

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Meminjam uang atau biasa juga disebut dengan kredit dalam kehidupan sehari-hari bukanlah hal yang asing dan tabu di masyarakat khususnya di Indonesia, berbagai lembaga finansial memiliki layanan kredit ini. Salah satu fungsi kredit adalah untuk memajukan perdagangan dan seringkali dipusatkan pada kegiatan perekonomian di Indonesia, dimana kredit memegang peranan yang sangat penting, baik dalam bidang manufaktur maupun perusahaan swasta, dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat. Pendanaan untuk sebuah pelaksanaan dan pengembangan biasanya didapat dari pengajuan pinjaman atau kredit melalui jasa perbankan. Bagi badan usaha, pinjam meminjam merupakan hal yang dapat menyokong perkembangan kegiatan usaha, kegiatan pinjam meminjam menjadi hal biasa dalam pengembangan usaha. Suatu bentuk transfer dana bank kepada masyarakat, khususnya dalam bentuk kredit, merupakan pilihan utama bank¹.

Lembaga keuangan seperti bank umum telah memberikan bantuan dalam memenuhi kebutuhan keuangan dalam aktivitas ekonomi dengan memberikan pinjaman uang, yang diatur oleh Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan). Jasa

¹ Neni Sri Imaniyanti, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2010, hal 137.

perbankan memiliki peran penting dalam merevitalisasi perekonomian berskala nasional. Hal ini sesuai dengan apa yang dikatakan Darminto Hartono bahwa semua bank adalah depositan dan liabilitas dan saldo yang cocok dan lembaga yang membuat pinjaman atau pinjaman muncul di bagian aset neraca². Bank merupakan lembaga keuangan yang mengumpulkan dana dari nasabah melalui produk tabungan dan menyediakan layanan kredit atau pinjaman kepada masyarakat yang membutuhkan. Otoritas Jasa Keuangan (selanjutnya disebut OJK) membedakan antara bank umum konvensional dan syariah, keduanya menyediakan jasa dalam pembayaran.

Bank menawarkan berbagai layanan dan fasilitas perbankan salah satunya layanan kredit yang umumnya digunakan masyarakat dan badan usaha yang diajukan kepada bank. Kredit adalah pemberian penggunaan uang atau barang pada orang lain dalam rentang waktu atau jangka waktu tertentu sesuai dengan perjanjian yang disepakati oleh kreditur dan debitur. Pasal 11 ayat (11)

UU Perbankan menjelaskan pengertian kredit sebagai berikut:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak yang mewajibkan peminjam melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Selain itu adapun pengertian kreditur dan debitur yaitu, Kreditur adalah pihak bank atau lembaga pembiayaan lainnya yang mempunyai piutang

² *Ibid*, hal 139.

karena perjanjian atau undang-undang³. Sedangkan debitur adalah orang atau sebuah perusahaan yang berhutang uang, barang atau jasa dari orang atau perusahaan lain⁴.

Kredit dapat dilakukan tanpa jaminan atau dengan jaminan. Jaminan digunakan bila melakukan kredit dengan pihak bank dan dengan jumlah bunga tertentu yang sudah ditentukan oleh penyedia kredit. Jaminan adalah segala sesuatu yang diterima kreditur dan diserahkan kepada debitur untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat⁵. Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPer) menyatakan bahwa semua kepemilikan, baik bergerak maupun tidak, yang sudah ada atau akan ada, akan dijadikan jaminan untuk semua kewajiban pribadi debitur. Dalam hal ini semua aset yang dimiliki seseorang secara otomatis menjadi jaminan untuk setiap hutang yang telah dibuat atau disepakati. Jaminan atau *Insurance* dalam Bahasa Inggris menurut *Black's Law Dictionary* memiliki pengertian sebagai berikut:

“Sebuah kontrak dimana, untuk pertimbangan yang ditentukan, satu pihak menanggungpi untuk mengkompensasi yang lain atas kerugian pada subjek tertentu dengan bahaya tertentu. Pihak yang setuju untuk memberikan ganti rugi biasanya disebut penanggung, tertanggung, pertimbangan yang disepakati, premi, kontrak tertulis, sebuah kebijakan, peristiwa yang diasuransikan terhadap resiko dan subyek, hak, atau kepentingan yang dilindungi, kepentingan yang dapat diasuransikan”⁶.

³ Riduan Tobink dan Bill Nikholaus, “*Kamus Istilah Perbankan*”, Atalya Rileni Sudeco, 2003, Jakarta, hal 118.

⁴ Roger Bel Air, *Cara Meminjam Uang dari Bank*, Solo, PT. Dabara Bengawan, 1988, hal 3.

⁵ Muhammad Bahsan, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta, Rejeki Agung, 2002, hal 148.

⁶ <https://thelawdictionary.org/insurance/> , diakses pada tanggal 29 Maret 2023.

Dalam konteks kredit atau pinjaman, jaminan dapat berupa aset atau properti seperti tanah, bangunan, kendaraan, atau surat berharga. Jaminan ini diberikan oleh debitur sebagai jaminan kepercayaan dan jaminan bahwapihak debitur akan memenuhi kewajibannya untuk membayar kembali kredit yang diberikan oleh pihak kreditur yang dimana hal ini sudah diatur didalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (selanjutnya disebut UU Jaminan Fidusia).

Penerapan jaminan atas kredit debitur merupakan bentuk upaya untuk mengurangi risiko kerugian yang mungkin dialami oleh kreditur atau pemberi pinjaman. Pemberian kredit atau dapat menjadi suatu risiko karena adanya kemungkinan bahwa debitur tidak dapat membayar kembali pinjaman yang diberikan. Pihak kreditur berhak atas jaminan yang sudah disepakati apabila terjadi kredit macet oleh pihak debitur. Bentuk jaminan yang umumnya diterapkan antara lain jaminan tanah, bangunan, kendaraan, atau surat berharga. Pihak kreditur memiliki kewenangan untuk melelang barang jaminan debitur apabila debitur tidak dapat memenuhi kewajiban pembayaran pinjaman atau hutang yang dimilikinya. Namun, dalam melakukan lelang, pihak kreditur harus mengikuti prosedur yang telah diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan tidak boleh melakukan lelang sepihak tanpa melalui prosedur yang sesuai, yang dimana hal ini berkaitan dengan Hak Tanggungan yang umumnya digunakan pada transaksi properti.

Hak tanggungan adalah satu-satunya bentuk jaminan yang digunakan pada properti, dan ini memenuhi tujuan utama dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yaitu unifikasi hukum tanah nasional⁷. Sehingga terdapat hak-hak dari debitur yang tidak dipenuhi oleh kreditur. Debitur juga memiliki hak untuk memastikan bahwa lelang dilakukan sesuai dengan prosedur yang benar dan bahwa hasil lelang sesuai dengan nilai pasar barang jaminan yang disita. Jika terjadi ketidaksesuaian atau pelanggaran, maka pihak debitur dapat mengambil langkah hukum untuk melindungi hak-haknya. Hal ini berkaitan dengan kasus yang akan disampaikan oleh penulis mengenai pelelangan secara sepihak dan tidak sesuai prosedur.

Berdasarkan informasi yang disajikan, penulis merasa tertarik untuk meneliti dan menganalisis kasus tentang bagaimana penerapan jaminan atas kreditur berdasarkan undang-undang. Penulis menuliskan dalam penelitian skripsi berjudul **“ANALISIS PENERAPAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN TERHADAP JAMINAN KREDIT DEBITUR (STUDI KASUS GUGATAN PERLAWANAN TERHADAP PERKARA EKSEKUSI NO. 9/PDT.EKS/2021/PN.SGR)”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan sebelumnya, rumusan masalah yang tepat untuk penelitian hukum ini adalah “Apakah penerapan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan terhadap jaminan kredit debitur sudah

⁷ <https://www.hukumonline.com/klinik/a/hak-tanggungan-sebagai-satu-satunya-hak-jaminan-atas-tanah-lt5e67122a1211f> diakses pada tanggal 29 Maret 2023.

tepat?”

1.3 Tujuan Penelitian

1.3.1 Tujuan Akademik

Dalam rangka memenuhi persyaratan akademik untuk menyelesaikan program Strata Satu (S1) di Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan Kampus Surabaya, diperlukan penyelesaian tugas akhir yang dinilai.

1.3.2 Tujuan Praktis

Beberapa tujuan praktis yang ingin dicapai setelah menyelesaikan penelitian hukum ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui dan memahami hak dan kewajiban kreditur ketika melelang barang debitur secara sepihak.
- b. Untuk mengetahui dan memahami hak-hak yang didapatkan debitur dari kreditur.
- c. Untuk mengetahui dan memahami langkah-langkah hukum yang dapat diambil debitur untuk melindungi barangnya.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan untuk memiliki tujuan agar bisa memberi manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

- a. Penelitian ini diharap agar dapat mendorong para pembaca untuk lebih memperhatikan peran pemerintah dalam menegakkan hukum untuk melindungi masyarakat.

