

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Pada kehidupan sehari-hari manusia tidak terlepas dari manusia lain sebagai makhluk sosial dimana manusia saling membutuhkan satu dengan yang lainnya, sebuah dimensi lain dari diri manusia yang paling sublim serta memiliki kecenderungan yang paling kompleks bahkan aktivitasnya pun manusia bisa memilih sesuai dengan apa yang dibutuhkannya khususnya manusia sebagai makhluk ekonomi.

Dimana salah satu dari rasa saling membutuhkan itu biasanya dilakukan melalui Kegiatan Pinjam–meminjam sebagaimana yang tertuang didalam pasal 1765 KUHPerdara disebutkan “ Adalah diperbolehkan memperjanjikan bunga atas peminjaman uang atau lain barang yang menghabis karena pemakaiannya “ . Sebagaimana yang kita ketahui bahwa hampir semua masyarakat telah menjadikan kegiatan pinjam meminjam uang sebagai sesuatu yang sangat diperlukan untuk mendukung perkembangan kegiatan perekonomiannya dan untuk meningkatkan taraf kehidupannya yang telah dilakukan sejak lama dalam kehidupan masyarakat yang telah mengenal uang sebagai alat pembayaran.

Biasanya pihak pemberi pinjaman yang mempunyai kelebihan uang bersedia memberikan pinjaman uang kepada yang memerlukannya, sebaliknya pihak peminjam berdasarkan keperluan dan tujuan tertentu melakukan peminjaman uang tersebut. Atas dasar adanya hubungan hukum yakni kegiatan

pinjam meminjam tadi tentunya akan ada kewajiban berprestasi dari debitur dan hak atas prestasi dari kreditur. Hubungan hukum akan lancar apabila masing-masing pihak memenuhi kewajibannya. Namun dalam hubungan perhutangan yang sudah dapat ditagih (*opeisbaar*) jika debitur tidak memenuhi prestasi secara sukarela, maka kreditur memiliki hak untuk menuntut pelunasan atau pemenuhan piutangnya (*hal verhaal*; hak eksekusi) terhadap harta kekayaan debitur yang dipakai sebagai jaminan.

Hak Pemenuhan dari kreditur itu dilakukan dengan cara penjualan atau . mencairkan benda-benda jaminan dari kreditur dimana hasilnya untuk pemenuhan hutang debitur. Penjualan tersebut bisa melalui penjualan dimuka umum karena adanya Janji atau beding terlebih dahulu (*parate executie*) atau juga dapat terjadi karena penjualan setelah adanya penyitaan (*beslag*)

Akan tetapi seiring berkembangnya pembangunan ekonomi yang semakin pesat, sejak dikumandangkannya liberalisasi dunia perbankan lima belas tahun yang lalu, Masyarakat pun mulai akrab dengan layanan jasa perbankan baik dalam urusan bisnis maupun urusan pribadi. Sehingga kegiatan pinjam meminjam yang dulunya hanya bisa dilakukan dengan sesama masyarakat kini telah merambah ke dunia perbankan. Terutama bank konvensional (memberi kredit kepada nasabah baik perorangan maupun perusahaan), yang telah membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang antara lain dalam bentuk kredit perbankan.

Harus diakui keberadaan bank dalam kehidupan masyarakat dewasa ini, mempunyai peran yang cukup penting, karena lembaga perbankan khususnya bank umum yang merupakan inti sari dari *system* keuangan setiap Negara. Bank yang merupakan lembaga keuangan yang menjadi tempat bagi perusahaan, lembaga pemerintah, swasta maupun perorangan menyimpan dananya, melalui kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan. Tidak hanya itu, bahkan bank juga melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme *system* pembayaran bagi semua sektor perekonomian.<sup>1</sup>

Selanjutnya bank sebagai lembaga keuangan yang menyediakan jasa perbankan dengan memberi kredit dimana adanya hubungan Hukum antara pemberi kredit dalam hal ini Bank (kreditor) dan penerima kredit dalam hal ini nasabah (debitor), didasarkan kepada perjanjian yang lebih dikenal sebagai Perjanjian Kredit Bank.

Dengan Demikian, hubungan antara bank dan nasabah diatur dalam hukum perjanjian, dimana perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan suatu hal. Perjanjian yang dibuat tersebut menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya.<sup>2</sup>

Masalah Hukum Perjanjian, ketentuan umumnya dapat dilihat dalam buku III KUHPerdara yang memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada masyarakat

---

<sup>1</sup>Thomas Suyatno Dkk, *Kelembagaan Perbankan*. Jakarta ; STIE Perbanas – Gramedia ; 1998 hal 32

<sup>2</sup>Subekti R, *Hukum Perjanjian*, Jakarta;Intermasa,1975 haki 20

untuk mengadakan perjanjian asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Akibat Hukum dari suatu perjanjian yang telah disepakati oleh pihak yang mengadakan perjanjian adalah Perjanjian tersebut mengikat para pihak. Inilah yang disebut asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338 (1)) KUHPerduta. Sedangkan mengenai syarat – syarat sah nya perjanjian diatur didalam pasal 1320 KUHPerduta.

Selanjutnya, apabila telah terjadi kesepakatan antara nasabah selaku debitur dan bank selaku kreditor, maka bank biasanya mempersyaratkan kepada nasabah untuk memberikan Jaminan atau Agunan sebagai perjanjian tambahan dalam arti bila debitur tidak mampu melunasi utangnya, maka agunan tersebut akan dilelang untuk melunasi utang–utangnya.

Berdasarkan pasal 8 Undang–Undang No 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 utangnya 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 debitur untuk memenuhi

prestasinya, jika si debitur wanprestasi maka pihak bank sebagai kreditur dapat mengambil obyek jaminan untuk melunasi utangnya “<sup>3</sup>

Pada dasarnya tidak ada kredit dari bank yang tidak mengandung Jaminan.<sup>4</sup> Karena undang-undang telah menentukan bahwa setiap kebendaan milik debitur baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan atas utang-utangnya (pasal 1131 KUHPdata).

Secara umum Jaminan terbagi dua, yakni Jaminan kebendaan (baik benda bergerak maupun tidak bergerak) dan Jaminan perorangan (jaminan yang diberikan oleh pihak ketiga atau *guarantee* kepada orang lain/kreditur yang menyatakan bahwa pihak ketiga menjamin pembayaran kembali suatu pinjaman sekiranya yang berutang/debitur tidak mampu melunasi atau memenuhi kewajibannya finansialnya terhadap kreditur dalam hal ini bank.<sup>5</sup> Jaminan yang dimaksud dalam bank umum adalah berupa benda tetap atau benda bergerak (tanah atau bangunan) yang dapat dibebani dengan hak tanggungan, benda bergerak (mesin, kendaraan, dsb) dapat dibebani dengan fidusia dan gadai ada juga non benda yaitu jaminan perseorangan.

---

<sup>3</sup> pasal 8 Undang – Undang No 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

<sup>4</sup> J.Satrio Parate, *Eksekusi sebagai sarana mengatasi kredit macet* (Bandung:Citra Aditya Bakti,1993) hal 5

<sup>5</sup> Chalik, H.A dan Abdul Hay,Marhainis, *Beberapa segi hukum di bidang perkreditan*. Jakarta ; UPN Veteran ; 1983 hal 15

Jaminan ini dikenal dengan Jaminan Khusus yang timbul karena adanya perjanjian khusus antara debitur dan 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.

Di Indonesia Praktek penggunaan tanah sebagai jaminan kebendaan, bukanlah suatu hal yang baru, karena tanah merupakan jaminan yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit, hal ini disebabkan karena tanah pada umumnya mudah dijual, harganya terus meningkat dan mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditur.<sup>6</sup>

Tanah sebagai jaminan pembayaran utang mengandung pengertian bahwa tanah tertentu, oleh yang berhak menjaminkan tanah itu disediakan secara khusus kepada kreditur, bahwa utang tertentu dari seseorang debitur akan dilunasi pada saat yang diperjanjikan. Agar tanah sebagai jaminan kredit dapat memenuhi kehendak kreditur itu, maka tanah itu harus dibebani dengan jaminan. hak jaminan yang membebani tanah tersebut disebut juga Hak Tanggungan, yang diatur didalam UU No 4 Tahun 1996.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Perangin Effendi, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Jakarta: Rajawali Pers 1987, hal 1 dan 2

<sup>7</sup> Sutedi Adrian, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2010 hal 150

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, 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 “<sup>8</sup>

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

Salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Dalam rangka memperoleh kepastian mengenai kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan tersebut, ditentukan pula menurut undang undang ini proses pembebanan Hak Tanggungan yang dilaksanakan melalui dua tahap yakni dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT yang didahului dengan Perjanjian utang piutang yang dijamin dan yang kedua ialah tahap pendaftaran oleh kantor pertanahan yang merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang

---

<sup>8</sup> Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

dibebankan sesuai dengan pasal 13 Undang–Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996.

