

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Peningkatan laju perekonomian akan menimbulkan tumbuh dan berkembangnya usaha yang dilakukan oleh masyarakat. Masyarakat dalam upaya mengembangkan usahanya membutuhkan suatu pendanaan dari bank, yaitu salah satunya dengan cara pengkreditan. Lembaga perbankan mempunyai peranan strategis untuk mendorong perputaran roda perekonomian melalui kegiatan utamanya, yaitu menghimpun dana masyarakat dan menyalurkan kembali ke masyarakat dalam bentuk pemberian kredit untuk mendukung pembangunan. Kosakata kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu dari kosakata *credere* yang berarti kepercayaan, sehingga hubungan yang terjalin dalam kegiatan perkreditan diantara dua pihak sepenuhnya harus dilandasi dengan adanya rasa saling mempercayai yaitu bahwa kreditur yang memberikan kredit percaya bahwa penerima kredit (debitur) sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan, baik menyangkut jangka waktunya, maupun prestasi, dan kontra prestasinya. Muchdarsyah Sinungan, memberikan pengertian kredit sebagai pemberian suatu prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lain dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada suatu masa tertentu yang akan datang disertai dengan suatu kontra prestasi berupa bunga.¹ Sedangkan menurut Raymon P. Kent, kredit adalah hak untuk menerima pembayaran atau kewajiban untuk melakukan

¹Muchdarsyah Sinungan, *Dasar - dasar dan Teknik Management Kredit*, Cet. II (Jakarta : PT Bina Aksara, 1984), hlm. 12.

pembayaran pada waktu diminta atau pada waktu yang akan datang, karena penyerahan barang-barang sekarang.²

Berdasarkan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182 serta penjelasannya dalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790 yaitu Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, disebutkan :

“Bahwa dalam pemberian kredit, bank harus mempunyai keyakinan atau kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan, dan dalam penjelasannya pasal tersebut memuat ketentuan bahwa bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan praktik usaha dari debitur untuk memenuhi prestasinya, jika si debitur wanprestasi maka pihak bank sebagai kreditur dapat mengambil obyek jaminan untuk melunasi hutangnya”³.

Pada dasarnya tidak ada kredit dari bank yang tidak mengandung jaminan,⁴ karena undang-undang telah menentukan bahwa setiap kebendaan milik debitur baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan pada dikemudian hari menjadi tanggungan atas utang-utangnya (Pasal 1131 KUHPerduta). Jaminan yang dimaksud dalam bank umum adalah berupa benda tetap/benda tidak bergerak (tanah atau bangunan) yang dapat dibebani dengan hak tanggungan, benda bergerak (mesin, kendaraan, perabot rumah tangga, dsd.) dapat dibebani dengan fidusia dan gadai dan ada juga yang berupa non benda yaitu jaminan perseorangan. Jaminan ini dikenal dengan jaminan khusus yang timbul karena adanya perjanjian khusus antara debitur

²Raymond P. Kent dalam Thomas Suyatno, *Dasar – Dasar Perkreditan*, (Jakarta :Gramedia Pustaka Utama, 1991), hal.13.

³Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182 serta penjelasannya dalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790 yaitu Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan.

⁴J. Satrio Parate, *Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*, (Bandung :Citra Aditya Bakti, 1993), hal. 5.

dengan kreditur. Perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur bertujuan untuk memberikan kepastian atas pengembalian pinjaman. Biasanya jaminan yang sering digunakan debitur sebagai kepastian atas pengembalian pinjaman utangnya adalah berupa tanah yang kemudian dibebani dengan Hak Tanggungan. Jaminan ini memberikan perlindungan kepada kreditur apabila terjadi wanprestasi atau cidera janji oleh debitur.

Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) UU No. 4 tahun 1996 yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah :

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dengan Undang-Undang No. 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 Kreditur tertentu terhadap Kreditur-Kreditur lainnya”.⁵

Dari ketentuan di atas, maka Hak Tanggungan pada dasarnya hanya dibebankan kepada hak atas tanah dan juga sering kali terdapat benda – benda di atasnya bisa berupa bangunan, tanaman, dan hasil – hasil lainnya yang secara tetap merupakan suatu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan.

Hak tanggungan sebagai salah satu lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu sebagaimana diuraikan dalam Penjelasan Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 alinea ke – 3 mempunyai ciri-ciri antara lain :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.
- b. Selalu mengikuti yang dijamin dalam tangan siapapun obyek itu berada.
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak – pihak yang berkepentingan.

