

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Keinginan masyarakat untuk memperoleh kehidupan yang layak dan sejahtera merupakan salah satu faktor dominan yang mempengaruhi peningkatan kebutuhan dana. Guna memperoleh dana yang diperlukan, maka seseorang akan berupaya melakukan berbagai cara, salah satunya dengan meminjam dana kepada lembaga keuangan. Salah satu lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit atau pinjaman yaitu lembaga perbankan. Pemberian kredit yang dilakukan oleh bank sebagai suatu lembaga keuangan harus dapat memberikan perlindungan hukum yang proporsional terhadap bank selaku kreditur maupun nasabah selaku debitur serta pihak-pihak yang terkait atas pemberian kredit tersebut. Beberapa hal yang harus diperhatikan oleh bank dalam pemberian kredit, antara lain pemberian kredit harus dilakukan dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.

Dalam hubungan utang piutang yang mana terdapat dua pihak, pihak satu adalah pihak yang wajib berprestasi (debitur) dan pihak yang kedua adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut (kreditur). Hubungan hukum akan terlaksana dengan baik apabila masing-masing pihak, baik kreditur maupun debitur, memenuhi kewajibannya dengan sungguh-sungguh. Namun dalam hubungan utang piutang yang tidak dapat ditagih apabila debitur tidak memenuhi prestasi secara sukarela, kreditur memiliki hak untuk menuntut pemenuhan piutangnya terhadap harta kekayaan debitur yang dipakai sebagai jaminan.

Fungsi dari pemberian jaminan tersebut adalah guna memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang jaminan tersebut, bila debitur bercidera janji tidak membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Pelaksanaan pemberian agunan maupun pengikatan agunan harus sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat memberikan perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan serta memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Pelaksanaan eksekusi terhadap jaminan milik debitur merupakan jalan keluar kedua (*second way out*) yang merupakan hak kreditur untuk memperoleh dana yang telah disalurkan kepada debitur.

Salim HS berpendapat bahwa: “Jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.”¹ Jaminan kredit yang paling aman adalah jaminan kebendaan. Sesuai dengan sifat hak kebendaan, maka hak tersebut bersifat khusus dimana benda jaminan tersebut dikhususkan bagi kepentingan pemberi kredit, dan hak kebendaan juga mengikuti bendanya, sehingga dapat dipertahankan dari siapapun.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, memberikan kedudukan yang lebih diutamakan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan daripada kreditur-kreditur lain. Apabila debitur cidera janji, obyek hak tanggungan oleh kreditur pemegang hak tanggungan dijual melalui

¹ Salim HS, 2017, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 22

pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kreditur pemegang hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut, dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur yang lain.

Eksekusi objek jaminan merupakan pelaksanaan hak kreditur pemegang hak jaminan terhadap objek jaminan apabila terjadi perbuatan ingkar oleh debitur dengan cara penjualan benda objek jaminan untuk melunasi utangnya. Eksekusi biasanya dilakukan apabila ada piutang yang telah dapat ditagih (*opeisbaar*) dan debitur tidak memenuhi prestasinya secara sukarela maka di sini kreditur dapat menuntut pemenuhan piutangnya atau hak eksekusi terhadap benda objek jaminan kebendaan yang telah disepakatinya.

Hak untuk melaksanakan pemenuhan hak kreditur ini dilakukan dengan cara menjual benda objek jaminan, dan hasilnya digunakan sebagai pelunasan piutang kreditur. Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah memberi hak menjual objek Hak Tanggungan atas alasan cidera janji, apabila debitur cidera janji pemegang hak tanggungan (kreditur) berhak untuk menjual objek hak tanggungan baik berdasarkan putusan pengadilan maupun atas kekuasaan sendiri, makna menjual objek hak tanggungan atas alasan cidera janji sama artinya dengan melakukan eksekusi terhadap objek hak tanggungan.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah memberikan

ketentuan-ketentuan bagi kemudahan dan kepastian atas pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan. Akan tetapi, ketentuan Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (“PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang”) menyebutkan bahwa lelang eksekusi menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah tidak dapat dilaksanakan apabila terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan.

