

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Peningkatan laju perekonomian akan menimbulkan tumbuh dan berkembangnya usaha yang dilakukan oleh masyarakat, biasanya pelaku usaha dalam mengembangkan usahanya selalu berupaya menambah modal usahanya dengan cara melakukan pinjaman atau kredit langsung dengan perbankan. Dimana kredit yang banyak berkembang dalam masyarakat adalah kredit dengan Hak Tanggungan, meskipun di dalam hukum jaminan dikenal juga beberapa lembaga jaminan seperti Fidusia dan Gadai.¹

Salah satu sarana penyediaan modal atau pengadaan dana adalah lembaga perbankan. Lembaga perbankan merupakan lembaga yang telah membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang atau penyediaan modal kepada masyarakat yang berupaya mengembangkan usaha atau kebutuhan yang lainnya.

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan hukum bagi semua pihak yang berkepentingan sebagai upaya mengatasi timbulnya risiko bagi kreditur di masa yang akan datang. Oleh karena itu, keberadaan lembaga jaminan sangat diperlukan karena dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi kreditur dan debitur.

1 Ngadenan, “ *Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur di Munkid*”, Repository Jurnal Fakultas Hukum Universitas DIponegoro Semarang, 12 Maret 2009, [diunduh tanggal 09 April 2014], hlm. 1.

Mengenai jaminan dalam kredit perbankan, jaminan yang digunakan pada umumnya adalah jaminan bersifat kebendaan. Jaminan kebendaan merupakan suatu tindakan berupa suatu penjaminan yang dilakukan oleh kreditur terhadap debitur, atau antara kreditur dengan seorang pihak ketiga untuk menjamin terpenuhinya kewajiban-kewajiban dari debitur.²

Dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT) mengenai pemberian Hak Tanggungan harus didahului dengan perjanjian yang disepakati antara kreditur dan debitur, untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.³

Dalam menentukan perjanjian yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu menurut Pasal 1320 Burgerlijk Wetboek (selanjutnya disebut BW) telah ditentukan syarat sahnya suatu perjanjian, pertama sepakat mereka yang mengikatkan diri, kedua kecakapan untuk membuat suatu perikatan, ketiga suatu hal tertentu, keempat sebab yang halal, apabila semua syarat seperti yang di jelaskan, maka suatu perjanjian tersebut merupakan perjanjian yang sah secara hukum yang berlaku.

Mengenai Hak Tanggungan atas tanah telah ada dasar hukumnya yaitu UUHT, yang diundangkan pada tanggal 9 April 1996, Lembaga Hak Tanggungan

² Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), hlm. 74.

³ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2010), hlm. 30.

tersebut merupakan pengganti lembaga hipotik dan *Credietverband*, yang sebenarnya merupakan produk hukum yang telah diamanatkan oleh Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyebutkan sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan.

Menurut ketentuan Pasal 1 butir 1 UUHT ditentukan bahwa 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 lain.⁴

Selanjutnya dalam penjelasan umum juga dinyatakan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan

⁴ Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Di dalam Hak Tanggungan juga terdapat asas yang menguntungkan kreditur, yakni mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Apabila debitur wanprestasi, maka kreditur dapat mengeksekusi obyek hak tanggungan secara paksa atas bantuan pengadilan.⁵ Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie*.

Sehubungan dengan itu pada sertifikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Selain itu sertifikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek*.

Dalam pemberian Hak Tanggungan dapat mengikat pihak ketiga, apabila pemberian Hak Tanggungan tersebut sudah didaftarkan dan diumumkan. Saat pendaftaran dan pengumuman itulah merupakan saat berlakunya Hak Tanggungan sebagai hak kebendaan. Terhadap pendaftaran dan pengumuman tersebut, sebagai bukti keberadaan Hak Tanggungan, bagi penerima Hak Tanggungan dikeluarkan sertifikat Hak Tanggungan.⁶

5 Abd. Shomad, *Perkembangan Hukum Perdata di Indonesia*, (Yogyakarta, Laksbang Grafika, 2013), 130.

6 Kartini Muljadi, *Seri Hukum Harta Kekayaan, Hak Tanggungan*, (Jakarta, Kencana Prenada media, 2008), hlm. 27.

Penerbitan sertifikat Hak Tanggungan sebagai bukti keberadaan atau eksistensi Hak Tanggungan, diatur dalam Pasal 14 UUHT. Mengenai sertifikat Hak Tanggungan yang dikeluarkan oleh instansi yang sah dan berwenang, dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan, maka sertifikat tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat sebagai suatu akta otentik, dan hanya Kantor Pertanahan yang berwenang mengeluarkan sertifikat Hak tanggungan.

Hak tanggungan merupakan hak kebendaan yang keberadaan benda obyek jaminannya merupakan syarat yang sangat penting bagi eksistensi suatu jaminan utang. Hak Tanggungan akan mengikuti benda obyek jaminan utang, kemanapun benda tersebut berada atau dialihkan.⁷

Dalam praktiknya penjualan terhadap obyek Hak Tanggungan pada umumnya dilakukan melalui kantor pelelangan yang disebut kantor Pengurusan Piutang dan Lelang Negara (selanjutnya disebut KP2LN). Penjualan obyek Hak Tanggungan melalui instansi tersebut mekanisme penjualannya sulit dan membutuhkan waktu yang lama untuk mencairkan penjualan obyek Hak Tanggungan sehingga dapat merugikan pihak kreditur. Tujuan dari penjualan obyek Hak Tanggungan adalah untuk pelunasan hutang debitur yang sudah wanprestasi terhadap kreditur.

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dijelaskan tersebut, skripsi dengan judul :

⁷ Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, (Jakarta. Gelora Aksara Pratama. 2013), hlm. 72.

“Hak Kreditur Untuk Menjual Atas Kekuasaan Sendiri (*Parate Executie*) Obyek Hak Tanggungan”

1.2 . Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan sebelumnya, maka rumusan masalah yang diajukan dalam skripsi ini adalah:

1. Apakah kreditur mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri terhadap obyek Hak Tanggungan ?
2. Apakah penjualan atas kekuasaan sendiri harus melalui pelelangan umum atau dapat dilakukan dibawah tangan?

1.3. Tujuan Penelitian

- 1.3.1. Untuk memperoleh kejelasan mengenai kreditur mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri terhadap obyek Hak Tanggungan.
- 1.3.2. Untuk memperoleh kejelasan mengenai penjualan atas kekuasaan sendiri harus melalui pelelangan umum atau dapat dilakukan dibawah tangan.

1.4. Manfaat Penelitian

1.4.1. Manfaat Teoritis

Skripsi ini diharapkan memberikan manfaat teoritis yaitu:

- a. Penelitian ini dapat memberikan kontribusi terhadap perkembangan wacana hukum jaminan dan hukum kredit perbankan. Dalam hal ini terkait dengan hak kreditur untuk menjual atas kekuasaan sendiri terhadap obyek Hak Tanggungan.

- b. Memberikan pemahaman mengenai hak kreditur untuk menjual atas kekuasaan sendiri terhadap obyek Hak Tanggungan.

1.4.2. Manfaat Praktis

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah:

- 1) Memberikan motivasi terhadap penelitian selanjutnya, untuk menganalisa lebih dalam mengenai permasalahan hukum jaminan dan kredit perbankan. Hal ini terkait dengan Hak Tanggungan.
- 2) Menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya, yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam tulisan ini.

1.5. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan penyelidikan yang berlangsung menurut suatu rencana tertentu. Langkah-langkah yang diambil harus jelas serta ada pembatasan-pembatasan tertentu untuk menghindari jalan yang menyesatkan dan tidak terkendalikan.⁸

1.5.1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah jenis penelitian hukum normatif. Pertimbangannya bahwa titik tolak penelitian yang didasarkan terhadap peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan judul skripsi ini. Penelitian ini didasarkan pada analisis terhadap bahan-bahan kepustakaan sebagai sumber data, serta peraturan perundang-undangan yang sesuai dengan permasalahan dalam skripsi ini.

⁸ Johny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Banyumedia, 2010), hlm. 294.

1.5.2. Pendekatan Masalah

Penelitian ini merupakan penelitian normatif yang menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.⁹

1.5.3. Bahan Hukum

Bahan hukum dalam suatu penelitian dapat diuraikan sebagai berikut.¹⁰

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum perundang-undangan yaitu:

- a. Burgerlijk Wetboek
- b. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang peraturan dasar Pokok-pokok Agraria.
- c. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.
- d. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 93.

¹⁰ Johny Ibrahim, *Op. cit.*, hlm. 295.

e. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.

f. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu, bahan hukum yang terdiri dari buku-buku teks (*textbooks*) yang ditulis para ahli hukum yang berpengaruh (*deherseende leer*) dan jurnal-jurnal hukum.¹¹

1.5.4. Analisis Bahan Hukum

Setelah bahan hukum dikumpulkan, diuraikan, dihubungkan sedemikian rupa, maka dapat ditarik kesimpulan sehingga dapat menjawab permasalahan yang telah dirumuskan sebelumnya. Penarikan kesimpulan dalam penulisan skripsi ini menggunakan metode analisis deduktif, yaitu metode analisis bertolak dari suatu preposisi umum yang kebenarannya telah diketahui dan kemudian berakhir pada suatu kesimpulan yang khusus.¹²

1.6. Pertanggungjawaban Sistematika

Pertanggungjawaban sistematika merupakan uraian logis mengenai sistematika susunan bab dan sub bab untuk menjawab uraian terhadap

¹¹ *Ibid*, hlm. 296.

¹² Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), hlm. 11-12.

pembahasan permasalahan yang dikemukakan (isu hukum/ *legal issues*) selaras dengan tema yang direfleksikan dalam suatu judul penelitian dan rumusan permasalahannya.¹³ Adapun sistematika dalam penulisan skripsi ini dibagi menjadi 4 (empat) bab yaitu:

Bab I: Pendahuluan

Bab ini menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan pertanggungjawaban sistematika.

Bab II: Tinjauan Pustaka

Bab ini menjelaskan tentang landasan teori yang akan digunakan untuk menganalisis permasalahan dan menguraikan hal-hal yang bersifat teoritis. Adapun yang akan dibahas dalam bab ini adalah tinjauan umum mengenai perjanjian kredit, tinjauan umum mengenai Hak Tanggungan, dan eksekusi jaminan Hak Tanggungan (*Parate Executie*).

Bab III: Pembahasan

Bab ini berisi pembahasan dari rumusan masalah yang menjadi fokus kajian dalam penulisan ini. Adapun yang akan dibahas dalam bab ini adalah mengenai hak kreditur untuk menjual atas kekuasaan sendiri (*parate executie*) obyek Hak Tanggungan dan mengenai penjualan atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan harus melalui pelelangan umum atau dapat dilakukan dibawah tangan.

13 *Ibid.*

Bab IV: Penutup

Bab ini merupakan bagian akhir penulisan yang berisi kesimpulan dan saran. Kesimpulan merupakan jawaban dari rumusan masalah yang dibahas dalam penelitian ini. Saran merupakan sumbangsih pemikiran terhadap penyelesaian masalah yang diteliti berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan.