketika debitur tidak dapat melakukan pelunasan utangnya sesuai apa yang telah diperjanjikan kepada kreditur, maka dari itu berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, kreditur dapat mengeksekusi berdasarkan hak pemegang tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan kemudian mengambil pembayaran piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Hal ini diperkuat juga dengan Pasal 7 UU No. 4 Tahun 1996 bahwa hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada.⁴ Ini memberikan jaminan khusus bagi kreditur untuk menggunakan haknya melakukan eksekusi jika debitur cidera janji.

Mengacu pada studi kasus yang akan diangkat dalam jurnal ini, debitur dalam keadaan kredit macet dan tidak bisa melunasi kewajibannya sesuai perjanjian kredit yang telah

³ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

⁴ *Ibid.*

disepakati bersama. Pihak bank akan melelang jaminan kredit (agunan) yang berupa tanah dan bangunan yang diikat dengan hak tanggungan. Namun, debitur melayangkan gugatan dengan dasar perbuatan melawan hukum kepada pihak bank karena nilai pengikatan jaminan kredit (agunan)/Hak tanggungan atas objek jaminan kredit itu tidak sesuai dan terlampaui jauh dengan harga umum atau terlalu rendah. Hal ini tentu berhubungan dengan pernyataan sebelumnya bahwa pada umumnya dalam praktik perbankan nilai jaminan kredit lebih besar dari jumlah kredit (*Rasio Loan to Value*) yang disetujui oleh bank. Berkaca pada kasus ini, penulis akan mendiskusikan dua topik pembahasan yaitu: (1) Unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam hal penilaian jaminan kredit yang terlalu rendah (studi kasus putusan NO. 131/PDT.G/2019/PN KPN); (2) Prinsip hubungan antara nilai jaminan kredit dengan jumlah kredit yang disetujui oleh bank

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang dapat digunakan untuk menganalisis putusan adalah metode penelitian hukum normatif. Metode penelitian hukum normatif adalah pendekatan penelitian yang berfokus pada analisis terhadap peraturan-peraturan hukum yang relevan, termasuk putusan-putusan pengadilan yang menjadi objek penelitian. Metode Ini bertujuan untuk memahami dan menginterpretasikan norma-norma hukum yang berkaitan dengan kasus yang sedang dianalisis. Adapun jenis data yang digunakan dalam jurnal ini yaitu data primer dan data sekunder. Bahan hukum primer yang digunakan disini adalah seperti peraturan perundang-undangan, peraturan pelaksana, dan putusan hakim dan untuk bahan hukum sekunder menggunakan doktrin-doktrin yang ada di dalam buku, jurnal hukum dan internet.

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan terhadap bahan hukum, meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Informasi yang diperoleh penulis dapat berasal dari undang-undang, buku, artikel, majalah, internet, bahkan karya ilmiah. Dengan melakukan tinjauan literatur, penulis memiliki akses terhadap semua informasi dan ide yang relevan untuk penelitiannya. Peranan studi kepustakaan sebelum penelitian sangatlah penting. Karena dengan melakukan studi kepustakaan, hubungan antara masalah, penelitian terkait, dan teori menjadi jelas. Selain itu, penelitian lebih baik didukung oleh teori yang ada dan bukti praktis, yaitu temuan penelitian, kesimpulan, dan saran.

Berikut adalah langkah-langkah yang diikuti dalam menggunakan metode penelitian hukum normatif untuk menganalisis putusan:

- a. **Studi Dokumen:** Langkah pertama adalah melakukan studi mendalam terhadap putusan yang menjadi objek penelitian. Dalam makalah ini, penulis membaca dengan seksama seluruh isi putusan, termasuk pertimbangan hukum dan keputusan yang diambil oleh pengadilan. Penulis juga mengidentifikasi masalah hukum yang dibahas dalam putusan tersebut.
- b. **Analisis Konteks:** Langkah kedua adalah dengan memahami konteks hukum dan fakta-fakta yang menjadi latar belakang putusan. Dalam makalah ini, penulis menganalisis informasi mengenai pihak-pihak yang terlibat dalam kasus, peraturan hukum yang berlaku, dan argumen hukum oleh masing-masing pihak.
- c. **Penelusuran Hukum:** Langkah ketiga adalah identifikasi peraturan hukum yang relevan dengan kasus yang sedang dianalisis. Dalam makalah ini, penulis menelusuri undang-undang, peraturan perundang-undangan, dan putusan pengadilan lain yang berkaitan dengan masalah hukum yang sama atau serupa. Selain itu, penulis juga memperhatikan prinsip-prinsip hukum yang dapat berpengaruh terhadap penafsiran dan aplikasi hukum dalam putusan tersebut.
- d. **Kesimpulan dan Rekomendasi:** Berdasarkan analisis yang dilakukan, penulis menarik kesimpulan mengenai keabsahan dan kecocokan putusan dengan peraturan hukum yang berlaku. Penulis juga menyampaikan rekomendasi atau saran terkait dengan penafsiran dan aplikasi hukum yang lebih tepat dalam kasus tersebut.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Hasil

Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam putusan tersebut, terdapat perbuatan melawan hukum oleh bank terkait nilai pengikatan agunan. Bank melakukan eksekusi jaminan secara sepihak tanpa mengikuti prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tindakan ini berdampak negatif pada nasabah sebagai pihak yang memiliki agunan, mengakibatkan kerugian yang signifikan.

2. Diskusi

3. Unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam hal penilaian jaminan kredit yang terlalu rendah (*studi kasus putusan NO. 131/PDT.G/2019/PN KPN*)

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) mendefinisikan perbuatan melawan hukum sebagai, “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”.⁵ Mariam Darus Badruzaman menyatakan bahwa ada syarat-syarat untuk menentukan apakah perbuatan tersebut termasuk dalam ranah perbuatan melawan hukum, syaratnya sebagai berikut:⁶

1. Bahwa harus ada perbuatan, perbuatan yang dimaksud dapat bersifat positif maupun negatif, yang mana memiliki pengertian setiap tingkah laku berbuat maupun tidak berbuat.
2. Perbuatan yang dilakukan harus melawan hukum.
3. Adanya kerugian yang dialami.
4. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan dengan kerugian.
5. Adanya kesalahan.

Bahwa Hakim dalam putusan No. 131/Pdt.G/2019/PN KPN telah menyatakan bahwa para tergugat dalam hal ini telah melakukan perbuatan melawan hukum. Pada bagian ini, penulis akan menjelaskan satu persatu unsur perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan tergugat dalam kasus ini. Berikut analisa unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam putusan No. 131/Pdt.G/2019/PN KPN:

a. Adanya suatu perbuatan

Perbuatan dapat diartikan sebagai hasil dari tingkah laku pelaku (orang yang melakukan perbuatan). Dalam hal ini, perbuatan dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang bersifat pasif dan aktif. Suatu perbuatan dikatakan aktif jika ada pergerakan nyata si pelaku sehingga menghasilkan kerugian kepada pihak lain. Suatu perbuatan dikatakan pasif jika pelaku diam

⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia

⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perikatan dalam KUH Perdata Buku Ketiga* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2015), 146-147.

tidak melakukan apa-apa sementara pelaku mengetahui ia wajib melakukan suatu perbuatan sehingga tidak menghasilkan kerugian bagi orang lain.

Dalam kasus ini, tergugat I telah melakukan perbuatan aktif yang secara nyata menimbulkan kerugian bagi para penggugat. Bahwa perbuatan aktif tergugat I adalah menetapkan nilai pengikatan agunan/Hak Tanggungan peringkat II yang hanya dipasang sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) tanpa menggunakan jasa appraisal yang profesional dan tidak lebih dari jasa appraisal internal. Bahwa perbuatan ini telah menimbulkan kerugian bagi para penggugat karena penetapan nilai pengikatan agunan/Hak tanggungan peringkat II tersebut jauh dibawah nilai harga pasar yang sesungguhnya.

Tidak hanya itu, setelah para penggugat dinyatakan kredit macet, tergugat I telah melakukan permohonan kepada tergugat II untuk melakukan lelang objek hak tanggungan sebagaimana nilai tafsir yang termuat dalam akta perpanjangan No. 42 tertanggal 29 Agustus 2018. Perbuatan aktif yang dilakukan tergugat I akan merugikan para penggugat dikarenakan nilai sisa hutang para penggugat sejak dinyatakan kredit macet adalah sejumlah Rp. 2.085.649.780.000,- (dua milyar delapan puluh lima juta enam ratus empat puluh sembilan ribu tujuh ratus delapan puluh ribu rupiah).

b. *Perbuatan itu melawan hukum*

Perbuatan melawan hukum selanjutnya ditafsirkan mencakup, antara lain salah satu perbuatan berikut:⁷

- a. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain;
- b. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.

Perbuatan yang sebelumnya telah dijelaskan dalam poin a (unsur perbuatan) telah dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku.

⁷ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*; (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2005), 8.

