

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Hukum dan pembangunan merupakan dua variable yang selalu sering mempengaruhi antara satu sama lain. Hukum berfungsi sebagai stabilisator yang mempunyai peranan menciptakan keseimbangan dalam masyarakat dengan tujuan untuk memperlancar roda pembangunan, dan sebagai dinamisator hukum berfungsi menggerakkan dan mempercepat pembangunan itu sendiri. Sejalan dengan itu meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi yang mengelola kekuatan potensi ekonomi riil dengan memanfaatkan sarana permodalan yang ada sebagai sarana pendukung utama dalam pembangunan tersebut yang membutuhkan penyediaan dana yang cukup besar¹.

Peranan perbankan dalam pembiayaan akan semakin besar, hal tersebut disebabkan dana yang di perlukan dalam pembangunan berasal dari atau dihimpun dari masyarakat melalui perbankan yang kemudian di salurkan kembali kepada masyarakat berupa pemberian kredit. Seperti yang tercantum dalam Pasal 1 angka 2 Undang – undang nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan undang – undang nomor 7 tahun 1992 disebutkan bahwa “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan penyaluran kredit kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

“Pelaksanaan pemberian kredit pada umumnya dilakukan dengan mengadakan suatu perjanjian. Perjanjian tersebut terdiri atas perjanjian pokok yaitu perjanjian piutang dan diikuti dengan perjanjian tambahan perjanjian pemberian jaminan kredit oleh pihak debitor. Secara garis besar dikenal ada 2 (dua) bentuk jaminan, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan dalam praktek jaminan yang paling sering digunakan adalah jaminan kebendaan yang salah satunya adalah Hak Tanggungan²”

Dalam Pasal 51 undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar hak-pokok agraria, selanjutnya disebut sebagai UUPA telah diatur suatu lembaga jaminan untuk hak atas tanah yang disebut dengan Hak Tanggungan yang pengaturannya akan diatur lebih lanjut

¹ Aulia Pohan, Potert, 2008, *kebijakan moneter Indonesia*, Jakarta, PT. raja grafindo persada, hal 85

² Undang – undang republik Indonesia nomor 7 tahun 1992, Bandung, Citra Umbara, 2009, hal 194

dengan suatu undang – undang yang berkaitan dengan hal tersebut,maka lahirlah undang – undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah dan benda yang berkaitan dengan tanah.

Selanjutnya disebut sebagai UUHT tersebut tidak saja tercipta unifikasi hukum tanah nasional,tetapi benar-benar makin memperkuat terwujudnya UUPA,yang salah satunya adalah untuk meningkatkan usaha dalam menunjang pelaksanaan pembangunan nasional,khususnya dibidang pengamanan penyediaan dana melalui pemberian kredit untuk berbagai keperluan dengan penyediaan lembaga jaminan yang sederhana,praktis dan menjamin kepastian hukum.

Pada dasarnya hak tanggungan dibebankan atas tanah. Hal ini sesuai dengan asas pemisahan horizontal yang dianut oleh hukum tanah nasional kita yang di dasarkan pada hukum adat. Namun dalam kenyataannya diatas tanah yang bersangkutan seringkali terdapat benda berupa bangunan ,tanaman maupun hasil karya lain yang secara tahap merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Benda-benda tersebut dalam prakteknya juga diterima sebagai jaminan kredit bersama-sama dengan tanah yang bersangkutan . bahkan hampir tidak ada pembebanan Hak Tanggungan yang hanya mengenai tanah saja,kalau diatas tanah tersebut ada bangunannya. Oleh karena itu dalam Pasal 4 ayat (4) dan (5) UUHT,diadakan ketentuan yang memberi penegasan ,bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dimungkinkan meliputi juga benda-benda tersebut,seperti yang telah dilakukan dan dibenarkan dalam praktek selama ini.

Untuk tetap berdasarkan pada asaspemisahan horinzontal,pembebanan atas bangunan,tanaman dan hasil karya tersebut harus secara tegas dinyatakan didalam pemberian Hak Tanggungan atas tanah yangbersangkutan. Hak Tanggungan itu harus dilakukan oleh pemilik benda tersebut ,tetapi dimungkinkan pihak lain ata pihak ketiga,jika yang dijadikan jaminan bukan milik debitor. Hal tersebut dipertegas dalam Pasal 8 ayat (1) UUHT yang menyatakan Pemberian Hak Tanggungan orang perseorangan atau badan hukum yang

mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan³.

Dalam hubungan utang piutang ,khususnya pemberian kredit bukan hanya kepentingan kreditor yang memerlukan kepastian hukum dan perlindungan. Kepentingan debitor ,bahkan kepentingan pihak lain yang mungkin bisa dirugikan oleh akibat yang timbul dari penyelesaian hubungan utang piutang antara debitor dengan kreditor,jika terjadi cedera janji pada pihak debitor. Dalam kemungkinan seperti itu,hukum menyediakan sarana bagi setiap kreditor untuk memperoleh kembali kredit yang diberikannya,seperti dinyatakan dalam Pasal 1313 KUHPerdara,dimana seluruh harta kekayaan debitor ,baik bergerak maupun tidak bergerak,baik yang sudah ada maupun yang baru aka ada dikemudian hari,merupakan jaminan untuk segala perikatan pribadi debitor tersebut. Apa bila debitor cedera janji (*Wanprestasi*),tanah yang dibebani Hak Tanggungan ini berhak dijual oleh pemegang Hak Tanggungan tanpa persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan ,dan pemberi Hak Tanggungan tidak dapat menyatakan keberatan atas penjualan tersebut. Agar pelaksanaan penjualan itu dapat dilakukan secara jujur (*Fair*),maka pemegang Hak Tanggungan dapat menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT melalui pelelangan umum.

Lahirnya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah menggantikan *Hypotheek* sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan ketentuan mengenai *Credietverband* dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190, dipandang tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan, sehubungan dengan perkembangan tata ekonomi Indonesia.

³ Undang – undang republik indonesia nomor 4 tahun 1996,bandung ,1999,hal 203

Kepastian hukum pelaksanaan eksekusi barang jaminan, apabila debitur cidera janji, lelang eksekusi dapat dilaksanakan berdasarkan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan,” merupakan perwujudan dari kemudahan yang diatur oleh Undang- Undang ini bagi para kreditor pemegang Hak Tanggungan dengan melakukan eksekusi.melalui pelelangan umum”⁴.

Ciri khas Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji sebagaimana dalam penjelasan umum point 9 Undang-undang Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Pelaksanaan eksekusi sebenarnya tidak diperlukan, apabila pihak yang dikalahkan dengan sukarela mentaati bunyi putusan. Akan tetapi dalam kenyataannya tidak semua pihak mentaati bunyi putusan dengan sepenuhnya. Oleh karena itu diperlukan suatu aturan bilamana putusan tidak ditaati dan bagaimana cara pelaksanaannya⁵.

Pengertian eksekusi yang dikemukakan tidak terbatas pada eksekusi oleh pengadilan (putusan hakim), juga dieksekusi menurut hukum acara yang berlaku HIR dan Rbg yang juga dapat dieksekusi adalah salinan atau grosse akta yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa” yang berisi kewajiban untuk membayar sejumlah uang.

Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Apabila debitur cidera janji, tanpa perlu meminta Penetapan Ketua Pengadilan Negeri

⁴*Ibid*

⁵ Ateng Affandi, Wahyu Affandi, *Tentang Melaksanakan Putusan Hakim Perdata*, Bandung , 1983, halaman 32.

setempat. “Cukuplah apabila pemegang Hak Tanggungan mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tempat dimana barang jaminan untuk pelaksanaan pelelangan umum dalam rangka eksekusi objek hak tanggungan tersebut”⁶.

Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *Grosse Acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah, sehingga apabila debitur cidera janji, barang jaminan yang diikat dengan hak tanggungan siap dieksekusi seperti halnya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sesuai dengan peraturan hukum acara (Pasal 14 ayat 2 dan 3 dan penjelasan UU Hak Tanggungan/Pasal 224 *Reglemen* Indonesia yang diperbarui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*)).

Apabila Pengadilan memutuskan bahwa proses lelang eksekusi barang jaminan tidak melanggar hukum, maka Pengadilan harus konsekwen memberikan Penetapan Eksekusi pengosongan barang jaminan sehingga pemenang lelang dapat segera menikmati barang yang dibelinya berdasarkan lelang, dilain pihak apabila Pengadilan memutuskan bahwa jumlah hutang Debitur tidak proporsional atau harga limit barang jaminan terlalu rendah atau disebabkan adanya perbuatan melanggar hukum lainnya, maka lelang eksekusi barang jaminan harus dibatalkan dan uang pembelian barang jaminan dan biaya-biaya lain yang telah dibayarkan Pemenang Lelang harus dikembalikan. Kreditur dalam hal ini pihak Bank harus menghitung kembali hutang debitur secara proporsional dan atau menentukan harga limit barang jaminan secara proporsional atau dengan segera memperbaiki segala sesuatu menurut pengadilan tingkat pertama ada kesalahan dalam pelaksanaan lelang eksekusi tersebut, baru diperkenankan memohon kembali lelang eksekusi.

⁶ St. Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Bandung, 1999, halaman 165

1.2 Identifikasi Masalah

Identifikasi masalah adalah hal yang merupakan tolak ukur munculnya permasalahan utama.

Oleh sebab itu sifat identifikasi masalah pada dasarnya bersifat umum.

1. Mengapa terjadi inkar janji (*Wanprestasi*) dalam suatu perjanjian kredit sehingga terjadi pelelangan hak tanggungan di PT.Bpr Eka Prasetya.
2. Bagaimana jika Hak Tanggungan tidak didaftarkan ke BPN (Badan Pertanahan Negara) setempat.
3. Mengapa hanya surat tanah yang sudah di sertifikatkan yang boleh di pasang Hak Tanggungan
4. Bagaimana mekanisme pemberian hak tanggungan di PT.BPR Eka Prasetya
5. Bagaimana pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui pelelangan umum di PT.BPR Eka Prasetya.
6. Bagaimana kendala dan hambatan eksekusi hak tanggungan melalui pelelangan umum di kantor PT.BPR Eka Prasetya

1.3 Pembatasan masalah

Dari yang penulis kemukakan, didalam rumusan masalah maka tidak keluar dari konteks permasalahan. Maka penulis dalam sub judul ini membatasi masalah untuk lebih mempermudah mengetahui sasaran permasalahan dalam judul ini.

1. Bagaimana peranan KPKNL dalam melakukan eksekusi objek hak tanggungan melalui lelang secara umum.

Faktor-faktor yang menjadi penghambat peranan KPKNL dalam melakukan eksekusi objek hak tanggungan melalui pelelangan umum.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas dapat di tarik beberapa permasalahan yang akan menjadi batasan pembahasan dari penelitian ini nantinya, Antara lain :

1. Bagaimana mekanisme pemberian hak tanggungan di PT.BPR Eka Prasetya?
2. Bagaimana pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui pelelangan umum?
3. Bagaimana kendala dan hambatan eksekusi hak tanggungan melalui pelelangan umum di PT.BPR Eka Prasetya?

1.5 Tujuan dan Manfaat penelitian

Ada pun tujuan penelitian dan penulisan skripsi yang akan saya lakukan diharapkan bermanfaat baik secara teoritis maupun praktis.

1. Manfaat teoritis :

- a. Memberikan informasi dan menambah pengetahuan serta informasi mengenai penjualan objek hak tanggungan secara lelang di hadapan umum yang sekarang berkembang di dunia perbankan dan yang telah diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996, terutama jika terjadinya wanprestasi.
- b. Memperluan wawasan berpikir dan mengembangkan pengetahuan saya sendiri dalam menyongsong era keterbukaan dimasa depan sebagai calon sarjana hukum.

2. Manfaat praktis :

Memberikan sumbangan pikiran kepada kalangan akademi kampus, lembaga pemerintah, institusi peradilan termasuk aparaturnya penegak hukum lainnya dalam rangka menerapkan dan menegakkan undang-undang tentang hak tanggungan maupun perundangan lainnya yang memiliki relevansi dengan hukum perjanjian di Indonesia yang bertujuan memberikan perlindungan hukum terhadap kepentingan publik