

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan suatu negara dan berdaulat yang memiliki landasan dasar negara yang dituangkan dalam Pancasila. Dalam pembukaan Undang-undang Dasar 1945 (selanjutnya disingkat UUD 45) hal yang dicita-citakan dan menjadi tujuan Indonesia, yaitu melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial<sup>1</sup>.

Untuk mencapai tujuan bangsa tersebut diperlukan cara yaitu dengan melaksanakan pembangunan. Dalam pelaksanaan pembangunan khususnya di bidang ekonomi, yang pelakunya adalah pemerintah maupun swasta baik perorangan maupun badan hukum, sangat memerlukan dana. Untuk mendapatkan dana yang cukup dalam melakukan kegiatan pembangunan, dapat diperoleh salah satunya dengan kegiatan pinjam meminjam.

Pinjam meminjam dalam kegiatan ekonomi umumnya dilakukan dengan cara pinjaman kredit. Secara etimologi, kredit<sup>2</sup> dapat diartikan pada dua kegiatan, yaitu menjual dengan kredit atau membeli dengan kredit. Dalam praktek yang hidup di masyarakat, hubungan hukum antara pemberi kredit (bank) dengan penerima kredit (debitur) timbul dari dan berdasarkan pada perjanjian kredit yang

---

<sup>1</sup> Pembukaan UUD 45 Alinea IV

<sup>2</sup> W.J.S Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, hal. 773.

dibuat dan ditandatangani oleh bank dengan debitur. Hak dan kewajiban yang berlaku antara bank dan debitur, diatur dalam perjanjian kredit yang bersangkutan.

Dalam menjalankan usahanya, bank akan selalu meminimalisir/mengurangi risiko yang timbul sehubungan dengan dana yang disalurkan ke pihak ketiga dalam bentuk kredit atau pinjaman. Salah satu bentuk mengurangi risiko bagi bank dalam penyaluran kredit kepada masyarakat, dengan cara meminta jaminan atau agunan tambahan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai, misalnya meminta jaminan atau agunan berupa tanah dan bangunan. Obyek jaminan berupa tanah dan bangunan ini dapat dibebani suatu jaminan dalam bentuk hak tanggungan. Jaminan benda tidak bergerak yang menyangkut tanah adalah bentuk jaminan yang diminati oleh bank pemberi kredit karena dapat dibuktikan kepemilikannya dengan menunjukkan sertifikat, karena tidak mudah dipindahtanggankan, harganya cenderung meningkat, dan mempunyai tanda bukti hak<sup>3</sup>.

Pengikatan jaminan tanah dan bangunan dengan hak tanggungan dilakukan dengan cara penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) antara pemilik obyek jaminan dengan kreditur. Apabila terdapat suatu keadaan di mana pemegang obyek jaminan tidak bisa menandatangani APHT yang dikarenakan obyek hak tanggungan terletak pada lokasi/wilayah yang berbeda dengan lokasi pemberi kredit ataupun obyek hak tanggungan tersebut harus diubah status haknya oleh pemilik jaminan, maka dapat dilakukan penandatanganan terlebih dahulu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT). Setelah ditandatangani APHT dimaksud, barulah

---

<sup>3</sup> Catur Budi Dianawati, Amin Purnawan, "Kajian Hukum Jaminan Hak Tanggungan Yang Dilelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi Ke Ketua Pengadilan Negeri" (Jurnal Akta : Vol. 4 No. 2 Juni 2017), hal. 126.

APHT yang bersangkutan di daftarkan pada Kantor Pertanahan setempat untuk diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SHT). Dengan diterbitkannya SHT, maka secara hukum kreditur selaku pemegang hak tanggungan mempunyai kedudukan sebagai kreditur yang preferen atau yang didahulukan dalam pelunasan piutangnya.

Jaminan tanah dengan dibebani hak tanggungan, pengaturannya lebih faktual sehingga sesuai dengan kebutuhan zaman dan memberikan rasa lebih aman pada bank. Rasa aman ini timbul karena hak tanggungan memberikan sifat preferen bagi pemegangnya<sup>4</sup>. Di samping itu pula, pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat suatu perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Kreditur pemegang jaminan hak tanggungan secara hukum diberi kewenangan untuk menjual obyek jaminan melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan atas piutangnya apabila debitur cidera janji atau wanprestasi. Kewenangan yang dimiliki oleh kreditur pemegang hak tanggungan ini didasarkan pada adanya irah-irah dalam SHT yang berbunyi “Demi Keadilan Yang Berketuhanan Yang Maha Esa”, yang merupakan titel eksekutorial seperti putusan pengadilan.

Dalam prakteknya atau pada kenyataannya, pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan oleh lembaga perbankan tidaklah selalu berjalan dengan lancar, karena obyek jaminan hak tanggungan yang telah dieksekusi oleh kreditur pemegang SHT dan telah ditetapkan pihak pemenang lelangnya, namun karena

---

<sup>4</sup> Sudargo Gautama, *Komentar Atas Undang-undang Hak Tanggungan Baru*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1996), hal. 9.

obyek jaminan hak tanggungan yang dijaminan kepada pihak bank tersebut sebagai obyek jaminan hak tanggungan dalam perjanjian kredit diperoleh dengan melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka pihak ketiga yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri atas pelaksanaan lelang yang bersangkutan<sup>5</sup>.

Gugatan yang diajukan adalah gugatan perdata dalam bentuk gugatan *contentiosa* yang mengandung sengketa di antara para pihak yang berperkara yang pemeriksaan penyelesaiannya diberikan dan diajukan kepada pengadilan<sup>6</sup>. Tuntutan yang diajukan debitur, penjamin atau pihak ketiga lainnya dapat berupa pembatalan rencana penjualan jaminan lelang yang akan dilakukan kreditur atau pembatalan atas lelang jaminan hak tanggungan yang sudah dilakukan oleh kreditur. Landasan pengajuan gugatan ini berdasarkan pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang mengatur bahwa setiap orang yang merasa dirugikan akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan pihak lain kepadanya, maka diberikan hak kepada orang yang merasa dirugikan tersebut untuk mengajukan gugatan perdata kepada pihak yang menyebabkan atau menimbulkan kerugian dengan disertai tuntutan ganti rugi.

Pengajuan gugatan perbuatan melawan hukum tersebut, dilakukan oleh debitur atau pihak lain yang berkepentingan karena tidak rela atau ikhlas jaminan miliknya dilelang oleh kreditur atau bank. Debitur yang mengalami kemacetan dalam pembayaran utangnya kepada kreditur atau bank, akan berusaha semaksimal mungkin supaya jaminan hak tanggungan yang diberikan kepada

---

<sup>5</sup> Dinda Ayu Permatasari, "Kajian Hukum Tentang Pembatalan Hasil Lelang Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Oleh Pengadilan Karena Tidak Berwenangnya Debitur Pemberi Hak Tanggungan (Studi Putusan No. 18/Pdt.G/2010/PN.TTD)", hal. 5-6.

<sup>6</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Cet. III (Jakarta : Sinar Grafika 2005), hal. 47.

bank tidak di jual lelang. Tindakan penjualan jaminan hak tanggungan dapat mengakibatkan rasa malu yang mendalam bagi debitur dalam kehidupan di lingkungannya, karena dapat menimbulkan kesan bahwa debitur memiliki utang dan tidak memiliki kesanggupan dalam melakukan pembayaran utangnya. Untuk mengurangi rasa malu tersebut, maka ia dapat melakukan berbagai upaya seperti menghalang-halangi proses penjualan lelang yang dilakukan oleh bank ataupun tidak mau secara sukarela meninggalkan obyek jaminan yang telah laku terjual lelang dan kepemilikannya telah beralih kepada orang lain.

Kecenderungan yang terjadi, apabila terdapat gugatan ke pengadilan terkait dengan lelang eksekusi jaminan hak tanggungan, maka pengadilan ataupun Kantor Kekayaan Negara dan Lelang (selanjutnya disingkat KPKNL) akan menunda pelaksanaan lelang sampai dengan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Pelaksanaan lelang akan dilanjutkan kembali apabila telah ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang putusannya menolak gugatan yang diajukan Penggugat mengenai pembatalan atau penundaan lelang.

