

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Manusia mempunyai kebutuhan yang harus dipenuhi dalam menjalani kehidupannya. Adakalanya seseorang tidak dapat memenuhi kebutuhan hidupnya dan memerlukan dana secepatnya. Ada pula seseorang yang ingin meningkatkan kualitas hidupnya, namun dana yang dimiliki masih belum mencukupi. Untuk membantu masyarakat yang sedang membutuhkan dana, maka muncul lembaga perbankan. Seseorang yang membutuhkan dana tersebut dapat mengajukan pinjaman kepada Bank. Bank merupakan pihak yang menyediakan pinjaman dana kepada masyarakat yang sedang membutuhkan, sedangkan masyarakat merupakan pihak yang membutuhkan dana secepatnya agar dapat memenuhi kebutuhan atau dapat meningkatkan kualitas hidupnya. Nantinya Bank sebagai kreditur dan Nasabah sebagai debitur akan membuat perjanjian pokok berupa perjanjian kredit. Perjanjian pokok merupakan perjanjian yang menjadi dasar atau akibat dari dibuatnya perjanjian yang lain. Selanjutnya, kreditur dan debitur akan membuat perjanjian *accessoir* berupa perjanjian pengikatan objek jaminan kredit. Perjanjian *accessoir* merupakan perjanjian yang dibuat sebagai dasar atau terkait dengan adanya perjanjian pokok.¹

Perjanjian kredit akan melahirkan hak pribadi atau perorangan, sehingga hanya

¹Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, RajaGrafindo, Jakarta, 2007, h. 131-132.

mengikat para pihak yang membuat saja atau biasa disebut sebagai asas *privity of contract*.² Perjanjian tersebut hanya dijamin oleh jaminan umum yang diatur dalam Pasal 1131 *Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya disebut sebagai BW). Jaminan umum tersebut berupa seluruh harta milik debitur untuk seluruh perikatan yang dibuatnya. Jaminan umum lahir dari undang-undang. Apabila terhadap jaminan tersebut dilakukan penjualan, maka hasilnya akan diperebutkan oleh seluruh kreditur yang mempunyai perikatan dengan debitur berdasarkan asas *pari passu prorata parte* atau secara proporsional sebagaimana ketentuan Pasal 1132 BW.³ Perjanjian kredit sebagai perjanjian obligatoir perlu dilengkapi dengan perjanjian jaminan kebendaan sebagai perjanjian *accessoir*. Perjanjian *accessoir* perlu diadakan untuk menjadikan Bank sebagai kreditur preferen dan menjamin harta milik debitur. Perjanjian *accessoir* akan melahirkan hak kebendaan. Objek jaminan kebendaan yaitu salah satu benda milik debitur baik berupa benda bergerak maupun tidak bergerak.⁴ Apabila Bank menjadi kreditur preferen, Bank mempunyai hak kebendaan untuk didahulukan dari kreditur konkuren.

Bank dalam meminjamkan dana perlu meminta jaminan kepada Nasabah yang membutuhkan dana tersebut sebagai suatu pengaman. Jaminan merupakan penyerahan suatu kebendaan tertentu oleh debitur kepada kreditur karena adanya perjanjian yang

²Moch. Isnaeni, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, 2017, h. 71.

³*Ibid.*, h. 74-76.

⁴*Ibid.*, h. 78-80.

dibuat oleh kedua belah pihak sebagai tanggungan yang dapat dinilai dengan uang.⁵ Jaminan yang diminta oleh Bank merupakan suatu bentuk kehati-hatian ketika Bank memberikan persetujuan permohonan kredit yang tertuang dalam prinsip 5C, diantaranya:

- a. *Character*, yaitu penilaian terhadap karakter dilakukan dalam rangka mengetahui itikad baik dari Nasabah untuk memenuhi kewajibannya dan untuk mengetahui moral, watak serta sifat yang positif dan kooperatif. Penilaian ini perlu dilakukan mengingat karakter merupakan faktor yang mendominasi dan penting dalam menyelesaikan berbagai kesulitan yang akan terjadi nantinya;
- b. *Capacity*, yaitu penilaian terhadap kemampuan Nasabah dalam rangka menjalankan usahanya untuk memperoleh keuntungan sehingga dapat membayar kembali pembiayaan yang telah diterimanya. Penilaian dilakukan dengan:
 1. Pendekatan historis, yaitu penilaian perkembangan usaha dari waktu ke waktu. Penilaian ini setidaknya-tidaknya dilakukan dalam kurun waktu 2 (dua) tahun;
 2. Pendekatan profesi, yaitu penilaian latar belakang pendidikan pengurus. Hal ini merupakan hal penting terutama bagi perusahaan yang membutuhkan keahlian teknologi tinggi atau profesionalisme tinggi;
 3. Pendekatan yuridis, yaitu penilaian kapasitas Nasabah dalam rangka

⁵Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, h. 69.

- mewakili badan usaha miliknya untuk mengadakan perjanjian pembiayaan dengan Bank;
4. Pendekatan manajerial, yaitu penilaian kemampuan dan keterampilan Nasabah dalam rangka melaksanakan fungsi manajemen untuk memimpin perusahaannya;
 5. Pendekatan teknis, yaitu penilaian kemampuan dalam rangka mengelola faktor produksi dalam hal ini tenaga kerja, sumber bahan baku, peralatan/mesin, administrasi keuangan, dan relasi dalam industri;
- c. *Capital*, yaitu penilaian terhadap besaran modal yang diinvestasikan oleh Nasabah untuk usaha miliknya dalam hal ini termasuk pula kemampuan dalam rangka menambah modal usaha jika terjadi perkembangan yang cukup signifikan;
- d. *Condition*, yaitu penilaian terhadap kondisi usaha milik Nasabah yang dipengaruhi oleh situasi sosial dan ekonomi dalam hal ini peraturan yang berlaku, situasi politik dan ekonomi dunia, kondisi ekonomi yang dapat mempengaruhi pemasaran, produk, dan keuangan;
- e. *Collateral*, yaitu penilaian terhadap aset atau benda yang diserahkan oleh Nasabah sebagai agunan dalam rangka penerimaan pembiayaan yang diberikan oleh Bank untuk mengetahui risiko kewajiban finansial Nasabah terhadap jaminan terkait dengan jenis, lokasi, bukti kepemilikan, dan status hukum. Penilaian ini ditinjau dari 2 (dua) segi, yaitu:
1. Segi ekonomis, yaitu penilaian ekonomis terhadap benda yang

diagunkan oleh Nasabah;

2. Segi yuridis, yaitu penilaian agunan dalam rangka pemenuhan syarat yuridis agar dapat digunakan sebagai agunan.⁶

Terdapat beberapa lembaga jaminan yang diatur di dalam BW seperti gadai dan hipotek serta lembaga jaminan yang diatur di luar BW seperti hak tanggungan dan jaminan fidusia. Hak tanggungan lahir karena adanya amanat dari Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Sebelum dibentuknya peraturan perundang-undangan mengenai hak tanggungan, maka berlaku ketentuan mengenai hipotek yang diatur dalam BW dan *credietverband* yang diatur dalam *Staatsblad* Tahun 1908 Nomor 542 sebagaimana telah dengan *Staatsblad* Tahun 1937 Nomor 190. Setelah diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut sebagai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996), maka ketentuan mengenai hipotek dan *credietverband* sudah tidak berlaku lagi.⁷ Hak tanggungan digunakan sebagai lembaga jaminan untuk mengikat objek jaminan berupa tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Jaminan kredit yang telah diterima oleh Bank mempunyai fungsi sebagai bentuk kesungguhan dari pihak debitur dalam rangka memenuhi kewajibannya dan menggunakan dana yang diberikan tersebut secara baik dan hati-hati. Selain itu,

⁶Trisadini P. Usanti, dan Abd. Shomad, *Hukum Perbankan*, Lutfansah Mediatama, Surabaya, 2015, h. 139-140.