Dalam melaksanakan hak bank atas eksekusi obyek hak tanggungan, terkadang bank menghadapi berbagai permasalahan yang dapat menyebabkan hak bank atas penjualan obyek hak tanggungan tertunda. Salah satu hambatan yang dihadapi bank untuk melakukan eksekusi obyek hak tanggungan adalah gugatan yang dilakukan oleh debitur kepada bank yang meminta penundaan terhadap eksekusi obyek hak tanggungan. Hal ini disebabkan oleh kemungkinan ada beberapa debitur yang nakal atau merasa tidak adilnya keputusan kreditur dalam melakukan eksekusi terhadap tanahnya. Dalam hal ini kreditur sangatlah memerlukan perlindungan hukum, guna mengatasi beberapa permasalahan yang akan timbul dalam perjanjian kredit yang kreditur kepada si debitur. Pengaturan-pengaturan hukum pada dasarnya mempunyai tugas untuk menjamin kepastian hukum dalam hubungan-hubungan yang terdapat dalam pergaulan kemasyarakatan, kepastian ini yang dicapai oleh adanya hukum, dalam tugas itu

dengan sendirinya hukum mempunyai dua tugas, yaitu hukum harus menjamin keadilan maupun hukum harus tetap berguna.

Bank selaku kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai kedudukan istimewa dibanding dengan kreditur-kreditur lainnya. Artinya bahwa manakala terjadi wanprestasi dari debiturnya secara nyata, maka kreditur pemegang hak tanggungan pertama berhak melakukan penjualan melalui pelelangan umum terhadap obyek benda jaminan debitur. Penjualan melalui pelelangan atas obyek benda jaminan harus melalui prosedural peraturan perundang undangan berlaku (UUHT). Menurut ST. Remy Sjahdeini dalam Tri Kurniawan menegaskan bahwa menurut Pasal 6 UUHT, apabila debitur sidera 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.²

Salah satu opsi yang dapat dilakukan pelaksanaan eksekusinya adalah dalam bentuk parate eksekusi sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 6 UUHT. Parate eksekusi dalam hak tanggungan merupakan eksekusi tanpa campur tangan dari pengadilan tetapi langsung meminta kantor lelang Negara untuk melakukan pelelangan terhadap obyek jaminan hak tanggungan, untuk mengambil keputusan utang debitur, sebagaimana yang terjadi dalam kasus lelang barang jaminan dalam Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 64/Pdt.G/2018/PN Byl.

Kasus ini bermula dari debitur dan kreditur melakukan Perjanjian Kredit Modal Kerja (KMK) yaitu H. Soejono dan Sri Wahyuni selaku Pengugat

² Tri Kurniawan, "Kajian Yuridis Terhadap Parate Eksekusi Objek Jaminan dalam Perjanjian Hak Tanggungan," *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Vol.4, (2016), hlm. 3

melawan P.T. Bank Central Asia, Tbk Cabang Salatiga, guna menjamin pembayaran utang, debitur menyerahkan agunan berupa Serifikat Hak Milik No. 1482, Desa/Kelurahan Candi, Kecamatan Ampel, Kabupaten Boyolali, Propinsi Jawa Tengah, luas + 427 M2 (empat ratus dua puluh tujuh meter persegi). Seiring berjalannya waktu, debitur telah melakukan wanprestasi dengan tidak melakukan pembayaran angsuran, walaupun telah disampaikan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali, faktanya Penggugat selaku debitur tetap tidak melakukan pembayaran Utang kepada Tergugat selaku kreditur, sehingga jelas terbukti bahwa Penggugat sudah tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan tunggakan utangnya kepada Tergugat.

Berdasarkan hal tersebut di atas, kreditur mengajukan permohonan lelang eksekusi atas obyek sengketa ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, namun pada saat akan dilakukan lelang eksekusi debitur menggugat kepada pengadilan dengan alasan kreditur melakukan perbuatan melawan hukum yaitu, debitur menganggap bahwa kreditur melakukan lelang eksekusi terhadap obyek sengketa tidak melalui Pengadilan Negeri, dengan demikian kreditur merasa dirugikan.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dan latar belakang di atas dapat dirumuskan permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah duduk perkara gugatan pembatalan eksekusi lelang jaminan kredit yang dibebani hak tanggungan pada Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 64/Pdt.G/2018/PN Byl?
2. Bagaimana Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Gugatan Pembatalan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan pada Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 64/Pdt.G/2018/PN Byl?
3. Bagaimana Akibat Hukum Gugatan Pembatalan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan pada Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 64/Pdt.G/2018/PN Byl?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Mengkaji duduk perkara gugatan pembatalan eksekusi lelang jaminan kredit yang dibebani hak tanggungan pada Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 64/Pdt.G/2018/PN Byl.
2. Mengkaji Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Gugatan Pembatalan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan pada Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 64/Pdt.G/2018/PN Byl.
3. Mengkaji Akibat Hukum Gugatan Pembatalan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan pada Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 64/Pdt.G/2018/PN Byl.

D. Manfaat Penelitian

Dalam penelitian ini, manfaat utama dari penelitian ini diharapkan tercapai, yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum mengenai pertimbangan hakim dalam memutus perkara gugatan pembatalan eksekusi lelang hak tanggungan pada Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 64/Pdt.G/2018/PN Byl.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada masyarakat pada umumnya dan pihak-pihak yang terkait pada khususnya dalam rangka meningkatkan pemahaman tentang alasan pembatalan eksekusi hak tanggungan.

E. Kerangka Konseptual

1. Pengertian Kajian Yuridis

Kajian adalah kegiatan merangkum sejumlah data besar yang masih mentah kemudian mengelompokan atau memisahkan komponen-komponen serta bagian-bagian yang relevan untuk kemudian mengkaitkan data yang dihimpun untuk menjawab permasalahan. Kajian merupakan usaha untuk menggambarkan pola-pola secara konsisten dalam data sehingga hasil analisis dapat dipelajari dan diterjemahkan dan memiliki arti.³ Sedangkan yuridis adalah semua hal yang mempunyai arti hukum yang diakui sah oleh pemerintah. Aturan ini bersifat baku dan mengikat semua orang di wilayah

³ Surayin, 2005, *Analisis Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Bandung, Yrama Widya, hlm. 10

dimana hukum tersebut berlaku, sehingga jika ada orang yang melanggar hukum tersebut bisa dikenai hukuman.⁴

Yuridis merupakan suatu kaidah yang dianggap hukum atau dimata hukum dibenarkan keberlakuannya, baik yang berupa peraturan-peraturan, kebiasaan, etika bahkan moral yang menjadi dasar penilaiannya. Dalam penelitian ini yang dimaksud oleh penulis sebagai tinjauan yuridis adalah kegiatan untuk mencari dan memecah komponen-komponen dari suatu permasalahan untuk dikaji lebih dalam serta kemudian menghubungkannya dengan hukum, kaidah hukum serta norma hukum yang berlaku sebagai pemecahan permasalahannya.⁵ Tujuan kegiatan tinjauan yuridis yaitu untuk membentuk pola pikir dalam pemecahan suatu permasalahan yang sesuai dengan hukum khususnya mengenai gugatan pembatalan eksekusi lelang jaminan kredit yang dibebani hak tanggungan.

2. Gugatan

Gugatan merupakan suatu perkara yang mengandung sengketa atau konflik antara pihak-pihak yang menuntut pemutusan dan penyelesaian pengadilan.⁶ Menurut Sudikno Mertokusumo gugatan adalah “tuntutan hak yaitu tindakan yang bertujuan memberikan perlindungan yang diberikan oleh pengadilan untuk mencegah perbuatan main hakim sendiri (*eigenrichting*)”.⁷

⁴ <http://www.pengertianartidefinisi.com/2015/10/pengertian-hukum-yuridis/>, diakses pada tgl 09 Mei 2021, pukul 14:00 WIB

⁵ Bahder Johan Nasution, 2008, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung, Mandar Maju, hlm. 83-88

⁶ Cik Hasan Bisri, 1998, *Peradilan Agama di Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, Hal. 229

⁷ Sudikno Mertokusumo, 2002, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta : Liberty. Hal. 52

Menurut Darwin Prinst yang dikutip oleh Lilik Mulyadi menyebutkan bahwa: Gugatan adalah suatu permohonan yang disampaikan kepada ketua Pengadilan Negeri yang berwenang, mengenai suatu tuntutan terhadap pihak lainnya, dan harus diperiksa menurut tata cara tertentu oleh pengadilan, serta kemudian diambil putusan terhadap gugatan tersebut.⁸

Berdasarkan pendapat di atas dapat diketahui bahwa gugatan adalah suatu permohonan atau tuntutan hak yang disampaikan kepada Pengadilan yang berwenang terhadap pihak lain agar diperiksa sesuai dengan prinsip keadilan terhadap gugatan tersebut. Suatu gugatan apabila sampai di depan sidang pengadilan, maka di situ selalu ada pihak penggugat, tergugat dan perkara yang disengketakan.

3. Pengertian Lelang

Pengertian lelang menurut Pasal 1 *Vendu Reglement* “penjualan umum” (*openbare verkopingen*) adalah: ”pelelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut serta, dan diberi kesempatan untuk menawar barga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup.”⁹

⁸ Mulyadi, 1996, *Tuntutan Provisionil Dalam Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Djambatan, Hal. 15-16

⁹ Salbiah, 2004, *Materi Pokok Pengetahuan Lelang*, Pusat Pendidikan dan Pelatihan Perpajakan, Jakarta, hlm. 2-3

Pengertian lelang dalam Pasal 1 butir 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, pengertian lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang. Pada intinya sama atau tidak ada perbedaan mengenai pengertian lelang dari Keputusan Menteri Keuangan tersebut.

Lelang harus dilakukan di hadapan pejabat lelang. Berdasarkan hal tersebut, maka dapat dijelaskan bahwa Lelang adalah penjualan barang di muka umum yang dipimpin oleh pejabat lelang dengan cara penawaran harga secara terbuka, lisan dan naik-naik atau secara menurun dan atau secara tertulis dan tertutup yang didahului dengan pengumuman lelang.

4. Eksekusi

Eksekusi tentang tindakan hukum yang dilakukan oleh Pengadilan kepada pihak yang kalah dalam satu perkara. Eksekusi dipahami dipahami sebagai suatu tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara, oleh karena itu M. Yahya Harahap memahami eksekusi tiada lain dari pada sebuah tindakan yang berkesinambungan dari keseluruhan proses hokum acara perdata.¹⁰

Berdasarkan pendapat di atas dapat dikemukakan bahwa eksekusi merupakan pelaksanaan putusan hakim terhadap pihak yang diharuskan untuk menyerahkan ewajiban/prestasinya sebagai hak pihak lain (lawan) secara paksa karena pihak yang wajib untuk menyerahkan tetapi tidak mau menyerahkan secara suka rela.

¹⁰ M. Yahya Harahap, 1989, *Ruang Lingkup Permasalahan eksekusi dibidang Perdata*, Gramedia, Jakarta, Cet.II, Hlm.1.

5. Hak Tanggungan

Hak tanggungan adalah: Jaminan yang adanya karena diperjanjikan lebih dahulu antara kreditur dengan debitur, jaminan yang akan menimbulkan jaminan khusus yang berupa jaminan kebendaan yaitu hak tanggungan.¹¹ Menurut C.S.T Kansil hak tanggungan adalah: Jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Debitur apabila 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 kreditur-kreditur yang lain.¹²

Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah adalah : 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 kepada kreditur-kreditur lain.