- b. Penelitian ini diharap sebagai dasar untuk landasan pendukung untuk melanjutkan penelitian berikutnya dengan landasan hukum yang sesuai.

2. Manfaat Praktis

Oleh karena itu dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan ilmu pengetahuan serta wawasan baru terhadap pembaca maupun peneliti lain mengenai akibat hukum yang terjadi apabila tidak melaksanakan pelepasan sesuai dengan yang sudah diatur.

1.5 Metode Penelitian

1.5.1 Jenis Penelitian

Metode penelitian yang tepat untuk penelitian hukum ini adalah yuridis normatif dogmatik. Metode ini diterapkan karena berlandaskan pada konsep norma yang mana sumber bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undang, rancangan undang-undang atau RUU, bahan hukum sekunder seperti asas-asas, doktrin hukum serta yurisprudensi yang sudah ada, serta bahan hukum tersier seperti jurnal atau kamus hukum⁸.

1.5.2 Pendekatan

Dalam penelitian hukum, pendekatan sangat penting untuk membatasi ruang lingkup pembahasan agar tidak menyimpang dari fokusnya. Ada banyak pendekatan yang dapat digunakan dalam metode yuridis normatif, namun penulis menganggap bahwa pendekatan undang-undang (*statutes approach*), pendekatan kasus (*case approach*),

⁸ Sari Mandiana, *Bahan ajar mata kuliah: Metode Penelitian Hukum*, 2022, hal 7.

dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) merupakan pendekatan yang paling tepat untuk menyelesaikan masalah hukum dalam penelitian ini. *Statue Approach* sendiri merupakan suatu pendekatan dengan metode menganalisis segala peraturan yang memiliki keterkaitan dengan masalah hukum yang diangkat dalam penulisan tersebut⁹.

Pendekatan undang-undang sangat penting dalam penelitian hukum karena undang-undang dan peraturan lainnya merupakan sumber hukum yang penting untuk digunakan. Metode yuridis normatif juga bergantung pada teori-teori hukum dan peraturan perundang-undangan. Selanjutnya dengan menggunakan pendekatan ini, penulis dapat menemukan solusi hukum yang sesuai dengan kasus yang sedang diteliti. Selain itu, pendekatan kasus juga penting untuk memperoleh sudut pandang yang terjadi di lapangan melalui analisis kasus-kasus sebelumnya. Sedangkan pendekatan konseptual akan menganalisis permasalahan hukum dari sudut pandang konsep-konsep hukum, seperti nilai dan norma, sehingga dapat memberikan pemahaman yang lebih dalam tentang masalah hukum yang sedang diteliti.

1.5.3 Bahan Hukum

Ada tiga jenis bahan hukum yang digunakan, yaitu bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer merupakan sumber hukum utama, seperti undang-undang, peraturan, dan putusan

⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta : Kencana Preana Media Group, 2011), hal 93.

pengadilan. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang menjelaskan dan memberikan interpretasi terhadap bahan hukum primer, seperti doktrin hukum, buku teks, dan jurnal hukum. Sementara itu, bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang mengulas dan membahas bahan hukum primer dan sekunder, seperti ensiklopedia hukum dan komentar hukum.

a. Bahan Hukum Primer

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).
- 2) Herzien Inlandsch Reglement (HIR).
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria
- 4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- 5) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
- 6) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

b. Bahan Hukum Sekunder

Sumber hukum yang dimaksud dalam hal ini adalah tidak hanyaterbatas pada hukum tertulis dalam peraturan perundang-undangan, tetapi juga mencakup sumber hukum lainnya. Sebagai sumber hukum sekunder dalam penelitian hukum ini, penulis akan menggunakan literatur atau teori hukum, doktrin, asas-asas hukum, yurisprudensi atau putusan hakim, dan jurnal atau penelitian hukum lainnya.

