

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Perkembangan perekonomian global yang semakin pesat merupakan salah satu dorongan bagi meningkatnya kebutuhan ekonomi masyarakat. Dampak dari perkembangan ekonomi global ini juga dapat dirasakan di Indonesia, terutama dalam bidang perdagangan dan perbankan. Guna memajukan usaha perdagangannya, maka diperlukan juga dana atau modal dalam jumlah yang besar. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (selanjutnya disebut UU Penanaman Modal), Modal adalah asset dalam bentuk uang atau bentuk lain yang bukan uang yang dimiliki oleh penanam modal yang mempunyai nilai ekonomis.

Pada umumnya, besarnya dana atau modal yang dibutuhkan untuk memajukan perdagangan merupakan kendala yang sering dihadapi masyarakat, sehingga fasilitas kredit dari Bank merupakan sarana yang dibutuhkan oleh masyarakat.

Mengingat pentingnya bantuan fasilitas kredit dari Bank tersebut untuk pembangunan dan perkembangan ekonomi di Indonesia, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit, serta pihak lain yang terikat mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Pelaksanaan pemberian kredit dari Bank umumnya dilakukan dengan membuat suatu perjanjian pokok, yaitu perjanjian utang piutang dan diikuti dengan perjanjian penyerahan jaminan oleh pihak penerima kredit atau debitur. Dalam dunia perbankan, pengikatan jaminan atas pemberian kredit dari Bank sangat diperlukan sebagai upaya pengamanan atas kredit yang telah diberikan kepada debitur. Pengikatan jaminan tersebut ditujukan untuk kemungkinan-kemungkinan yang dapat timbul dari tidak terpenuhinya kewajiban debitur, yaitu wanprestasi atau tidak membayar utang kepada pihak Bank selaku kreditor. Dengan adanya penyerahan jaminan oleh debitur, maka pihak Bank selaku kreditor dapat meyakini dan melelang atas jaminan yang diserahkan debitur kepada Bank berdasarkan perjanjian utang piutang yang telah disepakati oleh para pihak.

Secara garis besar dikenal dua bentuk jaminan, yaitu jaminan perorangan dan kebendaan. Jaminan kebendaan dibagi menjadi jaminan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak. Yang termasuk dalam jaminan benda bergerak meliputi: gadai dan fidusia, sedangkan jaminan benda tidak bergerak meliputi: hak tanggungan, fidusia, khususnya rumah susun, hipotek kapal laut dan pesawat udara.<sup>2</sup> Jaminan kebendaan merupakan hak mutlak atas suatu benda tertentu yang dijadikan obyek jaminan untuk suatu ketika dapat diuangkan bagi pelunasan atau pembayaran utang apabila debitur cedera janji atau ingkar janji.<sup>3</sup>

Dalam perjanjian utang piutang, jaminan kebendaan yang paling sering digunakan adalah hak tanggungan. Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang

---

<sup>2</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 7.

<sup>3</sup> H.R.M. Anton Suyatno, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Prenada Media Group, Jakarta, 2016, hlm. 89.

Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT) menjelaskan Hak Tanggungan adalah hak 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 itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Dari pengertian di atas dapat dilihat bahwa hak tanggungan adalah bentuk jaminan pelunasan utang dengan obyek jaminan berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA).<sup>4</sup>Tanah merupakan jaminan untuk pembayaran utang yang paling disukai oleh lembaga keuangan untuk fasilitas kredit. Sebab tanah, pada umumnya mudah dijual (*marketable*), harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani hak tanggungan yang memberikan hak istimewa pada kreditor.<sup>5</sup>

Dalam Pasal 1 butir 12 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan), dikatakan bahwa kredit diberikan berdasarkan kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain, namun undang-undang tersebut tidak menentukan mengenai bagaimana bentuk persetujuan pinjam meminjam tersebut. Sedangkan pengertian kredit dalam butir 11 adalah penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau

---

<sup>4</sup>Kartini Muljadi – Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak Tanggungan*, Prenada Media Group, Jakarta, 2006, hlm. 13.

<sup>5</sup>Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia : Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1991, hlm. 78.

kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan. Berdasarkan ketentuan tersebut dalam pemberian kredit perbankan harus didasarkan pada kesepakatan pinjam meminjam atau dengan istilah lain harus didahului dengan adanya perjanjian kredit.