¹¹ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003, hlm. 151.

¹² C.S.T Kansil dan Christine ST Kansil, *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1997, hlm. 7.

F. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat teori, tesis mengenai suatu permasalahan yang dapat dijadikan sebagai bahan pegangan teoritis bagi peneliti atau penulis.¹³ Di dalam teori hukum diakui bahwa sumber hukum mencakup tidak saja Perundang-undangan, kebiasaan, dan putusan pengadilan, tetapi juga asas-asas hukum. Peraturan yang ditetapkan oleh pembuat undang-undang dalam bentuk Perundang-undangan, baik asas-asas hukum maupun aturan-aturan mempunyai ciri serupa. Agar aturan hukum tidak sekedar termanisfestasikan sebagai suatu aturan, aturan mengandaikan penafsiran, maka disini pentingnya asas hukum sebagai sumber hukum.¹⁴

Asas-asas hukum memainkan peran penting dalam keseluruhan proses penafsiran tersebut. Asas adalah merupakan sesuatu peningkatan (*optrekking*) suatu peraturan kepada sesuatu yang lebih tinggi, lebih universal, melalui jalan pemikiran. Asas-asas Hukum adalah bersifat abstrak, oleh karena sudah menjelma di dalam hukum positif, dalam hal ini hukum dasar yang tertulis.¹⁵ Sebagian besar dari peraturan hukum bermuara dan Asas hukum juga termuat didalam rumusan ini secara jelas menyatakan bahwa eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan janji yang diberikan dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT jo. Pasal 6 UUHT, dan irah-irah eksekutorial “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang disebut dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT dapat dilaksanakan

¹³ Purnama Tioria Sianturi, 2008, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Penerbit Mandar Maju ,Bandung, hlm. 10.

¹⁴ Herlien Budiono, B, 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.27.

¹⁵ Yulfasni, 2010, *Hukum Kontrak*, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang, hlm. 7

melalui pelelangan umum, kecuali dalam hal-hal tertentu yang menguntungkan dan disetujui oleh kedua belah pihak, dimungkinkan untuk melaksanakan eksekusi melalui penjualan sukarela, dengan segala konsekuensinya bagi pembeli (Pasal 19 UUHT).

Berdasarkan hal tersebut kerangka teori yang digunakan dalam menganalisa permasalahan eksekusi benda jaminan hak tanggungan dalam hal terjadinya kredit macet yaitu:

1. Teori Kesepakatan

Menurut Herlien Budiono kesepakatan merupakan persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya yang mengadakan perjanjian. Kata sepakat dalam suatu perjanjian dapat diperoleh melalui suatu proses penawaran (*offerte*) dan penerimaan (*acceptatie*).¹⁶ Istilah penawaran (*offerte*) merupakan suatu pernyataan kehendak yang mengandung usul untuk mengadakan perjanjian, yang tentunya dalam penawaran tersebut telah terkandung unsur esensialia dari perjanjian yang akan dibuat. Penerimaan (*acceptatie*) sendiri merupakan pernyataan kehendak tanpa syarat untuk menerima penawaran tersebut.

Perjanjian antara bank dengan nasabah berlaku asas-asas hukum kontrak yaitu asas konsesualisme, asas kekuatan mengikat, asas kebebasan berkontrak dan asas keseimbangan yang akan diuraikan dibawah ini, yaitu:¹⁷

¹⁶ Herlien Budiono, B., 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 2.