⁵ Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.⁶

Dengan ciri-ciri tersebut diatas diharapkan Hak Tanggungan atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang No. 4 tahun 1996 menjadi kuat kedudukannya dalam hukum jaminan mengenai tanah. Dengan demikian, manfaat adanya Hak Tanggungan adalah memberikedudukan yang diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap Kreditur-Kreditur lain.

Kredit yang dijamin dengan hak atas tanah, apabila debitur tidak lagi mampu memenuhi prestasinya untuk melunasi hutang dan terjadi wanprestasi dan kredit menjadi macet, maka tentunya pihak kreditur tidak mau dirugikan dan akan mengambil pelunasan utang debitur tersebut dengan cara mengeksekusi jaminan kredit tersebut dengan cara menjualnya secara pelelangan umum agar debitur juga tidak terlalu dirugikan. Salah satu kelebihan dari sertifikat Hak Tanggungan adalah haknya yang diberikan oleh undang-undang kepada pemegang Hak Tanggungan berupa hak eksekutorial yang memiliki kekuatan hukum tetap sama halnya dengan putusan pengadilan.⁷ Karena pada dasarnya sertifikat Hak Tanggungan tersebut adalah merupakan suatu *grosse acte* yang berirah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu: “Apabila debitur cidera janji, pemegang

⁶*Ibid.*

⁷ Sesuai dengan ketentuan Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa “Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypothek* sepanjang mengenai hak atas tanah.”

Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan asset tersebut”, artinya adalah apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang. Keberadaan lembaga lelang di Indonesia yang diatur di dalam sistem hukum dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat diantaranya penyelesaian sengketa yang telah memperoleh putusan pengadilan. Penjualan umum melalui lembaga lelang diatur di dalam *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang Stbl. 1908 Nomor 189) dan *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang Stbl. 1908). Di dalam *Vendu Reglement* mengatur hal-hal yang sifatnya menghusus namun tetap dikuasai oleh ketentuan-ketentuan dalam KUHPerdatal Pasal 1319 yang menyatakan bahwa, “Semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu.”

Eksekusi merupakan upaya pemenuhan prestasi oleh pihak yang kalah kepada pihak yang menang dalam perkara di Pengadilan. Sedangkan Hukum eksekusi merupakan hukum yang mengatur hal ihwal pelaksanaan putusan Hakim. Eksekusi Hak Tanggungan bukanlah merupakan eksekusi riil, akan tetapi yang

berhubungandengan penjualan dengan cara lelang obyek Hak Tanggungan yang kemudian hasil perolehannya dibayarkan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan, dan apabilaada sisanya dikembalikan kepada debitur.

Eksekusi Hak Tanggungan melalui pelelangan umum sebagaimana diatur dalamPasal 20 ayat 1 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ditentukan :

“Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata carayang dibutuhkan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada Kreditur-Kreditur lainnya”.

Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan sebagai jaminan kredit masih ada beberapa kendala yang menjadi hambatan.Pihak debitur yang merasa dirugikan akan melakukan gugatan kepada pengadilan negeri atas penjualan objek hak tanggungan yang dianggap oleh debitur sebagai perbuatan melawan hukum, akan tetapi apakah masih diperlukan persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan bilamana akan dilakukan penjualan terhadap objek Hak Tanggungan, jika ada hak yang diberikan undang – undang bagi pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan penjualan objek Hak Tanggungan, maka tidak ada terjadi perbuatan melawan hukum dan gugatan dimaksud tidak berkekuatan hukum.

Dari kasus permohonan eksekusi Hak Tanggungan yang pernah diajukan ke Pengadilan Tinggi Medan oleh Ismaini, SE selaku debitur pemberi Hak Tanggungan mempermasalahkan mengenai tindakan kreditur (Tergugat I) yang mengikutsertakan Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2NL) (Tergugat II) dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan jaminan milik