⁷Trisadini P. Usanti, dan Leonora Bakarbesy, *Buku Referensi Hukum Perbankan Hukum Jaminan*, Revka Petra Media, Surabaya, 2014, h. 37.

berfungsi juga untuk memberikan keamanan dalam rangka pelunasan kredit apabila debitur wanprestasi. Hal ini akan mendorong debitur untuk melunasi kreditnya sehingga dapat mencegah terjadinya penjualan jaminan kredit dan kehilangan harta miliknya yang diserahkan kepada Bank sebagai jaminan kredit. Apabila kredit yang telah diterima tidak dilunasi oleh debitur, maka jaminan kredit tersebut akan dilakukan penjualan. Hasil dari penjualan tersebut dapat digunakan untuk melunasi kredit yang macet tersebut. Bank akan memperoleh kembali pelunasan dana miliknya untuk meminimalisir kerugian yang dideritanya.⁸

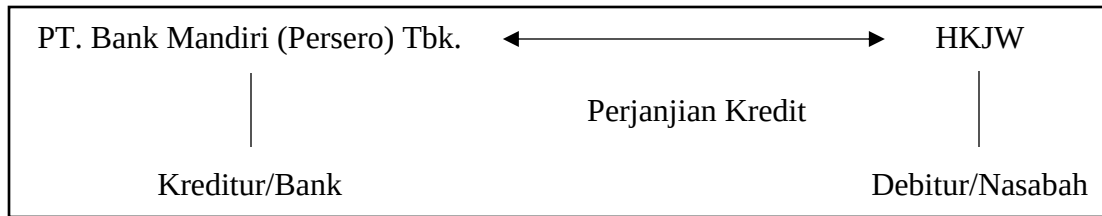
Hubungan hukum keperdataan yang dijalin antara subjek hukum seringkali terjadi pergesekan-pergesekan yang menimbulkan sengketa antar para pihak yang melakukan interaksi sosial. Sengketa tersebut akan mengakibatkan ketidakstabilan dalam masyarakat dan berpotensi bagi terjadinya suatu disintegrasi dalam masyarakat. Untuk itu diperlukan suatu mekanisme hukum untuk memulihkan hubungan tersebut dengan menggunakan suatu lembaga yang memiliki kewenangan untuk menjalankan dan menegakkan hukum yang berlaku dan mengikat bagi setiap subjek hukum⁹ Penyelesaian perkara perdata dapat dilakukan melalui pengadilan maupun diluar pengadilan. Penyelesaian perkara melalui pengadilan dilakukan melalui proses pemeriksaan perkara menurut ketentuan hukum acara perdata.¹⁰

⁸Bahsan, *op.cit.*, h. 4-5.

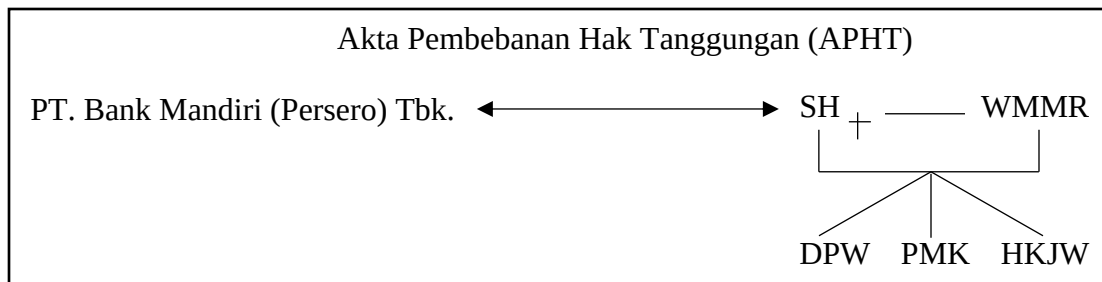
⁹Bambang Sugeng Ariadi S, Johan Wahyudi, dan Razky Akbar, "Kajian Penerapan Asas Ultra Petita Pada Petitum Ex Aequo Et Bono", *Yuridika*, Volume 29 No. 1 Januari-April 2014, h. 101.