- a. Bahwa perbuatan aktif yang dijelaskan sebelumnya telah menimbulkan kerugian bagi para tergugat sehingga para tergugat telah melanggar Pasal 1365 KUHPerdara.
- b. Penilaian agunan kredit harus dilakukan secara objektif, jujur, dan bertanggung jawab, dengan tujuan untuk menyajikan suatu nilai yang wajar. Kewajaran nilai tersebut dapat ditemukan melalui empat ukuran atau nilai yang digunakan dalam proses penilaian. Pertama, *Nilai Pasar Wajar* adalah estimasi nilai atau harga barang agunan yang berlaku di pasar pada saat penilaian dilakukan. Selanjutnya, *Nilai Likuiditas*, yang sering digunakan dan memiliki makna yang sama dengan Nilai Jual Paksa, mencerminkan nilai atau harga jual barang agunan pada saat penilaian, dengan asumsi penjualan yang mudah, baik secara damai maupun melalui lelang. Selain itu, *Proyeksi Nilai Pasar Wajar* adalah perkiraan nilai atau harga pasar wajar barang agunan di masa depan, yang berlaku di pasar dalam periode tertentu atau hingga periode peninjauan kredit. Terakhir, *Proyeksi Nilai Likuiditas* adalah proyeksi Nilai Pasar Wajar barang agunan pada saat penjualan dilakukan dengan cara damai maupun melalui lelang. Semua faktor ini harus dipertimbangkan dengan cermat dalam proses penilaian agunan kredit, untuk memastikan bahwa nilai yang disajikan adalah wajar dan akurat. Bahwa dalam kasus ini, nilai tafsir atas agunan kredit yang dikeluarkan oleh tergugat I sangatlah tidak wajar. Sisa hutang/pinjaman kredit para penggugat adalah sejumlah Rp. 2.085.649.780.000,- (dua milyar delapan puluh lima juta enam ratus empat puluh sembilan ribu tujuh ratus delapan puluh ribu rupiah), sementara nilai tafsir agunan yang dipasang oleh tergugat I adalah sebesar Rp. 600.000.000 (enam ratus juta rupiah). Ini tidak sesuai dengan praktik perbankan, dimana prinsipnya **nilai harta yang dijadikan jaminan harus lebih besar dari jumlah utang yang diberikan (*Rasio Loan to Value*)**.⁸ Hal ini telah menyalahi ketentuan Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 tentang Rasio Loan to Value. Pasal 1 angka 14 Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 menyatakan bahwa, “Rasio Loan to Value yang selanjutnya disebut Rasio LTV adalah angka rasio

⁸ Esther Roseline. “Jika Bank Melelang Barang Jaminan di Bawah Harga Pasar”, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/jika-bank-melelang-barang-jaminan-di-bawah-harga-pasar-lt59ed9a0818cb5/>

antara nilai Kredit yang dapat diberikan oleh Bank terhadap nilai agunan berupa Properti pada saat pemberian Kredit berdasarkan hasil penilaian terkini”.⁹

- c. Dalam praktik perbankan, untuk nilai kredit dengan jaminan berupa hak tanggungan umumnya nilai hak tanggungan minimal besarnya **125% dari nilai pinjaman**.M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), 130. Perbuatan yang dilakukan tergugat I tidak selaras dengan salah satu prinsip 5C dalam perbankan yaitu *collateral* (agunan). Jaminan yang diberikan hendaknya melebihi jumlah kredit dan akan terlebih dahulu diteliti keabsahannya oleh pihak bank. Bahwa salah satu fungsi jaminan kredit adalah sebagai pengaman pelunasan kredit¹⁰, jika nilai agunan yang telah disetujui oleh pihak bank tidak bisa mengcover pinjaman yang telah diberikan kepada kreditur tentu ini dapat menjadi risiko bagi bank dan menimbulkan kerugian bagi debitur jika agunan dilelang jauh dibawah harga pasar.

Berdasarkan penjelasan-penjelasan tersebut dapat disimpulkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh tergugat adalah perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku.

c. Adanya kesalahan

Suatu perbuatan melawan hukum mengandung unsur kesalahan dalam melaksanakan perbuatan. Dikatakan adanya kesalahan jika memenuhi salah satu dari unsur-unsur yaitu unsur kesengajaan, unsur kelalaian, dan unsur tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf. Jika menilik dari kasus ini, perbuatan yang dilakukan oleh tergugat memenuhi unsur kelalaian. Kelalaian dapat diartikan bahwa adanya perbuatan mengabaikan suatu hal yang seharusnya dilakukan. Dalam menentukan nilai pengikatan agunan/hak tanggungan, pihak tergugat telah lalai tidak menggunakan prinsip rasio Loan to Value (nilai harta yang dijadikan jaminan harus lebih besar dari jumlah utang yang diberikan) dan tidak mengindahkan salah satu prinsip 5C perbankan yaitu *collateral*. Dengan lalai tidak dijalankannya prinsip tersebut, timbul kerugian bagi para penggugat dalam kasus ini.

