

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Perkembangan saat ini, keinginan masyarakat untuk memperoleh kehidupan yang layak dan sejahtera merupakan salah satu faktor dominan yang mempengaruhi peningkatan kebutuhan dana tersebut. Guna memperoleh dana yang diperlukan, maka seseorang akan berupaya melakukan berbagai cara, salah satunya dengan meminjam dana kepada lembaga keuangan. Salah satu lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit atau pinjaman yaitu lembaga perbankan.

Pemberian kredit yang dilakukan oleh bank sebagai suatu lembaga keuangan harus dapat memberikan perlindungan hukum yang proporsional terhadap bank selaku kreditur maupun nasabah selaku debitur serta pihak-pihak yang terkait atas pemberian kredit tersebut. Beberapa hal yang harus diperhatikan oleh bank dalam pemberian kredit, antara lain pemberian kredit harus dilakukan dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.

Dalam hubungan utang piutang yang mana terdapat kewajiban pemenuhan prestasi debitur yang merupakan hak atas prestasi dari kreditur, hubungan hukum akan terlaksana dengan baik apabila masing-masing pihak, baik kreditur maupun debitur, memenuhi kewajibannya dengan sungguh-sungguh. Namun dalam hubungan utang piutang yang sudah dapat ditagih

apabila debitur tidak memenuhi prestasi secara sukarela, kreditur memiliki hak untuk menuntut pemenuhan piutangnya terhadap harta kekayaan debitur yang dipakai sebagai jaminan.

Fungsi dari pemberian jaminan tersebut adalah guna memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang jaminan tersebut, bila debitur bercidera janji tidak membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.¹ Pelaksanaan pemberian agunan maupun pengikatan agunan harus sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat memberikan perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan serta memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Pelaksanaan eksekusi terhadap jaminan milik debitur merupakan *second way out* yang merupakan hak kreditur untuk memperoleh dana yang telah disalurkan kepada debitur.

Hartono Hadisoeparto berpendapat bahwa :²

“Jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.”

Jaminan kredit yang paling aman adalah jaminan kebendaan. Sesuai dengan sifat hak kebendaan, maka hak tersebut bersifat khusus dimana benda jaminan tersebut dikhususkan bagi kepentingan pemberi kredit, dan hak

¹ Thomas Suyatno, *Kelembagaan Perbankan Edisi Kedua*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2006, hlm. 45.

² Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017, hlm. 22.

kebendaan juga mengikuti bendanya, sehingga dapat dipertahankan dari siapa pun.³

Keberadaan jaminan kebendaan berupa hak tanggungan merupakan upaya guna memperkecil risiko yang berfungsi sarana perlindungan bagi keamanan kreditur yaitu kepastian hukum akan pelunasan utang debitur atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, memberikan kedudukan yang lebih diutamakan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan daripada kreditur-kreditur lain. Apabila debitur cidera janji, obyek hak tanggungan oleh kreditur pemegang hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kreditur pemegang hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut, dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur yang lain.⁴

Eksekusi objek jaminan merupakan pelaksanaan hak kreditur pemegang hak jaminan terhadap objek jaminan apabila terjadi perbuatan ingkar oleh debitur dengan cara penjualan benda objek jaminan untuk melunasi utangnya. Eksekusi biasanya dilakukan apabila ada piutang yang telah dapat ditagih (*opeisbaar*) dan debitur tidak memenuhi prestasinya secara

³ R. M. Anton Suyatno, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Prenadamedia Group, Depok, 2016, hlm, 125.

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 454.

sukarela maka di sini kreditur dapat menuntut pemenuhan piutangnya atau hak eksekusi terhadap benda objek jaminan kebendaan yang telah disepakatinya.

Hak untuk melaksanakan pemenuhan hak kreditur ini dilakukan dengan cara menjual benda objek jaminan, dan hasilnya digunakan sebagai pelunasan piutang kreditur.⁵ Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah memberi hak menjual objek Hak Tanggungan atas alasan cidera janji, apabila debitur cidera janji pemegang hak tanggungan (kreditur) berhak untuk menjual objek hak tanggungan baik berdasarkan Pasal 224 HIR maupun atas kekuasaan sendiri, makna menjual objek hak tanggungan atas alasan cidera janji sama artinya dengan melakukan eksekusi terhadap objek hak tanggungan.⁶

Penjualan umum adalah pelelangan atau penjualan benda-benda yang dilakukan kepada umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul.⁷

⁵ Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Nuansa Madani, Jakarta, 2011, hlm.247.

⁶ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hlm. 202.

⁷ Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Mandar Maju, Bandung, 2013, hlm.51.

Adapun prosedur lelang merupakan rangkaian perbuatan-perbuatan yang dilakukan sebelum lelang dilaksanakan disebut prosedur persiapan lelang/ pra lelang, saat lelang dilaksanakan. Prosedur pelaksanaan lelang dapat kita bagi dalam 3 (tiga) tahap, yaitu:⁸

1. Tahap pra lelang/persiapan lelang;

Persiapan lelang menyangkut dari permohonan lelang, penentuan tempat dan waktu lelang, penentuan syarat lelang, pelaksanaan pengumuman, melakukan permintaan Surat Keterangan Tanah dan penyetoran uang jaminan pada tahap persiapan lelang hal-hal yang harus dilakukan adalah sebagai berikut:

- a. Menerima surat permohonan lelang dan meneliti surat tersebut berikut lampiran-lampiran yang mendukung (sesuai Pasal 20 *Vendu Reglement*).
- b. Kepala Kantor/ Pejabat lelang memeriksa kelengkapan dokumen persyaratan lelang serta meneliti legalitas subjek maupun objek lelang. Jika dokumen persyaratan formal belum terpenuhi, pejabat lelang wajib melengkapi meminta kekurangan berkas. Jika dokumen persyaratan yang ada ternyata masih diragukan kebenarannya, pejabat lelang harus menyelesaikannya terlebih dahulu. Jika dianggap perlu pejabat lelang dapat terlebih dahulu meninjau objek lelang.

⁸ *Ibid*, hlm.82-92

- c. Kepala kantor/pejabat lelang menetapkan jadwal lelang berupa hari, tanggal dan pukul serta tempat lelang yang ditujukan kepada penjual.
- d. Penjual mengumumkan lelang.
- e. Kepala Kantor Lelang memberitahukan kepada penghuni bangunan akan adanya rencana pelaksanaan lelang.
- f. Kepala Kantor Lelang memintakan Surat keterangan Tanah ke Kantor Pertanahan setempat.

Peserta lelang menyetorkan uang jaminan (jika dipersyaratkan) ke rekening Kantor Lelang atau langsung ke Kantor Lelang, sesuai pengumuman.

2. Tahap pelaksanaan lelang:

Tahap Pelaksanaan lelang menyangkut penentuan peserta lelang, penyerahan nilai limit, pelaksanaan penawaran lelang, penunjukan pembeli. Pada tahap pelaksanaan lalang hal-hal yang harus dilakukan adalah sebagai berikut:

- a. Pejabat lelang mengecek peserta lelang/kuasanya, kehadirannya dan keabsahan sebagai peserta lelang dengan bukti setoran uang jaminan.
- b. Pejabat lelang memimpin lelang dengan memulai pembacaan kepala Risalah Lelang. Pembacaan tersebut diikuti dengan tanya jawab tentang pelaksanaan lelang antara peserta lelang, pejabat penjual dan pejabat lelang. Pertanyaan yang mengenai barang dijawab oleh penjual, sedang pertanyaan yang mengenai pembayaran, surat-surat penting dan lain-lainnya dijawab oleh pejabat lelang.

- c. Peserta lelang mengajukan penawaran lelang, yang dilakukan setelah pejabat lelang membacakan kepala risalah lelang.
- d. Cara penawaran.
 - 1) Penawaran lisan dilakukan dengan cara:
 - a) Pejabat lelang menawarkan barang mulai dari nilai limit.
 - b) Melaksanakan penawaran dengan harga naik-naik dengan kelipatan kenaikan ditetapkan oleh pejabat lelang.
 - c) Penawaran tertinggi yang telah mencapai atau melampaui nilai limit ditetapkan sebagai pembeli oleh pejabat lelang.
 - 2) Penawaran tertulis dilakukan dengan cara:
 - a) Formulir penawaran lelang yang disediakan oleh Kantor Lelang, dibagikan kepada para peserta lelang.
 - b) Setelah pejabat lelang membacakan kepala risalah lelang, peserta lelang diberi kesempatan untuk mengisi dan mengajukan penawaran tertulis kepada pejabat lelang sesuai waktu yang telah ditentukan.
 - c) Pejabat lelang menerima amplop yang berisi nilai limit dari pejabat penjual dan menunjukkan amplop tersebut kepada peserta lelang. Penyerahan harga limit dari pejabat penjual kepada pejabat lelang dalam amplop tertutup. Hal ini tidak berlaku, jika nilai limit telah diketahui lebih dahulu.
 - d) Pejabat lelang membuka surat penawaran bersama-sama dengan pejabat penjual.

- e) Pejabat lelang dan pejabat penjual membubukan paraf masing-masing pada surat penawaran yang disaksikan oleh peserta lelang dan penawaran tersebut dicatat dalam daftar rekapitulasi penawaran lelang.
- f) Jika penawaran belum mencapai nilai limit, maka lelang dilanjutkan dengan cara penawaran lisan dengan harga naik-naik. Jika tidak ada penawar yang bersedia menaikkan penawaran secara lisan naik-naik, maka lelang dinyatakan ditahan, barang tidak terjual.
- g) Jika terdapat dua atau lebih penawaran tertinggi yang sama dan telah mencapai nilai limit, maka untuk menentukan pemenang lelang, para penawar yang mengajukan penawaran tertinggi yang sama tersebut dilakukan penawaran kembali secara lisan untuk menaikkan penawaran lisannya sehingga terdapat satu orang saja penawar tertinggi. Penawar tertinggi tersebut ditunjuk sebagai pemenang lelang/pembeli lelang.

Setelah proses penawaran lelang selesai, risalah lelang ditutup dengan ditandatangani oleh pejabat lelang, pejabat penjual. Dalam hal barang yang dilelang barang tetap. Pembeli turut menandatangani risalah lelang, tetapi untuk barang bergerak pembeli tidak perlu menandatangani risalah lelang.

3. Tahap pasca lelang.

Hal-hal yang perlu dalam prosedur lelang adalah sebagai berikut:

- a. Permohonan lelang disertai dokumen persyaratan lelang

- b. Waktu dan tempat lelang
- c. Mengenai pengumuman lelang
- d. Mengenai uang jaminan
- e. Mengenai penawaran

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah memberikan ketentuan-ketentuan bagi kemudahan dan kepastian atas pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan. Akan tetapi, ketentuan Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (“PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang”) menyebutkan bahwa lelang eksekusi menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah tidak dapat dilaksanakan apabila terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan.

Dalam melaksanakan hak bank atas eksekusi obyek hak tanggungan, terkadang bank menghadapi berbagai permasalahan yang dapat menyebabkan hak bank atas penjualan obyek hak tanggungan tertunda. Salah satu hambatan yang dihadapi bank untuk melakukan eksekusi obyek hak tanggungan adalah gugatan yang dilakukan oleh debitur kepada bank yang meminta penundaan terhadap eksekusi obyek hak tanggungan. Hal ini disebabkan oleh kemungkinan ada beberapa debitur yang nakal atau merasa tidak adilnya

keputusan kreditur dalam melakukan eksekusi terhadap tanahnya. Dalam hal ini kreditur sangatlah memerlukan perlindungan hukum, guna mengatasi beberapa permasalahan yang akan timbul dalam perjanjian kredit yang kreditur kepada si debitur.⁹

Pengaturan-pengaturan hukum pada dasarnya mempunyai tugas untuk menjamin kepastian hukum dalam hubungan-hubungan yang terdapat dalam pergaulan kemasyarakatan, kepastian ini yang dicapai oleh adanya hukum, dalam tugas itu dengan sendirinya hukum mempunyai dua tugas, yaitu hukum harus menjamin keadilan maupun hukum harus tetap berguna.¹⁰

Kasus ini bermula dari debitur dan kreditur melakukan Perjanjian Kredit Modal Kerja (KMK) pada tanggal 20 November 2014 dibuat di hadapan Notaris Mirda Octaviani, S.H. dengan Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja No.86 dengan nominal Rp.1.000.000.000 (satu milyar rupiah), dalam jangka waktu selama 36 (tiga puluh enam) bulan, guna menjamin pembayaran utang, debitur menyerahkan agunan berupa Serifikat Hak Milik No. 1553 atas nama Muamar Faruk , seluas 251 m² terletak di Jalan Cilendek Raya Barat Nomor 78 Kel. Cilendek, Kec. Bogor Barat, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat.

Debitur telah membayar hingga Bulan Mei 2016, dan oleh karena sesuatu hal pembayaran angsuran pokok tertunda sejak Bulan Agustus 2016. Dengan demikian Kreditur memberikan somasi kepada debitur namun tidak ditanggapi /menghindar dari kewajiban. Kemudian Kreditur mengajukan

⁹ Amanda Happy Diana, Benny Riyanto dan Marjo, Upaya Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet, *Diponegoro Law Journal*, Vol. 6, No.1, 2017.

¹⁰ E Utrecht dan Moh. Saleh Djindang, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia: Cetakan Kespuluh*, PT. Ichtiar Baru, Jakarta, 1983, hlm.13.

permohonan lelang eksekusi atas obyek sengketa ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, namun pada saat akan dilakukan lelang eksekusi debitur menggugat kepada pengadilan dengan alasan kreditur melakukan perbuatan melawan hukum yaitu, debitur menganggap bahwa kreditur melakukan lelang eksekusi terhadap obyek sengketa tidak melalui Pengadilan Negeri, dengan demikian kreditur merasa dirugikan.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam dan mengangkat dalam bentuk skripsi yang berjudul:

“Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Tertundanya Lelang Eksekusi Akibat Gugatan Debitur“

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan Latar Belakang Penelitian, maka permasalahan pokok pada penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaturan mengenai eksekusi jaminan hak tanggungan apabila tertundanya lelang eksekusi akibat gugatan debitur ?
2. Bagaimana perlindungan hukum pemegang hak tanggungan terhadap tertundanya lelang eksekusi akibat gugatan debitur ?
3. Bagaimana cara penyelesaian sengketa dalam melaksanakan lelang eksekusi apabila ada gugatan dari debitur ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan identifikasi masalah, maka tujuan yang ingin di capai dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaturan mengenai eksekusi jaminan hak tanggungan apabila tertundanya lelang eksekusi akibat gugatan debitur.
2. Untuk mengetahui, menganalisa, dan mengkaji perlindungan hukum terhadap pemegang hak tanggungan terhadap tertundanya lelang eksekusi akibat gugatan debitur.
3. Untuk mengetahui cara penyelesaian sengketa dalam melaksanakan lelang eksekusi apabila ada gugatan dari debitur.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi perkembangan pengetahuan di bidang ilmu hukum, baik secara teoritis maupun secara praktis sebagai berikut :

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan hukum perdata pada khususnya untuk melengkapi literatur pada mata kuliah hukum jaminan serta menjadi bahan untuk penelitian lebih lanjut di bidang yang diteliti.

2. Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada berbagai pihak yang terkait, khususnya pemegang hak tanggungan sebagai

pihak yang menyalurkan kredit dapat terhindar dari gugatan yang diajukan oleh debitur. Selain itu, diharapkan dapat memberikan masukan kepada masyarakat luas sebagai pihak yang menerima kredit agar memahami setiap perjanjian kredit yang dilakukannya.

E. Kerangka Pemikiran

Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 alinea keempat, yaitu Negara hendak melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia. Atas dasar gagasan dari alinea keempat Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tersebut dapat disimpulkan bahwa konsepsi negara hukum yang dimaksud adalah konsepsi negara kesejahteraan atau negara hukum *materil* yaitu peranan negara tidak hanya sebatas penjaga malam, tetapi negara juga harus ikut bertanggung jawab dan ikut campur dalam menciptakan kesejahteraan.

Dengan melaksanakan negara kesejahteraan dan merupakan suatu upaya untuk mencapai tujuan negara dalam menjalankan pembangunan sebagaimana termuat dalam falsafah Pancasila dan Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 maupun Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Amandemen ke IV yang menyatakan bahwa:

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa:

“Tiap-tiap warga negara berhak atas pekerjaan dan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan”.

Pembangunan dalam arti seluas-luasnya meliputi segala segi dari kehidupan masyarakat dan tidak hanya segi kehidupan ekonomi belaka karena itu istilah pembangunan ekonomi sebenarnya kurang tepat, karena kita tidak dapat membangun ekonomi suatu masyarakat tanpa menyangkutkan pembangunan segi-segi kehidupan masyarakat lainnya.¹¹

Di dalam kerangka hukum pembangunan yang di gagas Mochtar Kusumaatmaja mempunyai empat fungsi, sebagai berikut :

1. Hukum sebagai pemeliharaan ketertiban dan keamanan.
2. Hukum sebagai sarana pembangunan.
3. Hukum sebagai sarana penegak keadilan.
4. Hukum sebagai sarana pendidikan masyarakat.”¹²

Lembaga perbankan bank memiliki misi dan fungsi sebagai agen pembangunan yaitu, sebagai lembaga yang bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan,

¹¹ Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan, Alumni*, Bandung, 2006, hlm. 19.

¹² Sunaryati Hartono, *Hukum Ekonomi Pembangunan Indonesia*, Bina Cipta, Bandung, 1988, hlm. 10.

pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.¹³

Salah satu sasaran hukum yang diperlukan dalam menunjang pembangunan perekonomian nasional adalah peraturan tentang hukum perbankan. Perangkat hukum ini diperlukan untuk kepentingan dunia usaha dalam menyelesaikan masalah utang piutang secara sederhana, cepat dan biaya ringan. Perkembangan perekonomian dan perdagangan serta pengaruh globalisasi yang melanda dunia usaha dewasa ini, serta mengingat modal yang dimiliki oleh perusahaan pada umumnya sebagian besar pinjaman yang berasal dari bank, penanaman modal, dan maupun cara-cara lain yang diperbolehkan oleh hukum.

Permasalahan penyelesaian utang piutang dalam masyarakat perbankan mengakibatkan timbulnya masalah-masalah yang berantai. Maka menurut lembaga perbankan, lembaga jaminan yang dianggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan Hak Tanggungan. Apabila debitur cidera janji, maka objek hak tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum menurut ketentuan peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan.

Kredit yang diberikan suatu bank tidak semata-mata untuk memperoleh keuntungan dalam bentuk bunga yang diterima, tetapi bank bertujuan untuk turut berperan dalam pembangunan ekonomi kerakyatan yang berdasarkan pada demokrasi.

¹³ Yoyo Sudaryo dan Aditya Yudanegara, *Investasi Bank dan Lembaga Keuangan*, Andi Offset, Yogyakarta, 2017, hlm. 36.

Setiap Kredit perlu didasari oleh perjanjian, pengertian perjanjian diatur dalam Buku ke II Kitab Undang- Undang Hukum Perdata tentang “Perikatan-Perikatan yang Dilahirkan Dari Kontrak atau Perjanjian”, mulai Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sampai dengan Pasal 1351 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Ketentuan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merumuskan pengertian perjanjian yang menyatakan :

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Sumber perikatan adalah perjanjian dan undang-undang, perjanjian sebagai sumber perikatan berarti perikatan itu dikehendaki oleh para pihak yang berjanji, sedangkan Undang-Undang sebagai sumber perikatan berarti tanpa ada kehendak dari para pihak yang terikat.

Menurut R. Setiawan menyatakan:¹⁴

“Perikatan adalah suatu hubungan hukum, antara sejumlah terbatas subyek-subyek hukum sehubungan dengan itu seorang atau beberapa orang daripadanya (debitur atau para debitur) mengikatkan dirinya untuk bersikap menurut cara-cara tertentu terhadap pihak yang lain, yang berhak atas sikap yang demikian itu.”

Kita ketahui dalam 1338 Ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat ketentuan bahwa:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

¹⁴ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Bandung, 1978, hlm. 2.

Semua perjanjian mengikat mereka yang tersangkut bagi mereka yang membuatnya, mempunyai hak yang oleh perjanjian itu diberikan kepadanya dan berkewajiban melakukan hal-hal yang ditentukan dalam perjanjian.¹⁵

Perjanjian kredit antara bank dengan nasabah (debitur) merupakan perjanjian pokok, dan sebagaimana perjanjian pada umumnya harus memenuhi syarat-syarat umum yang di atur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu :

- “1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecapakan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.”

Untuk menjamin pengembalian kredit yang diberikan, diadakan perjanjian jaminan. Perjanjian pemberian jaminan merupakan perjanjian bersifat *assesoir*, dimana adanya jaminan ini merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok, dalam hal ini yang jadi perjanjian pokoknya perjanjian kredit.

Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan bahwa:

”Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”.

Hukum telah menentukan bahwa kreditur yang telah memberikan pinjaman atau kredit kepada debitur, demi hukum segala harta benda dari

¹⁵ Abdoel Djamali, *Pengantar Hukum Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 163.

debitur kecuali harta benda yang telah dibebani dengan suatu hak jaminan, menjadi jaminan atas pelunasan utang debitur tersebut, tanpa terlebih dahulu melakukan perjanjian jaminan.

Pasal 1 angka (2) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, memberikan pengertian bank sebagai berikut :

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

Berdasarkan pengertian tersebut, salah satu kegiatan utama bank adalah menghimpun dana dalam bentuk simpanan untuk menyalurkannya dalam bentuk kredit dari dan kepada masyarakat. Ini berarti, bank sangat erat kaitannya dengan peredaran uang.

Muhammad Djumhana menyatakan fungsi bank umum sebagai berikut:¹⁶

- “1. Mengumpulkan dan yang sementara menganggur untuk dipinjamkan pada pihak lain atau membeli surat-surat berharga (*financial investment*);
2. Mempermudah di dalam lalu lintas pembayaran uang;
3. Menjamin keamanan uang masyarakat yang sementara tidak digunakan, misalnya, menghindari risiko hilang, kebakaran, dan lain-lain;
4. Menciptakan kredit (*created money deposit*), yaitu dengan cara menciptakan deposito yang dapat diuangkan (*demand deposit*) yang sewaktu-waktu dari kelebihan cadangannya (*excess reserves*).”

¹⁶ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 107.

Prinsip kegiatan usaha Bank sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, terdiri dari 3 (tiga) golongan, yaitu:

- “1. Kegiatan penyaluran dana kepada masyarakat;
2. Kegiatan penarikan dana dari masyarakat ;
3. Kegiatan pemberian jasa tertentu yang dapat menghasilkan *Fee Based Income.*”

Sementara Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, pada Pasal 1 angka (11), menyatakan bahwa :

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

Sehubungan dengan pemberian kredit yang dilakukan oleh bank, maka bank dalam pelaksanaannya harus mempunyai keyakinan akan kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk membayar kembali kredit yang diberikan sesuai yang diperjanjikan. Prinsip kehati-hatian ini oleh berbagai pihak telah banyak dikemukakan, sebagai upaya untuk merumuskan persyaratan atau asas-asas yang sehat dalam suatu pemberian kredit. Jaminan sebagai sarana perlindungan bagi kreditur, pada dasarnya Undang-Undang dalam hal ini Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah memberikan jaminan secara umum bagi kreditur.

Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, maka kreditur yang memiliki piutang dijamin dengan Hak Tanggungan

memiliki pula hak untuk didahulukan dalam pemenuhan piutangnya dengan mengeksekusi objek jaminan.

Berdasarkan jenisnya, jaminan dibedakan menjadi dua, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan perorangan atau jaminan pribadi (*personal guaranty*), yaitu jaminan seseorang pihak ketiga yang bertindak untuk menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si debitur. Jaminan ini dapat dilakukan tanpa pengetahuan si debitur. Menurut Prof. Soebakti, oleh karena tuntutan kreditur terhadap seorang penjamin tidak diberikan suatu *privilege* atau kedudukan istimewa dibandingkan atas tuntutan-tuntutan kreditur lainnya, maka jaminan perorangan ini tidak banyak di praktikkan dalam dunia perbankan.¹⁷

Jaminan kebendaan merupakan suatu tindakan berupa penjaminan yang dilakukan oleh kreditur dengan debiturnya ataupun antara kreditur dan seseorang pihak ketiga guna menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si debitur. Dalam praktik jaminan kebendaan diadakan suatu pemisahan bagian dari kekayaan seseorang (si pemberi jaminan), yaitu melepaskan sebagian kekuasaan atas sebagian kekayaan tersebut dan semuanya itu diperuntukkan guna memenuhi kewajiban si debitur jika diperlukan. Kekayaan yang dapat dijadikan jaminan tersebut dapat berupa kekayaan si debitur itu sendiri ataupun kekayaan pihak ketiga. Dengan demikian, menurut Prof. Soebakti, pemberian jaminan kebendaan kepada si kreditur memberikan suatu keistimewaan baginya terhadap kreditur lainnya.

¹⁷ *Ibid.* hlm. 453.

Merujuk pada hukum tertulis mengenai hak tanggungan sebagaimana tertulis pada ketentuan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yaitu :

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut 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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”

Berdasarkan rumusan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah diketahui bahwa pada dasarnya suatu Hak Tanggungan merupakan suatu benda jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek jaminannya berupa Hak-Hak Atas Tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria).

Perjanjian kebendaan mempunyai karakter berkelanjutan (*voortdurende overeenkomst*) yang diawali dengan pemberian hak tanggungan dan berakhir pada saat pendaftaran. Sepanjang pendaftaran belum dilakukan, perjanjian pemberian Hak Tanggungan ini belum merupakan perjanjian kebendaan.

Perjanjian Hak Tanggungan adalah pemuatan janji untuk memberikan hak tanggungan dalam perjanjian utang piutang. Pasal 10 ayat (1) Undang-

Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang berbunyi sebagai berikut:

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.”

Perjanjian pemberian hak tanggungan itu sendiri nantinya dilakukan dengan pembuatan perjanjian tersendiri oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang disebut Akta Pemberian Hak Tanggungan.¹⁸

Menurut Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, dalam pemberian Akta pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji antara lain:

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/ atau menemukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;

¹⁸ ST. Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-asas, ketentuan-ketentuan pokok dan masalah yang dihadapi oleh perbankan*, Alumni, Bandung, 1999, hlm. 49.

- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- g. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- h. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- j. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
- k. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- l. Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyebutkan bahwa :

“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan

umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyebutkan bahwa :

“Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya.”

Bahwa dalam eksekusi Hak Tanggungan memiliki kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan karena memiliki irah-irah, “Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, sehingga kreditur yang memiliki itikad baik yang telah melakukan suatu perjanjian jaminan kebendaan melalui Hak Tanggungan sesuai undang-undang wajib memperoleh perlindungan hukum dari semua pihak aparaturnya penegak hukum.

Pasal 1 Butir 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa :

“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.”

Pasal 1 Butir 4 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa :

“Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/ atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.”

Dalam melaksanakan hak bank atas eksekusi obyek hak tanggungan, terkadang bank menghadapi berbagai permasalahan yang dapat menyebabkan hak bank atas penjualan obyek hak tanggungan tertunda. Salah satu hambatan yang dihadapi bank untuk melakukan eksekusi obyek hak tanggungan adalah gugatan yang dilakukan oleh debitur dengan cara melakukan gugatan kepada bank yang meminta penundaan terhadap eksekusi obyek hak tanggungan.

Pasal 14 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa :

“Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitur/ tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan. Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan.”

Perjanjian mengenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak para pihak dalam mencapai tujuan. Beberapa asas perjanjian sebagaimana diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu :

1. Asas *pacta sunt servanda*, secara harfiah, *pacta sun servanda* berarti bahwa “perjanjian itu mengikat.” Dalam hal ini, kalau sebelum

berlakunya perjanjian berlaku asas kebebasan berkontrak, dalam arti bahwa para pihak bebas untuk mengatur sendiri apa-apa saja yang mereka ingin masukan ke dalam perjanjian, maka setelah perjanjian ditandatangani atau setelah berlakunya suatu perjanjian, maka para pihak sudah tidak lagi bebas, tetapi sudah terikat terhadap apa-apa yang mereka telah tentukan dalam perjanjian tersebut. Keterikatan para pihak terhadap suatu perjanjian yang telah mereka buat tersebut cukup kuat, sama kekuatannya dengan suatu Undang-Undang yang dibuat oleh parlemen bersama-sama dengan pemerintah. Ketentuan seperti ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata Indonesia.¹⁹

2. Asas Konsensual dalam suatu perjanjian adalah bahwa suatu perjanjian sudah sah dan mengikat ketika tercapainya kata sepakat, selama syarat-syarat sahnya perjanjian sudah dipenuhi. Dalam hal ini, dengan tercapainya kata sepakat, maka pada prinsipnya (dengan beberapa kekecualian), perjanjian tersebut sudah sah, mengikat dan sudah mempunyai akibat hukum yang penuh, meskipun perjanjian tersebut belum atau tidak ditulis. Konsekuensi yuridisnya adalah bahwa sejak saat itu, sudah terbit hak dan kewajiban sebagaimana yang disebut dalam perjanjian tersebut. Karena itu, suatu perjanjian tidak harus dibuat secara tertulis. Jadi, pada prinsipnya (dengan beberapa kekecualian), suatu perjanjian lisan pun sebenarnya sudah sah secara hukum dan sudah mengikat secara penuh.

¹⁹ Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 182.

3. Asas Itikad Baik (*good faith*). Asas itikad baik tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPer yang berbunyi: “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Asas ini merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak. Asas itikad baik terbagi menjadi dua macam, yakni itikad baik nisbi dan itikad baik mutlak. Pada itikad yang pertama, seseorang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada itikad yang kedua, penilaian terletak pada akal sehat dan keadilan serta dibuat ukuran yang obyektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang obyektif.²⁰

Kreditur pemegang Hak Tanggungan dalam melakukan perjanjian Hak Tanggungan bersama debitur didasarkan kepada asas itikad baik. Apabila dikemudian hari ternyata bahwa objek Hak Tanggungan tersebut terkait dengan kasus tindak pidana maka hal tersebut bukan menjadi tanggungjawab dari kreditur pemegang Hak Tanggungan, akan tetapi sepenuhnya menjadi tanggung jawab debitur. Dengan demikian, kreditur pemegang Hak Tanggungan wajib memperoleh perlindungan hukum dari pihak pengadilan karena adanya asas itikad baik yang dimilikinya.

Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah yang kuat dan mampu memberikan kepastian hukum bagi para pihak, mempunyai ciri-ciri dengan beberapa asas-asas sebagai berikut :

²⁰ Agus Riyanto, *Hukum Bisnis Indonesia*, Batam Publisher, Kepulauan Riau, 2018, hlm, 35.

1. Asas *droit de preference*, dalam asas ini hukum memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (kreditur tertentu) Berdasarkan definisi mengenai Hak Tanggungan diketahui bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lain. Yang dimaksud dengan “kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain (*droit de preference*), dapat dijumpai dalam Penjelasan Umum angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yaitu :²¹

“Bahwa jika debitur cidera janji, maka kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual tanah yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum, menurut ketentuan peraturan perundang undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain”.

2. Asas *droit de suite*, Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menetapkan asas, bahwa Hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada. Dengan demikian, Hak tanggungan tidak akan berakhir sekalipun objek hak tanggungan itu beralih kepada pihak lain oleh karena sebab apapun juga. Berdasarkan asas ini, pemegang hak tanggungan akan selalu dapat melaksanakan haknya dalam tangan siapapun benda itu berpindah.²²

²¹ ST. Remy Sjahdeini, *Op. cit*, hlm. 16.

²² *Ibid*, hlm.38.

3. Asas tidak dapat di bagi-bagi, hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, demikian ditentukan dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Artinya, bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh objek hak tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek hak tanggungan dari beban hak tanggungan, melainkan hak tanggungan tetap membebani seluruh objek hak tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.²³
4. Asas *Accessoir* yang artinya adalah Perjanjian Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain, yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk bagi perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian utang-piutang yang menimbulkan utang yang dijamin. Dengan kata lain, perjanjian Hak Tanggungan adalah suatu perjanjian *accessoir*.²⁴
5. Asas spesialisitas menghendaki bahwa hak tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang ditentukan secara spesifik. Dalam Pasal 11 Ayat (1) huruf e Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menentukan bahwa di dalam akta pemberian hak tanggungan wajib dicantumkan uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan, tidaklah mungkin untuk memberikan uraian yang jelas sebagaimana yang

²³ *Ibid*, hlm. 21.

²⁴ *Ibid*, hlm. 28.

dimaksud itu apabila objek hak tanggungan belum ada dan belum diketahui ciri-cirinya. Kata-kata “uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan” dalam Pasal 11 Ayat (1) huruf e Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menunjukkan, bahwa objek hak tanggungan harus secara spesifik dapat ditunjukkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.²⁵

6. Asas Publisitas, menurut Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah itu, pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga.²⁶
7. Asas pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti, Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah itu memberikan hak bagi pemegang hak tanggungan untuk melakukan parate eksekusi. Artinya pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi hak tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas hak tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji.²⁷

²⁵ *Ibid*, hlm. 42.

²⁶ *Ibid*, hlm. 43.

²⁷ *Ibid*, hlm. 46.

Menurut Sudikno Mertokusumo, perikatan adalah:

“Hubungan hukum antara dua pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban atas suatu prestasi. Ada pula yang mendefinisikan perikatan sebagai hubungan hukum di dalam lapangan harta kekayaan antara dua pihak, pihak yang satu berkewajiban dan pihak yang lainnya berhak atas suatu prestasi. Perikatan sifatnya lebih luas dan abstrak daripada perjanjian yang lebih sempit dan konkrit.”²⁸

Perjanjian adalah suatu kesepakatan di antara dua atau lebih pihak yang menimbulkan, memodifikasi, atau menghilangkan hubungan hukum.²⁹

Menurut Thomas Suyatno, pengertian kredit, adalah:³⁰

“Kredit adalah adalah penyediaan uang yang disamakan tagihan-tagihannya yang sesuai dengan persetujuan antan peminjam dan yang meminjamkan.”

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Sebagai perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminan adalah assessor-nya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Artinya riil ialah bahwa terjanjinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitur.³¹

Menurut Hartono Hadisoeparto, Jaminan adalah:

“Sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.”³²

²⁸ Firman Floranta adonara, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 2014, hlm. 3.

²⁹ Munir Fuady, *Op.cit*, hlm. 179

³⁰ Herman Depati, *Analisa Kredit*, Asda Media, Yogyakarta, 2017, hlm. 22.

³¹ *Ibid*, hlm. 71.

³² Salim HS, *Op.cit*, hlm. 22.

Menurut Boedi Harsono, Hak Tanggungan adalah:

“Penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.”³³

Eksekusi adalah pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Yang dapat dieksekusi adalah salinan putusan dan grosse akta (salinan pertama dari akta autentik). Grosse akta dapat dieksekusi karena memuat titel eksekutorial, sehingga grosse akta disamakan dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang memuat titel eksekutorial juga, dengan demikian dapat dieksekusi.³⁴

Penjualan umum adalah pelelangan atau penjualan benda-benda yang dilakukan kepada umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul.³⁵

Berdasarkan prinsip perlindungan yang seimbang serta penggolongan atas kepentingan-kepentingan yang harus dilindungi oleh hukum, Undang-

³³ *Ibid*, hlm. 97.

³⁴ *Ibid*, hlm. 188.

³⁵ Purnama Tioria Sianturi, *Op.cit*, hlm.51.

Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah harus melindungi kepentingan masyarakat dan kepentingan pribadi selaku pengguna jasa dan layanan hukum guna mencegah pelanggaran hak dan kesejahteraan sosial serta keseimbangan kepentingan antara kreditur dengan debitur.

Salah satu tujuan asas-asas jaminan adalah memberikan perlindungan yang seimbang bagi kreditur dan debitur dengan demikian, pengadilan harus mempertimbangkan apakah gugatan yang diajukan oleh debitur yang beritikad buruk untuk menunda atau menghambat pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan yang merupakan hak kreditur dapat menciderai rasa keadilan bagi kreditur dan memberikan pengaruh negatif terhadap pelaksanaan perkreditan bank yang berlaku sebagai hukum positif di Indonesia.

F. Metode Penelitian

Metode adalah prosedur atau cara untuk mengetahui sesuatu dengan langkah-langkah sistematis. Langkah pertama yang dilakukan dalam penelitian ini adalah menentukan metode penelitian penulisan dengan permasalahan yang akan dibahas yaitu:

1. Spesifikasi Penelitian

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan metode deskriptif analitis, yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan yang diangkat dalam

penelitian ini.³⁶ Dalam hal ini, permasalahan yang akan diteliti, yaitu Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan terhadap Tertundanya Lelang Eksekusi Akibat Gugatan Debitur.

2. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, yaitu suatu penelitian yang menekankan pada ilmu hukum, tetapi di samping itu juga berusaha menelaah kaidah-kaidah hukum yang berlaku dalam masyarakat.³⁷ Penelitian yuridis normatif juga dapat diartikan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan kepustakaan/data sekunder.

Penelitian ini menitikberatkan pada ilmu hukum serta menelaah kaidah-kaidah hukum yang berlaku pada hukum jaminan pada umumnya, terutama terhadap kajian tentang perlindungan hukum pemegang hak tanggungan terhadap tertundanya lelang eksekusi akibat gugatan debitur.

3. Tahap Penelitian

Tahap Penelitian yang digunakan adalah dilakukan dengan 2 (dua) tahap yaitu:

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian Kepustakaan yaitu penelitian yang dilakukan untuk mendapatkan data yang bersifat teoritis, dengan mempelajari sumber-sumber bacaan yang erat hubungannya dengan Perlindungan Hukum

³⁶ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. 97.

³⁷ *Ibid.* hlm. 106.

Pemegang Hak Tanggungan terhadap Tertundanya Lelang eksekusi Akibat Gugatan Debitur.

Adapun termasuk data-data sekunder :

- 1) Bahan-bahan hukum primer, yaitu peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan objek penelitian, meliputi :
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 amandemen ke IV.
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 - c) *Vendu Reglement* (peraturan lelang) *Ordonante* 28 Febuari 1908
 - d) *Vendu Instructie* (intruksi lelang) Stb 85.
 - e) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.
 - f) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - g) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
 - h) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman
 - i) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
 - j) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan

- k) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- 2) Bahan-bahan hukum sekunder yaitu bahan yang menjelaskan bahan hukum primer berupa hasil penelitian dalam bentuk buku-buku yang ditulis oleh para ahli, artikel, jurnal, dan karya ilmiah.
- 3) Bahan-bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap hukum primer dan sekunder, seperti situs internet, kamus hukum, ensiklopedia hukum dan artikel surat kabar.

b. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan yaitu suatu cara untuk memperoleh data primer yang dibutuhkan untuk mendukung analisis yang dilakukan secara langsung pada objek-objek yang erat hubungannya dengan Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Tertundanya Lelang Eksekusi Akibat Gugatan Debitur.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dilakukan penelitian melalui cara :

- a. Studi kepustakaan (*Library Research*), yaitu dengan cara membaca, mengutip, dan menganalisis data dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, maupun literature lain yang berhubungan dengan Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan terhadap Tertundanya Lelang Eksekusi Akibat Gugatan Debitur.

- b. Studi lapangan (*Field Research*), yaitu dengan cara wawancara dan mencatat data-data dari pihak yang berhubungan dengan Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan terhadap Tertundanya Lelang Eksekusi Akibat Gugatan Debitur.

5. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data yang digunakan adalah, dilakukan dengan cara:

a. Studi Dokumen

Alat pengumpulan data dalam studi dokumen yaitu menginventarisasi bahan hukum, yaitu berupa buku, jurnal hukum, ensiklopedia hukum dan kamus hukum.

b. Wawancara

Alat pengumpulan data dalam penelitian lapangan berupa pedoman wawancara dan alat perekam suara (*voice recorder*) untuk merekam wawancara kepada pihak-pihak yang berkaitan dengan perlindungan hukum pemegang hak tanggungan terhadap tertundanya lelang eksekusi akibat gugatan debitur.

6. Analisis Data

Metode yang digunakan dalam penelitian skripsi ini adalah metode yuridis normatif yaitu dengan cara menyusunnya secara sistematis, menghubungkan satu sama lain terkait dengan perlindungan hukum pemegang hak tanggungan terhadap tertundanya lelang eksekusi akibat

guagatan debitur yang diteliti dengan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait eksekusi jaminan hak tanggungan.

7. Lokasi Penelitian

Lokasi Penelitian yang dijadikan tempat untuk melakukan penelitian

adalah :

a. Penelitian Kepustakaan

- 1) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung.
Jalan Lengkong Dalam No. 17 Bandung.
- 2) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran Bandung.
Jalan Dipatiukur No. 35 Bandung.
- 3) Perpustakaan Daerah (BAPUSPIDA) Jl. Kewaluyaan Indah II No. 4, Jatisari, Buah Batu, Bandung.

b. Studi Lapangan

Pengadilan Tinggi Bandung

Jalan Cimuncang No. 21D, Padasuka, Cibeunying Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat.

8. Jadwal Penelitian

Judul Skripsi : **Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Tertundanya Lelang Eksekusi Akibat Gugatan Debitur**