¹⁷ *Ibid*, hlm. 2.

a. Asas Konsesualisme (asas konsensualitas)

Perjanjian terjadi karena adanya keinginan atau kehendak (*consensus*) dari para pihak. Perjanjian pada pokoknya dapat dibuat bebas tidak terikat bentuk dan tercapai tidak secara formil, tetapi cukup melalui konsensus belaka. Perjanjian itu sudah sah apabila tercapai kata sepakat mengenai hal-hal yang pokok. Menurut Profesor Eggens, sebagaimana dikutip oleh Subekti, menyatakan asas konsesualitas merupakan putusan kesusilaan dan puncak dari martabat manusia.¹⁸ Dengan mempercayai kata-kata dari seseorang, maka menempatkan dirinya pada suatu martabat kemanusiaan yang tertinggi. Kesepakatan adalah suatu persesuaian paham dan kehendak antara kedua belah pihak. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, adalah juga yang dikehendaki oleh pihak yang lain, meski tidak sejurusan tetapi secara timbal balik. Jadi dari hal tersebut terdapat dua unsur penting dalam suatu kesepakatan yaitu adanya kesesuaian paham dan kehendak para pihak dan bersifat timbal balik.

Berdasarkan Pasal 1321 KUH Perdata berbunyi: tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan. Kesepakatan harus lahir dalam suasana bebas, untuk menjamin kebebasan dalam melahirkan kesepakatan dikarenakan adanya kontrak maka Pasal 1321 juga memberikan sanksi hukum atas pelanggaran ketentuan itu.

b. Asas Kekuatan Mengikat

Asas ini sangat mendasar dan berpengaruh terhadap pelaksanaan perjanjian kredit antara kreditur dengan debitur yang telah mereka

¹⁸ Profesor Eggens dikutip Subekti dalam Yulfasni, Op.Cit, hlm. 13.

sepakati. Asas ini melandasi suatu pernyataan bahwa suatu perjanjian akan mengakibatkan suatu kewajiban hukum dan karena itu para pihak terikat untuk melaksanakan kesepakatan kontraktual. Bahwa suatu kesepakatan harus dipenuhi dianggap sudah terberi dan kita tidak pernah mempertanyakannya kembali. Janji yang diberikan sifatnya mengikat, perjanjian dibuat sendiri oleh para pihak dan mereka juga yang menentukan ruang lingkup serta pelaksanaan tersebut.

Demikian berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara berbunyi: semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang cukup untuk itu. Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikat baik

c. Asas Kebebasan Berkontrak

Pada asas ini para pihak menurut kehendak bebasnya masing-masing dapat membuat perjanjian dan setiap orang bebas mengikatkan diri dengan siapapun yang ia kehendaki. Pihak-pihak juga bebas menentukan cakupan isi serta persyaratan dari suatu perjanjian dengan ketentuan bahwa perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan, baik dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat memaksa, ketertiban umum, maupun kesusilaan.¹⁹

Hal ini sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 KUHPerdara.

Jaminan kepastian hukum atas suatu perikatan terletak pada kesepakatan

¹⁹ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 1986, *Pasal 1338, Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta Pusat.

antara pihak yang diberikan secara bebas. Akan tetapi dalam prakteknya kebebasan berkontrak hanya semu. Oleh karena itu hakim yang harus menentukan apakah kesepakatan dalam suatu kontrak diberikan secara sah dan apakah kebebasan berkontrak itu mempunyai kekuatan mengikat. Dari sudut kepentingan masyarakat, kebebasan berkontrak merupakan sebagai suatu totalitas.

d. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan adalah suatu asas yang dimaksudkan untuk menyalurkan pranata-pranata hukum dan asas-asas pokok hukum perjanjian yang dikenal di dalam KUHPerdara yang mendasarkan pemikiran dan latar belakang individualisme pada satu pihak dan cara pikir bangsa Indonesia pada pihak lain.²⁰ Dalam suatu perjanjian asas ini memberi arti bahwa para pihak pada dasarnya diberikan kedudukan yang sama, hak yang sama dan kewajiban sesuai perjanjian. Apabila kepada satu pihak diberikan hak untuk melakukan pemutusan perikatan, kepada pihak lainnya juga diberikan hak yang sama. Asas-asas hukum khususnya hukum kontrak seharusnya didasarkan pada kesadaran hukum Indonesia yang hidup, baik berdasarkan hukum adat maupun asas-asas hukum modern (asas konsensus, asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikat serta asas keseimbangan).