⁹ Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 tentang Rasio Loan to Value untuk Kredit Properti, Rasio Financing to Value untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor.

¹⁰ *Ibid.*, hlm. 103.

d. Adanya kerugian

Bahwa atas nilai tafsir pengikatan agunan/hak tanggungan yang dikeluarkan oleh tergugat I telah nyata menimbulkan kerugian bagi para penggugat. Dalam dalil gugatan, penggugat telah merinci kerugian yang dimilikinya atas perbuatan yang dilakukan oleh tergugat I yakni:

1. Kerugian materiil yaitu nilai agunan harga umum dikurangi dengan nilai pemasangan nilai hak tanggungan peringkat kedua yakni sebesar Rp.7.967.500.000 - Rp. 600.000.000 = Rp. 7.367.500.000,- (tujuh milyar tiga ratus enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah).
2. Kerugian immateril karena perasaan tidak tenang akan terancam nya kehilangan rumah akibat tekanan dari tergugat I, sehingga mengganggu aktivitas pekerjaan para penggugat sehari-hari yang bilamana dihitung adalah sebesar Rp. 2.000.000.000 (dua milyar rupiah).

Dalam putusan hakim menolak petitum terkait kerugian materiil dan immateriil yang dialami para penggugat. Jika kita lihat, hakim telah memerintahkan para tergugat untuk mengabulkan petitum para penggugat yakni memperbaiki nilai pengikatan agunan/hak tanggungan pada peringkat kedua atas nilai rumah hak milik para penggugat untuk dipulihkan sebesar Rp. 6.715.897.000,-. Nilai ini diperoleh dari hasil penilaian jasa penilai independen yang digunakan penggugat. Hal ini bisa dipahami bahwa memang hakim menolak mengabulkan petitum kerugian yang diajukan penggugat karena hakim telah memerintahkan para tergugat untuk memperbaiki nilai pengikatan agunan tersebut.

e. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian.

Hubungan kausalitas ini antara perbuatan yang dilakukan oleh tergugat, dengan kerugian yang terjadi menimpa penggugat adalah merupakan syarat dan suatu perbuatan melawan hukum. Hubungan sebab akibat dalam kasus ini adalah faktual (*cause in fact/Conditio Sine Qua Non*). Perbuatan tergugat dalam menilai pengikatan agunan dibawah harga pasar atau harga yang wajar mengakibatkan kerugian bagi tergugat. Bahwa kita mengetahui bahwa salah satu fungsi jaminan kredit adalah pengaman pelunasan kredit. Jika nilai agunan yang dijadikan jaminan kredit jauh dibawah nilai kredit yang diberikan maka para penggugat memperoleh kerugian dari perbuatan tersebut.

2. Prinsip hubungan antara nilai jaminan kredit dengan jumlah kredit yang disetujui oleh bank

Agunan yang diberikan debitur kepada pihak bank (kreditur) dipergunakan sebagai pengamanan pembayaran kredit yang diberikan bank jika debitur melakukan ingkar janji/wanprestasi. Debitur yang melakukan ingkar janji atas perjanjian pinjaman kredit terhadap bank, mengharuskan bank untuk mencairkan objek agunan tersebut sebagai dana penutup untuk melunasi utang debitur kepada pihak bank (kreditur).

Dalam melakukan penyaluran kredit, bank tentunya memiliki kebijakan mengenai berapa banyaknya nilai jaminan terhadap jumlah kredit yang disetujui oleh bank. Hal ini telah dicantumkan dalam peraturan intern bank perihal ketentuan KPB dan PPK pada masing-masing pihak bank. Lazimnya persentase yang berlaku lebih dari 100% yakni 125-150 persen dari besarnya nilai kredit yang disalurkan bank kepada pemohon kredit (Debitur). Banyaknya jumlah yang diperkirakan dalam perbandingan besarnya nilai jaminan kredit seyogyanya dihitung dengan nilai transaksi yang ditetapkan bank. Perhitungan yang dilakukan berdasarkan nilai taksiran objek jaminan kredit akan lebih mengakomodasi kepentingan pengamanan pemberian kredit. Nilai taksiran tentu sangatlah penting digunakan karena umumnya nominal yang dicapai pada saat dieksekusi jauh rendah dari harga pasarnya.

Jika banyaknya perbandingan yang diperkirakan tersebut belum terpenuhi, bank perlu meminta pihak debitur untuk memberi tambahan jaminan kredit guna memenuhi ketentuan bank. Objek jaminan tambahan akan dinilai sama dengan cara penilaian jaminan kredit semula. Jaminan ini diharapkan dapat terjadinya persetujuan bank dalam menyalurkan kredit kepada calon debitur. Ini merupakan bentuk kehati-hatian bank dalam memberikan kredit kepada calon debitur dan hendaknya bank mematuhi ketentuan persentase perbandingan tersebut. Bank sebagai badan usaha wajib mencegah terjadinya kerugian sekecil apapun nilainya dalam melakukan pengikatan dan penguasaan objek jaminan kredit yang diterimanya.¹¹

KESIMPULAN

Dapat disimpulkan bahwa, dalam penelitian ini, dibahas mengenai perbuatan melawan hukum bank terhadap nilai pengikatan agunan sebagai jaminan kredit, dengan mengacu pada studi kasus Putusan No. 131/PDT.G/2019/PN KPN. Hasil dari penelitian ini menunjukkan

¹¹ *Ibid.*, hlm. 104.

bahwa pinjam-meminjam uang merupakan aktivitas yang melekat dalam kehidupan masyarakat. Bank memiliki peran penting dalam memberikan kredit kepada masyarakat guna mendukung kegiatan perekonomian. Sementara itu, dalam proses pemberian kredit, bank mensyaratkan adanya jaminan kredit sebagai bentuk perlindungan dan penjaminan pembayaran kredit. Jaminan kredit ini dapat berupa jaminan keuangan atau jaminan perorangan.

Penentuan nilai jaminan kredit melibatkan penilaian dari segi hukum dan ekonomi. Bank bertanggung jawab untuk memastikan bahwa jaminan yang diterima memiliki nilai yang cukup untuk melunasi kredit jika peminjam gagal memenuhi kewajibannya. Jaminan kredit tersebut juga berfungsi untuk meminimalisir kerugian yang mungkin dialami oleh bank. Dalam kasus kredit macet, bank memiliki hak untuk mencairkan jaminan kredit yang telah dijamin oleh peminjam. Penjualan atau pelelangan objek jaminan tersebut dilakukan untuk melunasi utang yang tidak dibayar oleh peminjam. Pada umumnya, tanah dan bangunan menjadi jaminan kredit yang sering diberikan oleh debitur kepada bank dalam bentuk hak tanggungan. Dalam konteks perlindungan hukum nasabah, perlu ada penanganan yang adil dan proporsional dari bank. Bank harus memastikan bahwa proses penilaian jaminan kredit dilakukan secara transparan dan obyektif. Selain itu, hak dan kewajiban nasabah harus diakui dan dihormati dalam proses pelaksanaan jaminan kredit.

1. Pengakuan/Acknowledgements

Kami sekelompok Veteran selaku penulis jurnal ini mengucapkan terima kasih yang sebesar besarnya kepada dosen kami Dr. Yuni Priskila Ginting SH., M.H. di sehingga kami dapat menambah pengetahuan dan wawasan terkait Perdata yaitu Perbuatan melawan Hukum Bank Terhadap Nilai Pengikatan Agunan Sebagai Jaminan Kredit

DAFTAR PUSTAKA

- Ajis Halid. (2019). 2 Kuburan di Gorontalo Dipindahkan Gegara Pilihan Caleg. *Detik*, p.
- Duran, X., Vanroelen, C., Deboosere, P., & Benavides, F. G. (2016). Afiliación a la seguridad social y mortalidad en trabajadores varones belgas y españoles. *Gaceta Sanitaria*, 30(4), 293–295. <https://doi.org/10.1016/j.gaceta.2016.03.016>
- Jimly Asshidiqie. (2015). *Penguatan Sistem Pemerintahan dan Peradilan*. Jakarta: Sinar Grafika.

Ni'matul Huda. (2008). Gagasan Amandemen (Ulang) UUD 1945 (Usulan untuk Penguatan DPD dan Kekuasaan Kehakiman). *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 15(3), 382.

Shah, R., Gao, Z., Mittal, H., Shah, R., Gao, Z., & Mittal, H. (2015). Chapter 5 – Laws, Rules, and Role of Government Institutions. In *Innovation, Entrepreneurship, and the Economy in the US, China, and India* (pp. 67–100). <https://doi.org/10.1016/B978-0-12-801890-3.00005-8>

Tim CEPP UI. (2015). Mengenal Lebih Dekat Parlemen Belanda. *Parlamentaria*, 74