

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Jaminan dalam praktik hukum keperdataan cukup penting terutama pada aspek perlindungan hukum bagi kreditor selaku pemberi dana kepada debitor yang memerlukan dana. Jaminan termasuk sesuatu yang penting terhadap bank dalam memberi kredit, sebab jaminan adanya pemberian hak serta kekuasaan pada bank dalam memperoleh pelunasan pada agunan jika debitor wanprestasi atau tidak mampu melakukan pembayaran utang sesuai periode yang ditentukan dalam perjanjian kredit. Mengacu dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-undang perbankan Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (UU Perbankan) yakni bank wajib menerapkan analisa keyakinan bank secara rinci, hasil penilaian yang menyeluruh pada sebuah watak, kesanggupan, modal, agunan, serta peluang adanya usaha pada nasabah debitor.¹

Pelaksanaan bisnis pada debitor dalam pemenuhan prestasi, ketika debitor wanprestasi nantinya bank bisa melakukan pengambilan objek jaminan dalam melakukan pelunasan hutang-hutangnya yang ada. Namun dalam pelaksanaan pengambilan atau eksekusi, Kreditor atau bank harus memperhatikan hak Debitor. Berbicara mengenai eksekusi objek jaminan tidak lepas dari pembahasan perihal jenis jaminan.

Jaminan menurut hukum terbagi dalam jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan adalah instrumen penting dalam dunia keuangan dan bisnis yang memungkinkan akses ke sumber-sumber pendanaan tambahan

¹Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy. 2013. Buku Referensi Hukum Perbankan: Hukum Jaminan, Surabaya, Revka Petra Media, hal. 13.

dengan menggunakan aset yang dimiliki. Namun, karena kewajiban yang melekat dalam jaminan kebendaan, penting bagi peminjam dan kreditur untuk memahami dengan baik persyaratan perjanjian dan hak serta kewajiban masing-masing pihak sesuai dengan hukum yang berlaku di wilayah hukum setiap daerah.² Jaminan kebendaan dalam hukum merujuk pada penggunaan aset atau properti sebagai jaminan atau *collateral* untuk mengamankan pembayaran pinjaman atau kewajiban keuangan lainnya. Hal ini umumnya terjadi dalam konteks perjanjian pinjaman atau pembiayaan, pihak yang memberikan pinjaman atau kredit mengharuskan peminjam atau debitur untuk memberikan jaminan kebendaan sebagai jaminan bahwa mereka akan membayar kembali pinjaman tersebut.³

Eksistensi hukum jaminan termasuk sesuatu yang penting dalam memberi perlindungan keperluan bank (kreditur) selaku yang menyediakan dana dimana membutuhkan jaminan serta perlindungan hukum saat nantinya melakukan pemberian kredit pada nasabah (debitur).⁴ Jaminan pun mempunyai peran yang cukup penting terhadap bank pada diberikannya sebuah kredit, sebab jaminan memberi hak serta kekuasaan pada bank dalam memperoleh pelunasan oleh agunan jika debitur melaksanakan cidera janji (*wanprestasi*), yakni dalam melakukan pembayaran lagi utangnya saat yang sudah ditetapkan dalam perjanjian.

Tak sama dengan jaminan perorangan dimana membentuk hak perorangan, hak kebendaan sifatnya mutlak serta absolut, yakni bisa dilakukan pertahanan

² Anisah Firdaus “Penerbitan Resi Gudang Sebagai Jaminan Hutang” Skripsi. Surabayaya: Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya. 2017. hal 17.

³ *Ibid.*

⁴ Patrik, Purwahid & Kashadi. 200. Hukum Jaminan. Badan Penerbit Universitas Diponegoro Semarang. Semarang, hal 15.

pada semua pihak.⁵ Selanjutnya adanya hak kebendaan nantinya mengikuti bendanya pada tangan semua pihak benda itu ada.

Jaminan kebendaan yang cukup sering diminta dari bank yakni berwujud tanah dimana termasuk pada lembaga jaminan hak tanggungan, sebab pada ranah ekonomi tanah memiliki peluang yakni memberi keuntungan yakni dalam kuantitas serta kualitas. Mengacu pada Pasal 2 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Nomor 4 Tahun 1996), hak tanggungan memiliki sifat dimana tak bisa dilakukan pembagian kecuali jika dilakukan perjanjian pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dalam konteks hak tanggungan, objek tersebut dijadikan jaminan atas pembayaran pinjaman atau kewajiban finansial lainnya. Hak tanggungan ini terdaftar di kantor pertanahan atau badan yang setara, sehingga pihak yang memberikan pinjaman atau kredit memiliki hak untuk menjual atau mengambil alih objek tersebut jika peminjam gagal memenuhi kewajibannya.

KUHPerdata mengklasifikasikan kreditur menjadi kreditor konkuren serta kreditor preferen. Mengacu Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yakni semua kebendaan melalui si berutang (debitor), yakni yang bergerak serta yang tak bergerak, dimana yang telah ada serta yang baru nantinya ada di kemudian hari, dijadikan tanggungan bagi semua perikatan yang dibentuknya. Hal itu menandakan yakni semua aset kekayaan individu dijadikan jaminan dalam semua utang yang ada. Jika ketika adanya penagihan utang saat jatuh tempo serta adanya kelalaian pada pemenuhan kewajibannya pada

⁵Arnanda, R., Ardhan, D. T., & Khoirunnisa, R. 2023. Rachmat Arnanda, Dhea Tisane Ardhan, Ratna Khoirunnisa Account. *Jurnal Akuntansi, Keuangan Dan Perbankan*, 10(1).

kreditornya, sehingga kekayaan orang itu bisa dilakukan penyitaan serta dilakukan pelelangan, dimana hasil yang diperoleh selanjutnya dipakai dalam melakukan pemenuhan kewajiban serta melakukan pembayaran hutang pada para kreditor.⁶

Melalui ketentuan di atas, sehingga hak tanggungan secara umumnya yakni sebatas dilakukan pembebanan pada hak atas tanah serta biasanya ada benda-benda di atasnya yakni berwujud bangunan, tanaman, serta hasil-hasil yang lain dimana secara tetap termasuk sebuah kesatuan pada tanah yakni dibentuk selaku jaminan. Hak tanggungan selaku sebuah lembaga hak jaminan pada tanah dalam melunasi utang yang ada yakni pada makna UU Nomor 4 Tahun 1996 memiliki penggolongan diantaranya adanya pemberian kedudukan yang difokuskan serta pendahuluan pada pemiliknya, ikut pada hal yang dilakukan penjaminan pada pihak siapapun objek itu ada, pemenuhan asas spesialisitas serta publisitas maka bisa menyebabkan keterikatan pihak ketiga serta adanya kepastian hukum pada pihak yang memiliki kepentingan.

Melalui penggolongan itu dikehendaki adanya hak tanggungan atas tanah yakni pada UU Nomor 4 Tahun 1996 terbentuk kuat posisinya pada hukum jaminan terkait tanah. Sehingga adanya kebermanfaatan terkait hak tanggungan yakni memberikan posisi yang berfokus pada kreditor pemegang hak tanggungan daripada kreditor lainnya. Sebagai pemegang hak tanggungan, kreditor memperoleh sertifikat hak tanggungan karena jika suatu waktu barang jaminan itu harus disita dan dijual untuk memenuhi kewajiban debitor.

Adanya sebuah keunggulan pada sertifikat hak tanggungan yakni termasuk adanya hak dimana dilakukan pemberian dari undang-undang pada pemilik hak tanggungan berwujud hak eksekutorial yakni mempunyai kekuatan hukum tetap

⁶Diana, A. H., & Benny Riyanto, M. 2017. Upaya Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet Diponegoro Law Journal, 6 (1), hal 5.

setara dengan putusan pengadilan. Sebab secara umumnya adanya sertifikat hak tanggungan itu termasuk sebuah grosse akta dimana memiliki irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Mengacu ketentuan Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 yakni: “Apabila debitor cidera janji, pemilik hak tanggungan pertama pemilik hak dalam menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri dengan pelelangan umum maupun mengambil pelunasan piutangnya melalui hasil penjualan aset itu”, hal itu memiliki makna jika debitor cidera janji, pemilik hak tanggungan pertama memiliki hak dalam melakukan penjualan objek hak tanggungan pada kekuasaan sendiri dengan melakukan pelelangan umum maupun melakukan pengambilan pelunasan piutangnya melalui adanya hasil melakukan jual objek itu.