²⁰ Herlien Budiono, B, 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.33.

2. Teori Kepastian Hukum

Asas Kepastian Hukum sudah umum bilamana kepastian sudah menjadi bagian dari suatu hukum, hal ini lebih diutamakan untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan jati diri serta maknanya, karena tidak lagi dapat digunakan sebagai pedoman perilaku setiap orang. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Lon Fuller dalam bukunya *the Morality of Law* mengajukan 8 (delapan) asas yang harus dipenuhi oleh hukum, yang apabila tidak terpenuhi, maka hukum akan gagal untuk disebut sebagai hukum, atau dengan kata lain harus terdapat kepastian hukum. Kedelapan asas tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Suatu sistem hukum yang terdiri dari peraturan-peraturan, tidak berdasarkan putusan-putusan sesat untuk hal-hal tertentu;
- b. Peraturan tersebut diumumkan kepada publik;
- c. Tidak berlaku surut, karena akan merusak integritas sistem;
- d. Dibuat dalam rumusan yang dimengerti oleh umum;
- e. Tidak boleh ada peraturan yang saling bertentangan;
- f. Tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang bisa dilakukan;
- g. Tidak boleh sering diubah-ubah;
- h. Harus ada kesesuaian antara peraturan dan pelaksanaan sehari-hari.

Pendapat Lon Fuller di atas dapat dikatakan bahwa harus ada kepastian antara peraturan dan pelaksanaannya, dengan demikian sudah memasuki ranah aksi, perilaku, dan faktor-faktor yang mempengaruhi bagaimana hukum positif dijalankan.²¹

3. Teori Keadilan

Adil diartikan dapat diterima secara objektif. Keadilan dimaknakan sifat (perbuatan, perlakuan) yang adil. Ada tiga pengertian adil, yaitu:

- a. Tidak berat sebelah atau tidak memihak;
- b. Berpihak pada kebenaran;
- c. Sepatutnya atau tidak sewenang-wenang

Menurut Jhon Stuart Mill bahwa eksistensi keadilan merupakan aturan moral. Moral adalah berbicara tentang baik dan buruk. Aturan moral ini harus difokuskan untuk kesejahteraan manusia, yang menjadi esensi atau hakikat keadilan adalah merupakan hak yang diberikan kepada individu untuk melaksanakannya. Sedangkan menurut Notonegoro keadilan adalah kemampuan untuk memberikan kepada diri sendiri dan orang lain apa yang semestinya, apa yang telah menjadi haknya. Hubungan antara manusia yang terlibat di dalam penyelenggaraan keadilan terbentuk dalam pola yang disebut hubungan keadilan segitiga, yang meliputi keadilan distributif (*distributive justice*), keadilan bertaat atau legal (*legal justice*), dan keadilan komutatif (*komutative justice*). Teori keadilan merupakan teori yang mengkaji dan menganalisa tentang ketidakberpihakan kebenaran atau ketidaksewenangan dari institusi atau individu terhadap masyarakat atau individu lainnya.

²¹ Lon Fuller dalam tesishukum.com/pengertian-asas-kepastian-hukum-menurut-parahli/ diunduh pukul 11.32 WIB tanggal 15 November 2020

G. Metode Penelitian

1. Tipe Penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian yuridis normatif. Yuridis normatif digunakan sebagai pendekatan yang utama dalam menggali hukum yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan yaitu dengan mengkaji dan mempelajari serta menelaah teori-teori, konsep-konsep dan asas-asas norma hukum.²²

Dengan kata lain penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum kepustakaan adalah penelitian yang dilakukan dengan meneliti data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, untuk selanjutnya “bahan-bahan hukum tersebut disusun secara sistematis, dikaji kemudian ditarik suatu kesimpulan dalam hubungannya dengan masalah yang diteliti”.

