

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Perkembangan ekonomi dunia pada saat ini khususnya setelah masa Pandemi *Covid-19* dirasakan semakin menyatu baik ekonomi regional maupun ekonomi internasional. Sementara ekonomi nasional Indonesia juga berjalan dengan cepat. Dalam melaksanakan pembangunan di bidang ekonomi ini, faktor permodalan merupakan syarat yang mempunyai peranan yang sangat penting. Upaya yang paling cepat yang bisa dilakukan untuk memperoleh modal adalah dengan mohon kredit pada Lembaga perbankan.

Secara umum 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.

Peranan Perbankan sangat vital bagi perkembangan ekonomi suatu negara. Bank merupakan institusi yang diizinkan oleh Pemerintah untuk menampung dana masyarakat dalam bentuk tabungan, giro, deposito, atau bentuk lain yang dapat dipersamakan dengan itu, dengan memberikan imbalan berupa bunga.¹

¹ Zainal Asikin, 2016, **Pengantar Hukum Perbankan Indonesia**, Jakarta, Rajawali Pers.Hal.28

Dalam memberikan kredit kepada masyarakat baik perorangan maupun badan usaha, bank perlu meminta agunan sebagai jaminan atas penyelesaian kredit oleh debitur (orang yang berhutang). Terutama apabila nilai hutang tersebut cukup besar.

Kegiatan kredit perbankan hampir selalu identik dengan adanya jaminan yang mendukung perjanjian kredit yang dibuat. Hal ini dilakukan demi terciptanya kepastian hukum bagi para pihak, khususnya pemberi kredit agar mendapatkan kepastian akan pengembalian kredit yang telah disalurkaninya.²

Pemberian kredit dituangkan dalam suatu perjanjian kredit yang merupakan suatu perjanjian yang bersifat obligatoir yang selalu dilengkapi dengan jaminan kebendaan.³ Secara umum semua hutang debitur telah dijamin dengan segala kekayaan debitur. Hal ini diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Di dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa segala kebendaan orang yang berhutang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perorangan, namun sering orang tidak merasa puas dengan jaminan yang dirumuskan secara umum, oleh KUH Perdata yang pada intinya menyatakan bahwa segala harta kekayaan debitur baik yang sudah maupun yang akan ada menjadi tanggungan atas hutangnya. Jaminan seperti ini bersifat umum, yang tidak membedakan antara kreditur yang diutamakan dan kreditur

² Suramono, 2009, *Perbankan dan Masalah Kredit*, 2009, Jakarta, Penerbit Rineka Cipta, Hal.158

³ Herowati Poesoko, 2013, *Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Yogyakarta, Aswaja Pressindo, Hal.3

biasa, sehingga jaminan seperti yang diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata belum memberikan perlindungan hukum bagi pihak kreditur, karena terhadap suatu obyek benda jaminan bisa dipakai jaminan di beberapa bank.⁴

Dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), telah diatur suatu lembaga jaminan hak atas tanah atau tanah dan bangunan yang disebut dengan Hak Tanggungan, yang pengaturannya akan diatur lebih lanjut dengan suatu undang-undang. Berkaitan dengan hal tersebut, maka lahirlah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT).

Sesuai dengan ketentuan Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), maka proses pemberian jaminan tersebut dilakukan dengan pemasangan Hak Tanggungan. Dengan adanya pemasangan Hak Tanggungan ini akan memberikan kewenangan bagi bank selaku kreditur (yang memberikan piutang) untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum sebagai pelunasan dari hutang debitur apabila ia cidera janji.

Pengertian 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

⁴ Rachmadi Usman, 2003, *Aspek-Aspek hukum perbankan di Indonesia*, Jakarta: Gremedia Pustaka Utama, Hal.286

lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.⁵

Penyaluran kredit yang diberikan oleh lembaga perbankan kepada debitur disertai pengikatan jaminan milik debitur dengan "Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)". APHT pada dasarnya memberikan kepastian hukum dan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk melakukan penjualan di muka umum atas barang jaminan apabila debitur wanprestasi (parate eksekusi) sebagai bagian dari proses penyelesaian kredit yang dilakukan oleh bank/kreditor.

Klausula yang terdapat pada Akta Pemberian Hak Tanggungan menyatakan bahwa jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang, kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari debitur untuk:

1. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
2. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
3. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
4. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;

⁵ Adrian Sutedi, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta, Sinar Grafika. Hal. 23

5. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor sesuai dengan Pasal 6 UUHT yang berbunyi, "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."

Apabila debitor telah macet dalam melakukan kewajibannya maka atas dasar kewenangan sesuai Pasal 6 UUHT bank akan mengajukan lelang eksekusi Hak Tanggungan kepada KPKNL setempat serta mengambil pelunasan kredit tersebut dari hasil penjualan lelang agunan.

Peraturan Lelang merupakan sebuah regulasi yang sejajar dengan regulasi pemerintah dan merupakan regulasi lelang yang tertinggi sampai saat ini. Oleh karenanya benar bahwa *Vendu Reglemen* sebagai Undang-Undang Lelang.⁶ Di dalam pelaksanaan *Vendu Reglemen* adanya peraturan pelaksanaan yaitu *Vendu Instructie Ordonantie* atau sering disebut Instruksi Lelang. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06.2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I (satu) telah diubah menjadi Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 158/PMK.06/2013 tentang Pejabat Lelang Kelas 1 (satu), dan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 175/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang.

⁶ Rachmadi Usman. 2016. **Hukum Lelang**. Jakarta: Sinar Grafika. Hal.5

Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06.2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Lelang adalah penjualan suatu objek atau barang yang dijual secara terbuka dan dibuka untuk umum di dalam mekanisme penawaran yang dilakukan secara lisan dan/atau secara tertulis dengan mematokkan harga tertinggi dalam mencapai target, dan akan diberitahukannya pengumuman pemenang lelang.

Dari segi aturan tentang lelang sudah jelas diatur seperti yang telah diuraikan ,tetapi dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh KPKNL sering mendapat gugatan dari pihak debitor maupun pihak lain yang merasa kepentingannya dirugikan. Gugatan perdata yang dilakukan biasanya dalam bentuk perlawanan sebelum pelaksanaan lelang maupun gugatan yang diajukan setelah pelaksanaan lelang. Mayoritas timbulnya gugatan disebabkan oleh ketidakpuasan debitor atas pelaksanaan lelang Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh Bank yang bersangkutan kepada KPKNL.

Kemudian setelah melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan, bagi pihak yang dinyatakan menang lelang (pembeli lelang) sering menghadapi masalah lain yaitu seorang tereksekusi lelang masih menempati atau menguasai fisik atas barang lelang yang laku terjual. Secara aturan, hak orang yang dijual barangnya pindah kepada pemenang lelang segera setelah perjanjian jual beli ditutup, tetapi emperisnya masih sangat sulit untuk melakukan pengosongan rumah yang dipakai sebagai jaminan bank oleh debitor.

Debitur/Pemilik Jaminan yang masih menempati objek lelang dan enggan mengosongkan objek lelang yang telah laku lelang, merupakan sebuah pelanggaran aturan perjanjian yang telah disepakati dan ini termasuk pelanggaran hukum. Mengingat bahwa pada Pasal 6 UUHT yang berbunyi "Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut". Mengingat Pasal 11 Ayat 2 huruf J UUHT yang berbunyi "janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan". Mengingat Pasal 20 Ayat 1 huruf a dan b UUHT yang berbunyi "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 kreditor-kreditor lainnya". Jika melihat ketiga Pasal dalam UUHT ini, maka tidak ada alasan lagi bagi debitur / Pemilik Jaminan untuk tidak meninggalkan dan mengosongkan objek lelang yang telah laku terjual lelang.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka disajikan karya tulis dalam bentuk skripsi yang diberi judul: **"PELAKSANAAN EKSEKUSI BENDA**

JAMINAN SETELAH LELANG HAK TANGGUNGAN PADA BALAI MANDIRI PRASARANA BALI”

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana Pelaksanaan pengosongan benda jaminan setelah dilakukan lelang Hak Tanggungan?
2. Apakah yang menjadi hambatan pelaksanaan pengosongan benda jaminan?.

1.3 Tujuan Penelitian

1.3.1 Tujuan Umum

Adapun Tujuan umum dari penulisan karya tulis ini ialah sebagai berikut :

1. Untuk melatih mahasiswa dalam usaha menyatakan pikiran ilmiah secara tertulis.
2. Untuk melaksanakan Tri Dharma Perguruan Tinggi, khususnya pada bidang penelitian yang dilakukan oleh mahasiswa.
3. Untuk perkembangan ilmu pengetahuan hukum.
4. Untuk mengembangkan diri pribadi mahasiswa ke dalam kehidupan masyarakat.
5. Sebagai salah satu syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar.

1.3.2 Tujuan Khusus

Adapun tujuan khusus dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pengosongan benda jaminan setelah dilakukan lelang Hak Tanggungan
2. Untuk mengetahui penyebab sehingga pelaksanaan pengosongan benda jaminan menjadi terhambat.

1.4 Metodologi Penelitian

1.4.1 Jenis Penelitian

Penelitian hukum menurut Soerjono Soekanto merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang di dasarkan metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari sesuatu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya.⁷

Dalam penulisan skripsi ini dipergunakan jenis penelitian secara yuridis empiris. Dimana penelitian yuridis empiris ini merupakan suatu penelitian yang mengkaji fenomenan hukum tentang terjadinya kesejangan norma dengan prilaku masyarakat, yaitu ketentuan dalam UUHT dalam pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan, khususnya dalam pelaksanaannya setelah dilaksanakan lelang.

1.4.2 Jenis Pendekatan

Jenis pendekatan yang digunakan didalam penelitian ini adalah pendekatan sosiologis yaitu pendekatan yang meliputi gejala-gejala dan

⁷ H. Zainuddin, 2015, **Metode Penelitian Hukum**, Sinar Grafika, Jakarta, Hal.18.

perilaku masyarakat secara langsung dalam menyikapi kejadian tertentu. Pendekatan Sosiologis artinya menekankan pada hukum dalam kekuatan (law in the books) juga menekan pada berlakunya hukum masyarakat.⁸

1.4.3 Data dan Sumber Data

Dalam memperoleh data didapatkan dari sumber sebagai berikut:

1. Data primer

Data primer ialah suatu data yang bersumber dari penelitian lapangan, yang mana data ini didapatkan langsung dari responden ataupun informan. Dalam penelitian ini diperoleh berdasarkan penelitian di Kantor Lelang Swasta yang ada di Kota Denpasar.

2. Data sekunder

Data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari:

A. Bahan hukum primer (*Primary law material*), berupa aturan hukum yang berkaitan dengan lelang Eksekusi Hak Tanggungan, antara lain:

- 1) Staatsblad 1908 Nomor 189 tentang *Vendu Reglement*.
- 2) Kitab Undang Undang Hukum Perdata
- 3) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- 4) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

⁸ Soerjono Soekanto, 2013, Penelitian Hukum : Suatu Tinjauan Singkat, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.4

- B. Bahan hukum sekunder (*Secondary law material*) yaitu, bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer seperti, buku ilmu hukum, jurnal hukum, laporan hukum dan media cetak atau elektronik.
- C. Bahan hukum tersier (*Tertiary law material*) yaitu, bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Contohnya kamus hukum, ensiklopedia, yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas dalam tulisan ini.

1.4.4 Teknik Pengumpulan Data

Teknik Pengumpulan data adalah prosedur yang sistematis dan standar untuk memperoleh data yang diperlukan.⁹ Teknik pengumpulan data yang dipergunakan adalah sebagai berikut:

Untuk Data Primer Teknik pengumpulan datanya dilakukan dengan:

1. Dokumentasi

Yaitu cara yang digunakan untuk mencari data mengenai hal-hal atau variable berupa catatan, buku, surat kabar, artikel baik cetak maupun online yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti oleh penyusun. Dokumentasi bertujuan untuk mencocokkan dan melengkapi data primer.

⁹ M.Nasir, 1998, **Metode Penelitian**, Ghadia Indonesia, Jakarta, Halaman.211

2. Wawancara

Yaitu teknik pengumpulan data melalui proses tanya jawab yang dilakukan satu arah, guna memperoleh data yang diperlukan secara langsung sesuai dengan topik pembahasan yang akan dimanfaatkan untuk memecahkan masalah.

Kemudian untuk data sekunder dilakukan dengan membaca buku-buku yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam skripsi, mengkaji undang-undang serta jurnal yang ada relevansinya dengan skripsi ini.

1.4.5 Teknik Pengolahan dan Analisis Data

Data yang diperoleh dari hasil penelitian akan dianalisa dengan menggunakan metode diskriptif kualitatif, yaitu menganalisis data yang relevan dengan permasalahan yang dibahas dalam permasalahan ini, serta kualitatif yang artinya melakukan analisis terhadap data yang terkumpul kemudian data tersebut diklasifikasikan dan dihubungkan dengan teori hukum dalam bentuk kalimat yang teratur, runtut, logis, tidak tumpang tindih dan efektif.

1.5 Sistematika Penulisan

Bab I Pendahuluan, terdiri dari Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

Bab II Landasan Teori.

- Bab III Membahas tentang Rumusan Masalah satu, Bagaimana Pelaksanaan Pengosongan Benda Jaminan Setelah Dilakukan Lelang Hak Tanggungan.
- Bab IV Membahas tentang Rumusan Masalah dua, apakah yang menjadi Hambatan Pelaksanaan Pengosongan Benda Jaminan.
- Bab V Memuat tentang Kesimpulan dan Saran dari skripsi yang dibahas