1.5.4 Langkah Penelitian

Saat melakukan penelitian, terdapat dua tahapan yang perlu dilakukan, yaitu tahap pengumpulan bahan hukum dan tahap analisis. Tahap pertama adalah mengumpulkan bahan hukum yang relevan dan sesuai dengan topik penelitian yang akan dilakukan. Setelah itu, tahap kedua adalah melakukan analisis terhadap bahan hukum yang telah dikumpulkan untuk mendapatkan pemahaman yang lebih mendalam terkait isu hukum yang sedang diteliti.

a. Pengumpulan Bahan Hukum

Dalam proses pengumpulan bahan hukum, terdapat tiga tahapan yang harus dilakukan secara berurutan. Tahap pertama adalah inventarisasi, yaitu mengumpulkan bahan hukum yang relevan dengan topik penelitian. Ada beberapa cara untuk melakukan hal ini, seperti meminjam buku dari perpustakaan atau membeli buku. Setelah itu, tahap kedua adalah kualifikasi, di mana penulis akan menyaring dan memilih bahan hukum yang benar-benar relevan dan dapat digunakan dalam penelitian. Tahap terakhir adalah sistematisasi, di mana penulis akan membaca semua bahan hukum secara sistematis dari awal hingga akhir untuk memahami isinya secara menyeluruh dan dapat menggunakannya dalam penelitian.

b. Analisis

Penulis menggunakan penalaran deduksi dalam penelitian ini yang mana metode ini penalaran yang berawal dari hal-hal yang

umum kemudian dikaitkan dengan rumusan masalah yang nantinya menghasilkan pembahasan jawaban dari permasalahan tersebut.

1.6 Pertanggung Jawaban Sistemika

Penelitian hukum ini terdiri dari empat bab yang kemudian akan dibagi lagi ke dalam beberapa sub-bab.

BAB I. Pendahuluan. Bab ini merupakan awal dari penelitian hukum yang dilakukan oleh penulis dengan menjelaskan latar belakang peristiwa, yaitu tindakan sepihak dari pihak kreditur dalam melakukan lelang atas barang milik pihak debitur, namun terjadi kecurangan dimana nominal lelangnya melebihi nominal yang tercantum dalam sertifikat tanggungan sehingga terdapat hak-hak debitur yang tidak dipenuhi oleh kreditur.

BAB II. Penerapan Lelang Secara Sepihak Beserta Hak dan Kewajiban yang Harus Dipenuhi Para Pihak. Bab ini terdiri dari tiga sub-bab, yaitu: **SUB BAB II.1 Prinsip Hukum Jaminan Terhadap Objek Jaminan Tanah.** Bab ini menjelaskan tentang prinsip-prinsip hukum jaminan terhadap objek tanah. **SUB BAB II.2 Prinsip Dasar Hak Tanggungan sebagai Perjanjian Acesoir** Bab ini menjelaskan mengenai prinsip dasar Hak Tanggungan sebagai perjanjian accessoir. **SUB BAB II.3 Prinsip dan Prosedur Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan berdasarkan UUHT.** Bab ini membahas terkait prinsip dasar dan tata cara eksekusi Hak Tanggungan yang dilandaskan dari UUHT.

BAB III. Analisis Lelang Perkara EksekusNO.9/PDT.EKS/2021/PN.SGR. Bab ini terdiri dari dua sub-bab,

yaitu: **SUB BAB III.1 Kronologi Kasus Lelang Oleh Pihak Kreditur.** Bab ini secara sistematis membahas kasus yang akan dikaji, yaitu kasus lelang yang dilakukan oleh kreditur secara sepihak dengan nilai nominal yang tidak sesuai dan tidak memenuhi hak-hak yang seharusnya diterima oleh pihak debitur.

SUB BAB III.2 Analisis Penerapan Hukum dan Penemuan Hak yang Seharusnya diterima Pihak Debitur. Bab ini membahas tentang kesalahan dalam penerapan hukum yang berlaku dan menjelaskan hak-hak yang seharusnya diberikan kepada pihak yang berutang oleh pihak kreditur. Pihak kreditur yang bermain curang seharusnya memenuhi hak-hak yang dimiliki oleh pihak debitur.

BAB IV. PENUTUP. Bagian ini akan terdiri dari dua sub-bagian, yaitu kesimpulan dan saran. Kesimpulan akan berisi jawaban akhir dari penelitian ini yang telah disingkat. Sementara itu, sub-bagian saran akan berisi rekomendasi untuk tindakan selanjutnya berdasarkan hasil penelitian ini. Dalam hal ini terkait jawaban pemenuhan hak yang seharusnya diterima oleh pihak debitur terkait pelaksanaan lelang sepihak dengan nominal yang tidak sesuai yang dilakukan oleh pihak kreditur.