2. Metode Pendekatan

a. Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*)

Yaitu pendekatan dengan menggunakan peraturan perundang-undangan, dengan mengkaji bahan-bahan kepustakaan dan peraturan perundang-undangan, baik KUHPerdara, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Putusan Pengadilan Negeri Boyolali

²²Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, Hal. 33.

Nomor 64/Pdt.G/2018/PN Byl, dan peraturan lainnya yang berkaitan dengan penelitian penulis.

b. Pendekatan Konseptual (*conseptual aproach*)

Yaitu Pendekatan ini beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam penulisan Metode Penelitian Hukum. Pendekatan ini menjadi penting sebab pemahaman terhadap pandangan/doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dapat menjadi pijakan untuk membangun argumentasi hukum ketika menyelesaikan isu hukum yang dihadapi.

3. Sumber dan Jenis Data

Dalam melakukan penelitian hukum normatif, diperlukan adanya beberapa bahan hukum sebagai bahan pendukung dalam melakukan penelitian ini, yang meliputi:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Adapun bahan hukum primer terdiri dari:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- 2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- 3) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.
- 4) Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 64/Pdt.G/2018/PN Byl

b. Bahan Hukum Sekunder

Merupakan bahan hukum yang bersifat membantu atau menunjang bahan hukum primer dalam penelitian yang akan memperkuat penjelasan didalamnya. Diantara bahan-bahan hukum sekunder terdiri atas :

- 1) Buku-buku hukum (*text book*).
- 2) Jurnal-jurnal hukum.
- 3) Karya tulis hukum atau Pandangan ahli hukum yang termuat dalam media massa.
- 4) Internet.

c. Bahan Hukum Tersier

Merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti : Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum

4. Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam tesis ini adalah teknik telaah kepustakaan. Teknik tersebut dilakukan dengan mengumpulkan bahan-bahan hukum yang dianggap berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian, kemudian melakukan klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum yang dikumpulkan. Dalam hal ini peneliti mempelajari kepustakaan yang berhubungan dengan Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Gugatan Pembatalan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan pada Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 64/Pdt.G/2018/PN Byl.

5. Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini, isu hukum akan dianalisis dengan dengan logika deduktif. Penggunaan metode deduksi berpangkal dari pengajuan premis mayor (pernyataan bersifat umum). Kemudian diajukan premis minor (bersifat khusus), dari kedua premis itu kemudian ditarik suatu kesimpulan atau *conclusion*. Di dalam logika silogistik untuk penalaran hukum yang bersifat premis mayor adalah aturan hukum sedangkan premis minornya adalah fakta hukum. Logika deduktif merupakan suatu teknik untuk menarik kesimpulan dari hal yang bersifat umum menjadi khusus yang bersifat individual.

H. Sistematika Penulisan

Guna memudahkan pemahaman dalam pembahasan dan untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai keseluruhan penulisan penelitian ini, maka penulis akan menguraikan sistematika tesis yang terdiri dari 4 (empat) bab dan tiap-tiap bab dibagi dalam sub-sub bab yang disesuaikan dengan lingkup pembahasannya, adapun sistematika penulisan penelitian ini yaitu sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini berisi tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika penulisan hukum.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisikan uraian dasar teori dari tesis ini yang meliputi tinjauan umum tentang tinjauan umum tentang perjanjian kredit, tinjauan umum tentang hak tanggungan, tinjauan umum tentang lelang hak tanggungan.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini membahas mengenai duduk perkara gugatan pembatalan eksekusi lelang jaminan kredit yang dibebani hak tanggungan pada Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 64/Pdt.G/2018/PN Byl. Mengkaji Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Gugatan Pembatalan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan pada Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 64/Pdt.G/2018/PN Byl. Mengkaji Akibat Hukum Gugatan Pembatalan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan pada Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 64/Pdt.G/2018/PN Byl. Mengetahui pembuatan akta pemberian hak tanggungan (APHT).

BAB IV PENUTUP

Dalam bab ini penulis uraikan kesimpulan dan saran dari uraian tesis pada bab-bab terdahulu.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN