

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam menjalankan kegiatan kredit perbankan dibutuhkan suatu pengamanan yang diawali pada saat perencanaan untuk memberikan kredit. Pengamanan ini perlu dilakukan sedemikian rupa karena erat kaitannya dengan risiko oleh karena itulah bank dilarang memberikan kredit tanpa jaminan.¹ Adanya risiko tersebut yang membuat jaminan begitu penting kedudukannya dalam suatu pemberian kredit dari pihak bank kepada nasabah. Jaminan merupakan kebutuhan kreditur untuk memperkecil risiko apabila debitur tidak mampu menyelesaikan segala kewajiban yang berkenaan dengan kredit yang telah dikeluarkan.²

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa, “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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”. Dalam Pasal ini menyatakan bahwa apabila debitur cidera janji maka kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk melakukan

¹ Bagus Priyo Mahendra dan Aminah, “Akibat Hukum Perjanjian Kredit Yang Obyek Jaminannya Bukan Atas Nama Debitur”, *Notarius*, Volume 11, Nomor 1 (Januari, 2018), 2-3

² Badriyah Harun, 2010, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, hlm. 67

penjualan objek jaminan dengan pelelangan umum berdasarkan peraturan yang berlaku serta memperoleh pelunasan piutangnya dari hasil pelelangan yang telah dilakukan. Pihak pemegang hak tanggungan merupakan kreditur konkuren yang mempunyai hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain yang bukan merupakan pemegang hak tanggungan yang biasanya disebut dengan kreditur pemegang hak tanggungan dengan peringkat lebih rendah.³

Jaminan hak tanggungan atas tanah sering digunakan untuk mendapatkan fasilitas kredit karena tanah memiliki nilai ekonomis yang tinggi. Dalam pelaksanaan perjanjian kredit banyak ditemui nasabah peminjam kredit menggunakan jaminan hak atas tanah milik pihak lain, dalam hal ini sering disebut dengan pihak ketiga atau pihak penjamin kredit. Keterlibatan pihak penjamin kredit ini dapat diartikan bahwa pihak penjamin kredit menanggung pelunasan kredit oleh nasabah peminjam kredit. Jaminan hak tanggungan atas tanah milik pihak ketiga atau pihak penjamin kredit tidak akan menjadi masalah apabila nasabah peminjam kredit memenuhi prestasi seperti yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit namun yang menjadi permasalahan adalah ketika nasabah peminjam kredit melakukan cidera janji maka objek jaminan hak tanggungan otomatis dapat dieksekusi oleh kreditur sebagai akibat dari cidera janji yang dilakukan.⁴

³ Yunita Krysna Valayvi, "Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit di Lembaga Keuangan Perbankan Berdasarkan UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan", *Privat Law*, Volume 4, Nomor 2 (Juli-Desember 2016), hlm. 143

⁴ Ratih Kusuma Dewi Sukamdi, 2017, "Tinjauan Pasal 1365 KUHPerdota Tentang Perbuatan Melawan Hukum Dalam Kontrak Fidusia Terhadap Objek Jaminan Milik Pihak Ketiga", (Skripsi S1, Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo), hlm. 6-7

Barang jaminan bukan secara otomatis menjadi hak dari pemegang jaminan. Barang jaminan yang digunakan dalam perjanjian kredit baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak tersebut tidak dipergunakan secara pribadi oleh pihak bank. Hal ini karena perjanjian kredit tidak sama dengan perjanjian jual beli yang tujuannya adalah menimbulkan perpindahan hak milik atas suatu barang, dalam perjanjian kredit ini jaminan ini digunakan guna melunasi hutang debitur apabila debitur wanprestasi yang nantinya barang jaminan tersebut akan dilelang. Hal ini sesuai dengan amanat Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa 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.

Eksekusi yang dilakukan tidak terlepas dari upaya pemenuhan dan pengembalian hak dari pihak bank. Dalam perjanjian jaminan, wewenang pihak bank adalah untuk mengeksekusi objek jaminan dalam perjanjian kredit. Tetapi perlindungan hukum tidak hanya diberikan kepada pihak bank, tetapi juga diberikan kepada pihak pemberi jaminan dalam hal pembatalan lelang eksekusi atas objek jaminan. Dalam melakukan pelaksanaan lelang dengan jaminan milik pihak ketiga perlu diperhatikan dahulu apakah si pemilik jaminan ini ikut serta dalam penandatanganan perjanjian kredit. Perlindungan ini merupakan pencegahan terjadinya perbuatan pihak bank yang merugikan pihak pemberi jaminan dalam hal lelang eksekusi objek

jaminan seperti penetapan nilai jual objek pajak dengan nilai limit yang terlalu rendah dan proses pelelangannya tidak sesuai dengan ketentuan lelang. Tidak terpenuhinya ketentuan lelang tersebut maka perbuatan pihak bank tentunya melahirkan perbuatan melanggar hukum sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan bahwa, “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.⁵

Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam rangka penulisan karya tulis ilmiah dengan judul: **“PENERAPAN UNSUR-UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN LELANG JAMINAN MILIK PIHAK KETIGA DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN (Studi Kasus Putusan Nomor 7/Pdt.G/2018/PN.Pti)”**.

B. Rumusan Masalah

1. Apakah unsur-unsur perbuatan melawan hukum dapat diterapkan terhadap pelaksanaan lelang jaminan milik pihak ketiga dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan?
2. Bagaimana dasar pertimbangan hakim dalam memutus untuk tidak dapat menerima gugatan pelaksanaan lelang jaminan milik pihak ketiga

⁵ Nissa Nabila Hakim dan Prihati Yuniarlin, “Dasar Gugatan Sengketa Tanah Terkait Dengan Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum Dalam Putusan No. 53/PDT.G/2016/PN.KLN”, *Media of Law and Sharia*, Vol. 1, Nomor 1, (Desember, 2019), 57

berdasarkan perbuatan melawan hukum dalam Putusan Nomor 7/Pdt.G/2018/PNPTi?

C. Tujuan Penelitian

1. Tujuan Subjektif

Dalam penulisan penelitian ini salah satunya adalah untuk memperoleh data dan bahan-bahan yang berguna dalam penyusunan penulisan hukum sebagai syarat mendapatkan gelar sarjana dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

2. Tujuan Objektif

- a. Untuk mengetahui penerapan unsur-unsur perbuatan melawan hukum terhadap perkara pelaksanaan lelang jaminan milik pihak ketiga dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.
- b. Untuk mengetahui dasar pertimbangan hakim dalam pengambilan putusan atas perkara perbuatan melawan hukum terhadap pelaksanaan lelang jaminan milik pihak ketiga dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan dalam Putusan Nomor 7/Pdt.G/2018/PNPTi.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu Hukum Perdata terkait penerapan unsur unsur perbuatan melawan hukum dan dasar pertimbangan hakim dalam pengambilan putusan atas perkara

perbuatan melawan hukum terhadap pelaksanaan lelang jaminan milik pihak ketiga dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat dimanfaatkan bagi masyarakat untuk menambah pengetahuan, sumber informasi dan wawasan terkait dengan penerapan unsur-unsur perbuatan melawan hukum terhadap pelaksanaan lelang jaminan milik pihak ketiga dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.