Kepastian mengenai saat didaftarkannya Hak Tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi kreditor, karena bukan saja menentukan kedudukannya yang diutamakan terhadap kreditor–kreditor yang lain, melainkan juga menentukan peringkatnya dalam hubungannya dengan kreditor– kreditor lain.

Sebagai penentuan peringkat dalam hubungannya dengan kreditor lain, penulis dalam hal ini menganalisis putusan No. 20/Pdt.G/2010/PN.LP yang mana dalam putusannya Hakim menolak gugatan Kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan yang dalam Undang-Undang dijamin Hak nya untuk didahulukan. Selain itu terhadap objek benda hak tanggungan tersebut, telah diletakkan Sita Jaminan oleh Pengadilan atas dasar adanya gugatan dari kreditor lain yang bukan pemegang Hak Tanggungan.

Tentu ini menarik untuk dikaji, demi menjamin kepastian Hukum bagi pihak pihak yang mengikatkan dirinya dalam sebuah perikatan perjanjian yang melibatkan Lembaga Keuangan dan Perorangan. Atas dasar inilah penulis tertarik membahas mengenai Tinjauan Yuridis Keberatan terhadap Sita Jaminan dari objek Hak Tanggungan yang dibebankan atas Tanah, Bangunan, dan Usaha. Dalam (Studi Putusan nomor 20.Pdt.G/2010/PN-LP).

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Identifikasi adalah hal yang merupakan tolak ukur munculnya permasalahan utama. Oleh sebab itu sifat atau identifikasi masalah pada dasarnya bersifat umum.

Identifikasi masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana kedudukan Kreditur dalam Penjaminan dengan Hak Tanggungan
2. Bagaimana dasar pertimbangan Hakim dalam menjatuhkan Sita Jaminan terhadap Hak Tanggungan dalam putusan No.20.Pdt.G/2010/PN-LP

## **1.3 Pembatasan Masalah**

Pembatasan Masalah dalam Pembahasan skripsi ini akan dilakukan terhadap UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yakni :

1. Mengenai adanya Keberatan Sita jaminan terhadap Hak Tanggungan (Putusan No. 20.Pdt.G/2010/PN-LP)
2. Mengenai adanya pelanggaran prosedur pendaftaran terhadap Hak Tanggungan dalam (Putusan No.20.Pdt.G/2010/PN-LP)

## **1.4 Rumusan Masalah**

Berdasarkan Uraian diatas dapat ditarik beberapa permasalahan yang akan menjadi batasan pembahasan dari penelitian ini nantinya, antara lain :

1. B  
agaimana Penyelesaian Sita Jaminan Berdasarkan Putusan No. 20/Pdt.G/2010/PN – LP?

2. F  
aktor apa saja Penyebab Terjadinya Keberatan terhadap Sita Jaminan berdasarkan Putusan No.20/Pdt.G/2010/PN – LP?

### **1.5 Tujuan dan Manfaat Penelitian**

1. Untuk mengetahui penyelesaian Sita Jaminan berdasarkan Putusan No. 20/Pdt.G/2010/PN.LP
2. Untuk mengetahui, Faktor penyebab adanya keberatan Sita Jaminan berdasarkan putusan No. 20/Pdt.G/2010/PN.LP

### **1.6 Manfaat Penelitian didalam Pembahasan ini ditunjukkan kepada berbagai Pihak terutama :**

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan kajian lebih lanjut untuk melahirkan beberapa konsep ilmiah yang ada pada gilirannya akan memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum perdata khususnya mengenai Sita Jaminandan Hak Tanggungan.

2. Secara Praktis, Penelitian diharapkan berguna sebagai:
  - a. Sebagai pedoman dan masukan bagi semua pihak terutama masyarakat dan pihak lembaga perbankan agar lebih berhati – hati dalam memberikan atau

pun mengadakan perjanjian baik dalam bentuk kredit atau pun perjanjian biasa. Dalam hal ini menyangkut tentang Sita Jaminan serta akibat tidak didaftarkannya Hak Tanggungan sesuai dengan Ketentuan dalam peraturan perundang – undangan yang berlaku .

- b. Upaya perluasan pengetahuan bagi penulis dan sebagai bahan informasi bagi semua pihak yang berkaitan dengan kalangan akademis guna untuk menambah wawasan dalam bidang hukum keperdataan khususnya dalam hal ini dikaitkan dengan Sita Jaminan dan Hak Tanggungan. Khususnya dalam putusan Pengadilan Negeri (No. 20.Pdt.G/2010/PN-LP).
- c. Memberikan sumbangan pemikiran kepada aparaturnya 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.