Perjanjian kredit yang diberikan kreditor kepada debitor tentunya memiliki kemungkinan akan munculnya suatu risiko. Risiko yang umumnya terjadi adalah kegagalan atau kemacetan debitor dalam melakukan pelunasan. Keadaan tersebut sangat berpengaruh kepada kesehatan Bank selaku kreditor. Sehingga dalam pelaksanaannya Bank harus memerhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untung meminimalisir risiko yang mungkin akan timbul tersebut, penyerahan jaminan yang selanjutnya dilanjutkan dengan pembebanan Hak Tanggungan diyakini sebagai kesanggupan debitor untuk melunasi kewajibannya.

Hak tanggungan atas tanah merupakan jaminan yang debitor serahkan kepada kreditor atas perjanjian utang piutang dan bertujuan untuk memberikan kepastian atas pelunasan piutang yang telah diberikan kreditor. Jaminan kebendaan merupakan hak mutlak atas suatu benda yang dimiliki kreditor untuk. Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang diatur dalam Pasal 10 ayat 2 UUHT, yaitu dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) merupakan bukti debitor telah menyerahkan jaminan kepada kreditor, namun dalam prakteknya hak tanggungan tidak selalu dapat langsung didaftarkan di Kantor Pertanahan, karena

untuk sampai selesainya proses pendaftaran hak tanggungan membutuhkan waktu cukup lama, dan sebagai alternatif dapat direalisasikan perjanjian utang piutang tersebut maka dapat dibuat surat kuasa khusus, yaitu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT) dihadapan Notaris. Berdasarkan Pasal 15 UUHT, SKMHT memiliki jangka waktu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan bagi hak atas tanah yang sudah terdaftar dan 3 (tiga) bulan bagi hak atas tanah yang belum terdaftar diikuti dengan pembuatan dan pendaftaran APHT.

Dari perjanjian utang piutang yang telah dibuat sedemikian rupa dan disepakati oleh debitur dan kreditor tidak jarang ditemuinya permasalahan. Permasalahan tersebut dapat dilihat melalui Putusan Mahkamah Agung No. 2430/K/Pdt/2019, yang mana dalam hal ini terjadi bahwa Penggugat bermaksud untuk mengajukan kredit yang akan digunakan untuk menambah modal usaha yang selanjutnya Penggugat sepakat untuk membuat perjanjian utang piutang dengan Tergugat I yang dibuktikan dengan Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan (Ketentuan Khusus), tanggal 30 Juli 2013, Nomor 21, yang dibuat di hadapan Tien Norman Lubis, S.H., (Turut Tergugat I), Notaris di Kota Bandung, Tergugat I memberikan fasilitas kredit berupa :

- a. Fasilitas *Overdraft* (OD) sebesar Rp. 7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta Rupiah);
- b. Fasilitas *Revolving Loan* (RL) sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar Rupiah);
- c. Fasilitas *Term Loan* (TL) sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta Rupiah).

Bahwa dalam rangka menjamin pelunasan pembayaran atas pemberian kredit dari Tergugat I, maka Penggugat memberikan jaminan berupa :

- a. 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Kecamatan Bandung Wetan, Kelurahan Citarum, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, dengan Surat Bukti Kepemilikan masing-masing sebagai berikut :
- Sertipikat Hak Milik Nomor : 507/Citarum, seluas  $581m^2$  (lima ratus delapan puluh satu meter persegi) terdaftar atas nama Nyonya Hajjah Mira Susanti Rudiama, setempat dikenal dengan Jalan Sultan Agung Nomor : 26;
  - Sertipikat Hak Milik Nomor : 508/Citarum, seluas  $272m^2$  (dua tujuh puluh dua meter persegi) terdaftar atas nama Nyonya Hajjah Mira Susanti Rudiama, setempat dikenal dengan Jalan Sultan Agung Nomor : 26A;
- b. *Personal Guarantee* atas nama Tarumanegara rivai (Penggugat) sebesar *unlimited*; dan
- c. Blokir Rekening (*Block Current Account*) atas nama Tarumanegara Rivai (Penggugat) sebesar Rp. 3.300.000.000,- (tiga milyar tiga ratus juta Rupiah).

Bahwa telah terjadi beberapa perubahan dalam fasilitas kredit antara Penggugat dan Tergugat I, dan pada tanggal 13 Agustus 2014 dilakukan perubahan keempat berdasarkan Akta Nomor : 06, yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I, berupa tambahan nilai kredit, yang diikuti dengan Penggugat menambahkan jaminan berupa sebidang tanah berupa sertipikat Hak Milik Nomor : 544/Pesawahan seluas  $13.450m^2$  (tiga belas ribu empat ratus lima puluh meter persegi), terdaftar atas nama Tuan Tarumanegara Rivai, setempat dikenal dengan Jalan Raya Dayeuhkolot Nomor : 46, Kabupaten Bandung.