Salah satu contoh dikabulkannya gugatan yang diajukan pemilik jaminan hak tanggungan adalah dalam putusan Pengadilan Negeri Blitar No. 142/Pdt.G/2014/PN.Blt tertanggal 1 Juli 2015 Jo. putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur No. 332/PDT/2016/PT.SBY tertanggal 13 Juli 2016 Jo. putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 2498 K/Pdt/2017 tertanggal 20 Nopember 2017, yang intinya mengabulkan gugatan pemilik jaminan berupa pembatalan atas lelang jaminan yang telah dilakukan oleh kreditur yakni PT Bank Danamon Indonesia, Tbk.

Dalam perkara ini, kasus posisi yang terjadi adalah sebagai berikut :

1. Para Pihak dalam perkara ini yaitu :
  - a. Agus Widiyanto selaku Penggugat I;
  - b. Sudarmining Titik selaku Penggugat II;
  - c. PT Bank Danamon Indonesia, Tbk Kantor Cabang Malang selaku Tergugat I;
  - d. Ansori selaku Tergugat II;
  - e. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang selaku Turut Tergugat I;
  - f. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Agraria Republik Indonesia Cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia Cq. Kantor Wilayah BPN Jawa Timur Cq. Kantor Pertanahan/BPN Kabupaten Blitar selaku Turut Tergugat II.
2. Uraian kasusnya secara singkat yakni Tergugat I merupakan kreditur yang telah memberikan pinjaman dalam bentuk kredit kepada Penggugat I dengan jaminan tanah dan bangunan milik Penggugat II yang dibebani dengan hak tanggungan peringkat I. Dalam perjalanan kreditnya tersebut, Penggugat I wanprestasi atas pembayaran utangnya kepada Tergugat I. Selanjutnya Tergugat I melakukan lelang jaminan hak tanggungan milik Penggugat II dengan pelaksana lelang hak tanggungan adalah Turut Tergugat II. Obyek lelang berhasil terjual dengan cara lelang dengan pemenang lelang adalah Tergugat II.

3. Dalam perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blitar telah menjatuhkan putusan dengan amar putusan yang intinya mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian yakni membatalkan lelang hak tanggungan yang telah dilakukan Tergugat I melalui Turut Tergugat I. Selanjutnya Tergugat I mengajukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Jawa Timur atas putusan Pengadilan Negeri Blitar tersebut. Majelis Hakim pada tingkat banding telah menguatkan isi putusan Pengadilan Negeri Blitar yang diajukan banding. Untuk menjaga kepentingan hukumnya, Tergugat I mengajukan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung atas putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur dimaksud. Mahkamah Agung dalam putusan kasasinya telah menolak pengajuan kasasi yang diajukan Tergugat I sehingga amar putusan yang berlaku dalam perkara ini adalah amar putusan Pengadilan Negeri Blitar yang intinya antara lain membatalkan lelang hak tanggungan yang telah dilakukan oleh Tergugat I melalui Turut Tergugat I dengan pertimbangan bahwa Tergugat I tidak dapat membuktikan cara atau menggunakan metode yang dapat dipertanggungjawabkan dalam penentuan nilai limit lelang.

Adanya pembatalan lelang jaminan karena suatu putusan pengadilan akan mengakibatkan posisi utang debitur secara hukum menjadi hidup kembali dan jaminan yang telah terjual lelang seharusnya menjadi jaminan hak tanggungan kembali. Keadaan ini, bukanlah sesuatu yang mudah namun banyak faktor yang harus diperhatikan antara lain yakni :

1. Bank harus mengembalikan uang penjualan lelang kepada pemenang lelang;
2. Sistem pembukuan bank yang harus mencatatkan kembali utang debiturnya;

3. Utang debitur kepada bank menjadi timbul lagi dengan aturan dan ketentuan sebagaimana perjanjian kredit yang sebelumnya telah ditandatangani antara bank dengan debitur;
4. Jaminan yang lelangnya dibatalkan harus dikembalikan seperti keadaan semula yakni menjadi jaminan kredit debitur yang dibebani hak tanggungan sebagaimana diikat sebelumnya dengan APHT;
5. Pajak-pajak yang sudah dibayarkan ke negara atas lelang tersebut harus dikembalikan kepada pembayar pajak.