debitur dimana penggugat merasa tidak pernah mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat II yang mana Penggugat hanya mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I dan tindakan kreditur yang melakukan penetapan tempat, waktu dan tanggal pelaksanaan lelang yang telah ditentukan oleh Kreditur bersama dengan pejabat lelang yakni Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) tanpa adanya terlebih dahulu putusan pengadilan yang menyatakan Ismaini, SE selaku debitur sengaja telah lalai dalam memenuhi kewajibannya untuk melunasi utang – utangnya pada kreditur, dan alasan – alasan ini selalu dipakai sebagai alasan menghambat eksekusi Hak Tanggungan. Selain itu, dalam praktek sering dijumpai debitur keberatan dan tidak bersedia secara sukarela mengosongkan obyek Hak Tanggungan itu bahkan berusaha mempertahankan dengan mencari perpanjangan kredit atau melalui gugatan perlawanan eksekusi kepada Pengadilan Negeri yang tujuannya untuk menunda eksekusi Hak Tanggungan tersebut.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, Penulis tertarik untuk meneliti masalah sengketa eksekusi hak tanggungan dengan menyusun skripsi berjudul :

“TINJAUAN YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN (Studi Kasus Putusan No. 270/PDT/2014/PT.MDN)”

1.2. Identifikasi Masalah

Identifikasi sehubungan dengan pembahasan skripsi ini adalah :

1. Proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dapat diajukan sebagai perbuatan melawan hukum.

2. Aspek – aspek perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dalam perkara No. 270/PDT/2014/PT.MDN.

1.3. Pembatasan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang diajukan maka penelitian ini dibatasi pada bidang penelitian tentang perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dengan meneliti Putusan pada Pengadilan Tinggi Medan Kasus No. 270/Pdt/2014/PT.MDN.

1.4. Perumusan Masalah

Sehubungan dengan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan, adapun permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini dibatasi pada 2 (dua) hal, yaitu :

1. Bagaimanakah proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dapat diajukan sebagai perbuatan melawan hukum ?
2. Bagaimanakah aspek – aspek perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dalam perkara No. 270/PDT/2014/PT.MDN?

1.5. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.5.1. Tujuan Umum

Adapun tujuan penulisan ini adalah mengembangkan kemampuan dan dalam menyampaikan dan menuliskan pikiran dalam suatu karya ilmiah serta lebih memahami mengenai aturan-aturan hukum yang berlaku terutama yang terkait dengan pengaturan tentang lelang, dan secara umum penelitian ini untuk pengembangan ilmu hukum, khususnya bidang Hukum Keperdataan

melalui pemahaman terhadap pengaturan dalam proses pelelangan. Sehingga dapat memberikan pemahaman kepada masyarakat berkaitan dengan pelelangan.

1.5.2. Tujuan Khusus

Berdasarkan pada tujuan umum di atas, adapun tujuan khusus dari penelitian ini sesuai dengan permasalahan yang dibahas, yakni :

1. Untuk mengetahui proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dapat diajukan sebagai perbuatan melawan hukum.
2. Untuk mengetahui aspek – aspek perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan.

1.5.3. Manfaat

Adapun hasil dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat baik secara teoritis maupun praktis.

1. Manfaat Teoritis :

- a. Memberikan informasi dan gambaran kepada kreditur maupun debitur mengenai pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dengan pertolongan Hakim.
- b. Untuk menjadi bahan acuan bagi lembaga atau pihak yang berminat melakukan penelitian lanjutan tentang masalah penyelesaian eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri.
- c. Memperluas cakrawala berfikir dan mengembangkan pengetahuan penulis sendiri dalam menyongsong era keterbukaan dimasa depan sebagai calon Sarjana Hukum.

2. Manfaat Praktis :

- a. Memberikan sumbangan pemikiran kepada kalangan Akademisi Kampus dalam rangka menerapkan dan menegakkan Undang-undang Hak Tanggungan maupun Peraturan Perundang-undangan lainnya yang memiliki relevansi dengan hukum perjanjian di Indonesia yang bertujuan memberikan perlindungan hukum terhadap kepentingan publik.
- b. Memberikan sumbangan pemikiran kepada Lembaga Pemerintah dan Institusi Peradilan dalam rangka menerapkan dan menegakkan Undang-undang Hak Tanggungan maupun Peraturan Perundang-undangan lainnya yang memiliki relevansi dengan hukum perjanjian di Indonesia yang bertujuan memberikan perlindungan hukum terhadap kepentingan publik.
- c. Memberikan sumbangan pemikiran kepada Aparatur Penegak Hukum lainnya dalam rangka menerapkan dan menegakkan Undang-undang Hak Tanggungan maupun Peraturan Perundang-undangan lainnya yang memiliki relevansi dengan hukum perjanjian di Indonesia yang bertujuan memberikan perlindungan hukum terhadap kepentingan publik.