Bahwa pada tanggal 20 Agustus 2015 dilakukan perubahan kelima atas Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit Perbankan yang dibuat dibawah tangan antara Tergugat I dengan Penggugat Nomor : KK/15/303/AMD/BDG/ME, yang mana perubahan tersebut ialah menaikkan bunga dari pinjaman Penggugat. Bahwa akibat kenaikan bunga pinjaman tersebut Penggugat mengalami kendala dalam melakukan pembayaran Fasilitas *Overdraft* (OD), yang mana Penggugat dengan itikad baik menemui Tergugat I untuk mengajukan *Reconditioning* utang, yang kemudian langsung ditolak Tergugat I, kemudian Tergugat I memerintah Tergugat II untuk melakukan lelang esekusi hak tanggungan kepada Tergugat III atas keseluruhan jaminan yang Penggugat berikan. Bahwa menurut Penggugat, dalam suatu hak tanggungan, Penggugat berhak menolak lalang jaminan/lelang eksekusi yang dilakukan bukan melalui pengadilan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Penulis akan meneliti lebih lanjut dalam bentuk tesis yang berjudul **“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 14 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2430/K/Pdt/2019)”**.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah disampaikan, maka dibuatlah rumusan masalah untuk membatasi ruang lingkup penelitian sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pengaturan mengenai eksekusi jaminan hak tanggungan apabila terjadi wanprestasi?

2. Bagaimana penyelesaian sengketa eksekusi jaminan hak tanggungan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2430/K/Pdt/2019?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari dilakukan penelitian oleh Penulis adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaturan mengenai eksekusi jaminan hak tanggungan apabila terjadi wanprestasi;
2. Untuk mengetahui Putusan Mahkamah Agung Nomor 2430/K/Pdt/2019 telah sesuai menurut ketentuan hukum yang berlaku.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Penelitian yang dilakukan Penulis ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Secara Teoritis, penelitian ini diharapkan menjadi sumbangan pemikiran bagi perkembangan pengetahuan, wawasan dan keilmuan mengenai hukum yang lebih luas, khususnya mengenai hukum jaminan dan eksekusi jaminan, terutama yang terkait dengan hak tanggungan.
2. Secara Praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan kepada masyarakat umum mengenai eksekusi jaminan dan hak tanggungan terutama yang berkaitan dengan perjanjian kredit/pemberian fasilitas perbankan.

### **1.5 Sistematika Penulisan**

Untuk memberikan gambaran menyeluruh mengenai sistematika penulisan karya ilmiah yang sesuai dengan aturan baru dalam penulisan karya ilmiah, maka penulis menyiapkan suatu sistematika penulisan tesis. Adapun sistematika penulisan hukum terbagi dalam 5 (lima) bab yang saling berkaitan dan berhubungan. Hal ini

dimaksudkan memudahkan dalam memahami penulisan hukum tersebut. Adapun sistematika dalam penulisan hukum ini adalah sebagai berikut :

**BAB I : PENDAHULUAN**

Merupakan bab pendahuluan yang berisikan antara lain latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, serta sistematika penulisan.

**BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam bab ini akan diuraikan lebih lanjut mengenai teori sehubungan dengan Perjanjian Kredit secara umum termasuk teori-teori tentang Jaminan Hak Tanggungan dan Eksekusi Hak Tanggungan sebagai landasan teori serta landasan konseptual dalam penelitian ini.

**BAB III : METODE PENELITIAN**

Dalam bab ini diuraikan mengenai jenis penelitian yang digunakan khususnya terkait dengan metode yang Penulis gunakan di dalam penelitian ini, serta cara perolehan bahan hukum, sifat analitis dan hambatan-hambatan yang dialami oleh Penulis di dalam melakukan penelitian ini.

**BAB IV : ANALISIS PEMBAHASAN**

Dalam bab ini diuraikan mengenai analisis atas permasalahan penelitian, dan dibuat melalui 2 (dua) sub bab yang menerangkan masing-masing permasalahan, sehingga penelitian ini dapat menjawab permasalahan yang berusaha untuk ditemukan melalui penelitian ini.

## BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini merupakan bagian akhir dari penelitian ini, yaitu berisi tulisan singkat yang diambil dari pembahasan atas masalah-masalah yang dipaparkan Penulis yang merupakan kesimpulan dari bab-bab terdahulu dan disertai beberapa saran dari Penulis sebagai sumbangan pemikiran dari hasil penelitian.