Adanya putusan pengadilan yang membatalkan lelang jaminan hak tanggungan, merupakan suatu keadaan yang bertentangan dengan konsep bahwa bank harus menyelamatkan kredit macet (meminimalkan risiko kredit/kerugian) agar dana hasil penjualan lelang dapat dipergunakan kembali untuk disalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit. Putusan pengadilan yang membatalkan lelang jaminan hak tanggungan yang telah dilakukan oleh bank akan bertentangan dengan asas yang terdapat dalam jaminan hak tanggungan bahwa kreditur pemegang hak tanggungan yang beritikad baik memiliki hak didahulukan (*droit de preferent*) dalam pelunasan piutangnya.

Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis melakukan penelitian sebagai bahan penulisan tesis yang berjudul Kedudukan Akta Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan akibat adanya Pembatalan Lelang Hak Tanggungan berdasarkan Putusan Pengadilan.



## **1.2 Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian yang dimuat dalam latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalah yang diangkat oleh peneliti ada dua yakni sebagai berikut :

1. Bagaimanakah eksistensi/kedudukan Akta Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan akibat adanya pembatalan lelang hak tanggungan oleh putusan pengadilan?
2. Bagaimanakah seharusnya isi putusan pengadilan apabila terdapat gugatan dari debitur atau pihak ketiga lainnya yang menuntut pembatalan lelang Hak Tanggungan dikaitkan dengan Akta Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang masalah pada bagian di atas, maka penulisan ini bertujuan untuk :

1. Untuk mendeskripsikan eksistensi/kedudukan akta Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan setelah adanya putusan pengadilan yang membatalkan lelang eksekusi Hak Tanggungan.
2. Untuk mendeskripsikan isi putusan pengadilan apabila terdapat gugatan dari debitur atau pihak ketiga lainnya yang menuntut pembatalan lelang Hak Tanggungan dikaitkan dengan Akta Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

Apabila tujuan penelitian dapat dicapai, maka penelitian ini diharapkan akan mempunyai kontribusi berupa :

### **1. Manfaat Akademis**

Agar dapat dikembangkan dan diterapkan teori bahwa hak tanggungan adalah jaminan kebendaan yang memiliki keutamaan dan didahulukan kepada pemegang hak tanggungan apabila debitur cidera janji.

### **2. Manfaat Praktis**

Agar dapat ditemukan formulasi atau bentuk putusan pengadilan yang memiliki rasa keadilan, asas manfaat dan asas kepastian hukum dalam perkara pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan.

## **1.5 Sistematika Penulisan**

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam bab ini diuraikan mengenai Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian dan Sistematika Penulisan.

### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam bab ini, diuraikan mengenai perjanjian kredit baik dari aturan yang berlaku maupun dalam praktek yang terjadi, hak tanggungan sebagai bagian dalam hukum jaminan baik dari peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun dalam praktek berikut dengan proses lelang hak tanggungan dan Notaris serta Pejabat Pembuat

Akta Tanah dari sisi peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**BAB III : METODE PENELITIAN**

Dalam bab ini akan diuraikan tentang jenis penelitian, jenis data, cara perolehan data, metode pendekatan dan analisa yang digunakan untuk penelitian.

**BAB IV : ANALISIS HASIL PENELITIAN**

Dalam bab ini diuraikan mengenai hasil analisis, serta uraian secara mendalam tentang jawaban atas permasalahan dengan menggunakan data yang didapat dari hasil penelitian dan teori-teori yang berkaitan dengan permasalahan penelitian beserta penerapannya.

**BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN**

Dalam bab ini merupakan bagian akhir dari seluruh kegiatan penulisan yang berisi kesimpulan dan saran.