Lelang termasuk dijualnya barang secara terbuka bagi umum melalui adanya tawaran harga dengan tertulis serta lisan yakni semakin naik serta turun dalam meraih kesepakatan harga paling tinggi dimana sebelumnya terdapat pengumuman lelang. Adanya sebuah lembaga lelang dalam Indonesia pada sistem hukum dimaknai dalam pemenuhan keperluan publik yakni meliputi penyelesaian sengketa yang sudah mendapatkan putusan pengadilan.⁷ Adanya *Vendu Reglement* mengkaji sesuatu dimana memiliki sifat khusus tetapi masih adanya penguasaan dari ketentuan-ketentuan pada Pasal 1319 KUHPdata yakni menilai adanya, “Semua perjanjian baik yang memiliki sebutan khusus serta yang tak disebut pada sebuah nama tertentu, mengacu dalam aturan umum dimana adanya pada bab ini serta bab yang lalu.”⁸

⁷ Prayogo, Sedyo. 2016. Penerapan Batas-Batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 3 (2), hal 6.

⁸*Ibid.*

Lelang merupakan salah satu metode eksekusi yang dapat digunakan oleh otoritas hukum untuk mengeksekusi putusan pengadilan, dengan mengubah aset menjadi dana tunai yang dapat digunakan untuk membayar hutang piutang.⁹ Eksekusi termasuk usaha dalam memenuhi prestasi dari pihak yang kalah pada pihak yang menang di dalam perkara dalam Pengadilan. Sementara hukum eksekusi termasuk hukum yang mengkaji terkait sesuatu pokok penerapan putusan Hakim. Eksekusi hak tanggungan tak termasuk pada eksekusi riil, namun tetap berkaitan pada penjualan melalui adanya lelang objek hak tanggungan yakni selanjutnya hasil perolehannya dilakukan pembayaran pada kreditor pemilik hak tanggungan, serta jika terdapat sisanya dilakukan pengembalian pada debitor. Eksekusi hak tanggungan dengan pelelangan umum diatur dalam Pasal 20 ayat 1 UU Nomor 4 Tahun 1996 yakni: “Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan: a) hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau b) titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya”. Kreditor pada pelaksanaan eksekusi itu perlu mengacu pada suatu lembaga umum, yakni lembaga lelang. Lembaga lelang mempunyai makna selaku sebuah tujuan dalam menerapkan lelang eksekusi jika adanya persoalan diantara kreditor selaku pihak yang melakukan penjaminan dana serta debitor selaku pihak yang melakukan peminjaman dana pada ranah jaminan.

⁹*Ibid.*

Pada perjanjian jaminan, kewenangan kreditor yakni dalam melakukan eksekusi objek jaminan debitor. Namun perlindungan hukum tak sebatas dilakukan pemberian pada kreditor, tetapi dilakukan pemberian pada debitor dibatalkannya lelang eksekusi atas objek jaminan.¹⁰ Perlindungan itu termasuk hal dalam mencegah adanya tindakan kreditor yakni membuat rugi debitor pada hal lelang eksekusi objek jaminan misalnya ditetapkannya nilai jual objek pajak melalui nilai limit yang cukup rendah serta rangkaian pelelangannya tak selaras ketentuan lelang.

Manakala eksekusi objek hak tanggungan pihak debitor yang merasakan rugi dapat mengajukan gugatan pada pengadilan negeri atas penjualan objek hak tanggungan yang dinilai debitor sebagai perbuatan melawan hukum, nantinya akan tetap dibutuhkan kesepakatan oleh yang memberikan hak tanggungan jika tetap dijalankan penjualan terhadap objek hak tanggungan, bila terdapat hak yang ada pada undang-undang terhadap pemilik hak tanggungan dalam menjalankan penjualan objek hak tanggungan, sehingga tak terdapat sebuah perbuatan melawan hukum serta gugatan itu tak memiliki kekuatan hukum.¹¹

Apabila debitor cidera janji, pemilik hak tanggungan dapat meminta pada Kantor Lelang Negara untuk melakukan penjualan objek hak tanggungan dalam pelelangan umum. Prosedur itu cukup mudah serta jelas, sehingga kreditor tak harus melakukan pengajuan permohonan eksekusi pada Pengadilan, tetapi objek eksekusi hak tanggungan mempunyai kekuatan hukum yang tetap jika mempunyai putusan pengadilan. Hal itu bisa pelajari pada beragamnya keperluan dalam masyarakat nantinya pinjaman cukup praktis hingga tanpa jaminan sekalipun.

¹⁰ Sutedi, Adrian. 2006. Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah. Jakarta: BP. Cipta Jaya, hal 55.

¹¹ Patrik, Purwahid dan Kashadi, Hukum Jaminan Edisi revisi dengan UUHT. 2007. Fakultas Hukum Undip, Semarang. hal 35.

Dalam beberapa pihak peminjam tak adanya pengetahuan akurat pada dampak adanya kelalaian dirinya kemudian pada pelaksanaan pembayaran yang berdampak dalam dilakukan eksekusi jaminan yang ada pada pemegang dana. Hal itu seringkali adanya kesadaran serta penyesalan bila dia sudah memperoleh surat teguran serta peringatan pada penerapan lelang dalam objek jaminan yang ada.¹² Lembaga jaminan hak tanggungan dapat memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan atau agunan dalam lembaga perbankan sejak diundangkannya Undang-Undang tentang “hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah”. Sehingga bilamana terjadi kredit macet maka lembaga jaminan hak tanggungan diharapkan mampu memberikan solusi penyelesaian kredit macet bagi lembaga perbankan.¹³

Salah satu kasus yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yang diangkat dalam penelitian ini adalah kasus dalam putusan Pengadilan Negeri Nomor 366 PDT.G/2019/PN Mks. Dalam kasus ini yang berperkara ialah Penggugat I Arifin Hozeng, Penggugat II Henny Sumarlin, Tergugat I PT Bank Negara Indonesia, Tergugat II Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara Makassar.

Kasus ini bermula dari Penggugat I melakukan wanprestasi dalam perjanjian kredit usaha sebesar Rp.2.854.613.641,- (dua milyar delapan ratus lima puluh empat juta enam ratus tiga belas ribu enam ratus empat puluh satu rupiah) dari jaminan kredit sebesar Rp.3.370.500.000,- (tiga milyar tiga ratus tujuh puluh juta lima ratus ribu rupiah) dengan jaminan berupa sebidang tanah terletak di Jl. Perintis Kemerdekaan VIII Lr.3 Pondok Reyfi, Kelurahan Tamalanrea Jaya,

¹²Sianturi, Purnama Tioria. 2013. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Bandung: Mandar Maju hal 30.

¹³Adi Widjaja dan A. Rachmad Budiono, Bambang Winarno. 2018. "Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dalam penyelesaian Kredit macet di Lembaga Perbankan". Vol.3 No. 1. hal.3

Kecamatan Tamalanrea, Kota Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan, yang diikat hak tanggungan berdasarkan Sertifikat hak tanggungan Nomor 1604/2017 tanggal 06 Maret 2017.

Pokok masalah yang terjadi karena Penggugat I tidak membayar tagihan kredit kepada tergugat I. Penggugat I awalnya mengaku tidak diberikan surat teguran yang mana ternyata telah diberikan 3 kali surat teguran oleh Tergugat 1 yang dibuktikan dengan surat teguran pada tanggal 02 Juli 2018, 03 Desember 2018, dan 02 Januari 2019. Pada kasus ini Pelelangan belum dilakukan tetapi Penggugat I melayangkan gugatan PMH terhadap Tergugat I karena menyangka bahwa Tergugat I melakukan lelang tanpa memberi tahu tanggal lelang kepada Penggugat I.

Adapun alasan mau dilakukan pelelangan oleh Tergugat I karena Penggugat I melakukan keterlambatan dalam memenuhi kewajibanya terhadap Tergugat I. Pada 24 September 2019, gugatan ini dimasukan oleh Penggugat I karena merasa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Mengacu penjelasan di atas, Peneliti tertarik dalam meneliti persoalan sengketa lelang hak tanggungan melalui penyusunan skripsi dengan judul:
**“PERBUATAN MELAWAN HUKUM LELANG TANAH DEBITOR
OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN (Studi Kasus Putusan Nomor:
366 PDT.G/2019/PN Mks).”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan peneliti sebelumnya, maka peneliti merumuskan 2 (dua) rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana perbuatan melawan hukum eksekusi lelang tanah debitor objek jaminan hak tanggungan yang tidak melunasi utangnya ditinjau dari KUH Perdata?
2. Bagaimana amar putusan dan pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 366 PDT.G/2019 ditinjau dari UU Nomor 4 Tahun 1996 dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari dilakukannya penelitian ini memiliki 2 (dua) tujuan, yaitu:

1. Untuk memecahkan persoalan hukum atas perbuatan melawan hukum eksekusi lelang tanah debitor objek jaminan hak tanggungan yang tidak melunasi hutangnya ditinjau dari KUHPerdata.
2. Untuk menganalisis dan memberikan solusi hukum atas amar putusan dan pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 366 PDT.G/2019 ditinjau dari UU Nomor 4 Tahun 1996 dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat dari dilakukannya penelitian ini diharapkan memiliki 2 (dua) manfaat yaitu manfaat teoritis dan manfaat praktis, yaitu:

1.4.1 Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dari penelitian ini antara lain:

1. Memberi informasi serta gambaran pada kreditor serta debitor terkait penerapan eksekusi Hak Tanggungan pada bantuan Hakim, terhadap lembaga serta pihak yang memiliki minat menjalankan penelitian lanjutan

terkait persoalan penyelesaian eksekusi Hak Tanggungan atas sebuah putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum.

2. Penelitian ini memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang bagaimana proses eksekusi Hak Tanggungan berlangsung dengan bantuan Hakim. Ini akan membantu akademisi dan peneliti untuk menggali detail-detail penting dalam konteks hukum eksekusi properti yang mungkin belum terungkap sebelumnya.

1.4.2 Manfaat Praktis

Manfaat praktis dari penelitian ini antara lain:

1. Memberi sumbangan pemikiran pada kalangan akademisi dalam usaha menjalankan serta melaksanakan UU Nomor 4 Tahun 1996, serta peraturan perundang-undangan yang lain dimana mempunyai keterkaitan pada hukum jaminan dalam Indonesia yang memiliki tujuan memberi perlindungan hukum pada keperluan masyarakat.
2. Memberi sumbangan pemikiran pada Lembaga Pemerintah, Aparat Penegak Hukum, Institusi Peradilan dalam usaha menjalankan serta melaksanakan UU Nomor 4 Tahun 1996, serta peraturan perundang-undangan yang lain dimana mempunyai keterkaitan pada hukum jaminan dalam Indonesia yang berfungsi memberi perlindungan hukum pada keperluan publik.

1.5 Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini dibagi menjadi 5 (lima) bab, yaitu:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab I berisi dari penelitian ini merupakan pendahuluan yang memuat latar belakang berupa urgensi dilakukan penelitian, penerapan isu

hukum tentang Perbuatan Melawan Hukum di bidang pelelangan tanah. Selanjutnya, terdapat rumusan masalah yang dirumuskan oleh peneliti berdasarkan fakta-fakta yang ada, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan 1.1 sampai 1.5.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab II berisikan landasan teori dan juga landasan konseptual. Landasan teori berisikan teori-teori hukum yang tentunya relevan dengan isu atau permasalahan hukum yang dibahas dan difokuskan dalam penelitian ini. Sedangkan, landasan konseptual menguraikan konsep-konsep yang menjadi dasar pemikiran yang digunakan untuk menganalisis rumusan masalah.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ketiga berisi metode penelitian yang peneliti gunakan untuk melakukan penelitian ini yang terdiri dari: jenis penelitian, jenis data, cara memperoleh data, jenis pendekatan, dan analisis data.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Bab IV berisikan hasil penelitian dan analisis yang telah peneliti lakukan untuk menjawab rumusan masalah yang telah dirumuskan yaitu: bagaimana perbuatan melawan hukum eksekusi lelang tanah debitor objek jaminan hak tanggungan yang tidak melunasi utangnya ditinjau dari KUH Perdata? dan bagaimana amar putusan dan pertimbangan hukum perkara Nomor 366 PDT.G/2019 ditinjau dari UU Nomor 4 Tahun 1996 dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016?

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab kelima berisikan kesimpulan dari penelitian yang telah dilakukan dan saran yang sekiranya dapat bermanfaat bagi pemerintah, masyarakat dan pembaca.