¹⁰Bambang Sugeng Ariadi, Trisadini Prasastinah Usanti, dan Johan Wahyudi, "Peran Lembaga Peradilan dalam Pembatasan Upaya Hukum dalam Perkara Perdata", *Mimbar Hukum*, Volume 28, No. 1, Februari 2016, h. 2.

Sebagaimana dalam kasus yaitu adanya eksekusi jaminan yang dilakukan oleh Bank memicu kemungkinan munculnya sengketa. Terlebih apabila objek lelang merupakan harta warisan yang perlu dibagi diantara ahli waris seperti halnya yang terjadi pada putusan nomor 2158 K/Pdt/2016, Wirastuti Murwani Muji Rahayu (selanjutnya disebut sebagai WMMR), Dodi Prakoso Wibowo (selanjutnya disebut sebagai DPW), dan Putri Melati Kusumaningrum (selanjutnya disebut sebagai PMK) menggugat PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk., Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta, dan Hendro Kusumo Jati Winoto (selanjutnya disebut sebagai HKJW). Berawal dari meninggalnya seorang bernama Suyadi Heriyanto (selanjutnya disebut sebagai SH) pada tanggal 6 Februari 2012 dengan meninggalkan seorang istri dan 3 (tiga) orang anak, yaitu WMMR, DPW, PMK, HKJW. SH sebagai pewaris meninggalkan beberapa harta warisan diantaranya 2 (dua) bidang tanah dan bangunan berupa: Sertipikat Hak Milik Nomor 3215 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 945. Harta warisan tersebut masih belum dibagi kepada ahli warisnya. Meski begitu, kedua sertipikat tersebut telah dijamin oleh HKJW sebagai anak dari SH selaku wakil dari PT. Adi Citra Buana kepada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Sebelum meninggal dunia, SH dan istrinya WMMR melakukan pengikatan terhadap kedua sertipikat tersebut dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Mengingat HKJW sebagai Nasabah gagal bayar, maka dilakukan eksekusi terhadap benda jaminan tersebut oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta atas permintaan dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.



Gambar 1.1. Skema Hubungan Bank dengan Nasabah



Gambar 1.2. Skema Hubungan Bank Sebagai Pemegang Hak Tanggungan dan Pemberi Hak Tanggungan

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, maka yang menjadi permasalahan yaitu:

1. Kedudukan Bank sebagai penerima hak tanggungan apabila pemberi hak tanggungan meninggal dunia.
2. Keabsahan pelaksanaan lelang dengan objek hak tanggungan yang merupakan harta warisan yang belum dibagi.

1.3. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisa kedudukan Bank sebagai penerima hak tanggungan apabila pemberi hak tanggungan meninggal dunia.
2. Untuk menganalisa keabsahan pelaksanaan lelang dengan objek hak

tanggungan yang merupakan harta warisan yang belum dibagi.

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan mempunyai beberapa manfaat, diantaranya:

1.4.1. Manfaat teoritis

Diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran terkait hukum jaminan dan hukum lelang. Dapat memberikan kepastian terkait pelaksanaan lelang dengan objek lelang yang merupakan harta warisan yang belum dibagi dan kedudukan Bank sebagai penerima hak tanggungan apabila pemberi hak tanggungan meninggal dunia.

1.4.2. Manfaat Praktis

Diharapkan dapat menambah wawasan dan pemahaman bagi pembaca, menambah pengetahuan dan informasi bagi praktisi, serta dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan maupun referensi terhadap penelitian yang sejenis.

1.5. Metode Penelitian

1.5.1. Tipe Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yang bersifat yuridis normatif. Penelitian ini berfokus untuk mengkaji kaidah atau norma dalam hukum positif. Tesis ini mengkaji peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait dengan hak tanggungan dan lelang serta dilakukan analisis terhadap permasalahan yang akan diteliti.

1.5.2. Pendekatan Masalah

Tesis ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute*

aproach), pendekatan konseptual (*conceptual aproach*), dan pendekatan kasus (*case aproach*). Pendekatan perundang-undangan (*statute aproach*) yaitu pendekatan yang dilakukan dengan menggunakan legislasi dan regulasi.¹¹ Pendekatan konseptual (*conceptual aproach*), yaitu pendekatan yang dilakukan dengan merujuk kepada prinsip hukum yang dapat ditemukan dalam pandangan sarjana maupun doktrin hukum terkait objek hak tanggungan, harta warisan yang belum dibagi, dan konsep lelang.¹² Pendekatan kasus (*case aproach*), yaitu pendekatan yang dilakukan dengan mencermati alasan hukum dalam putusan yang digunakan oleh Hakim.¹³

1.5.3. Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu sumber bahan hukum primer dan sumber hukum sekunder. Sumber bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, dan putusan hakim.¹⁴ Sumber bahan hukum primer yang digunakan diantaranya:

- a. *Burgerlijk Wetboek*;
- b. *Herziene Inlandsch Reglement*;
- c. *Vendu Reglement*;
- d. *Vendu Instructie*;
- e. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-

¹¹Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Kencana, Jakarta, 2017, h. 137.

¹²*Ibid.*, h. 178.

¹³*Ibid.*, h. 158.

¹⁴*Ibid.*, h. 181.

Pokok Agraria;

- f. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan;
- g. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah;
- h. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan;
- i. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- j. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- k. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 47/PMK.01/1996 Tentang Balai Lelang;
- l. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 135/PMK.01/2006 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara;
- m. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- n. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I;
- o. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas II;

Sumber bahan hukum sekunder terdiri dari buku, jurnal, dan pendapat

para pakar yang mempelajari suatu bidang tertentu secara khusus dan mempunyai relevansi dengan permasalahan yang akan diteliti.¹⁵

1.5.4. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Prosedur pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara melakukan studi kepustakaan, yaitu mengumpulkan bahan hukum primer dengan melakukan inventarisasi peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas. Dilakukan analisis dan dicari penyelesaiannya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

1.5.5. Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum yang telah diperoleh dianalisis, disusun, diuraikan, dan dijelaskan secara rinci agar mendapatkan hasil yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

1.6. Sistematika Penulisan

Penulisan tesis ini dilakukan secara sistematis dan diberikan uraiannya, sehingga merupakan satu kesatuan yang utuh. Terbagi menjadi 4 (empat) bab, yaitu:

Bab I, Pendahuluan merupakan bagian yang menguraikan mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan metode penelitian.

Bab II, Pembahasan mengenai kedudukan Bank sebagai penerima hak

¹⁵*Ibid.*, h. 182-183.

tanggungan apabila pemberi hak tanggungan meninggal dunia. Pada bab ini akan dibahas mengenai keabsahan pembebanan hak tanggungan dan akibat hukum meninggalnya pemberi hak tanggungan terhadap kedudukan bank.

Bab III, Pembahasan mengenai pelaksanaan lelang dengan objek hak tanggungan yang merupakan harta warisan yang belum dibagi. Pada bab ini akan dibahas mengenai prosedur eksekusi lelang terkait objek hak tanggungan sebagai harta warisan yang belum dibagi diantara ahli waris.

Bab IV, merupakan penutup yang memuat kesimpulan dan saran. Kesimpulan merupakan bagian akhir dari kajian yang dibahas. Membahas mengenai pembahasan bab-bab sebelumnya dan disertai saran yang dapat bermanfaat bagi para pihak yang mempunyai kepentingan.