

BAB II
PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR ATAS PUTUSAN
PENGADILAN NEGERI MALANG
NO. 201/Pdt.Plw/2014/PN.Mlg

Adanya aturan hukum mengenai pelaksanaan Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian kredit bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak. Untuk itu bank dalam memberikan kredit harus ada jaminan sebagai kebutuhan bagi kreditur atau bank untuk memperkecil resiko dalam menyalurkan kredit. Dan fungsi lain jaminan adalah sebagai bentuk perlindungan hukum bagi keamanan kreditur yaitu sebagai kepastian pelunasan hutang atas pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur, apabila debitur tidak mampu menyelesaikan segala kewajiban dalam memenuhi prestasinya atau apabila debitur melakukan wanprestasi maka kreditur dapat mengambil kembali uang yang telah dipinjamkannya kepada debitur dengan menjual benda jaminan untuk mendapat kepastian pelunasan utang debitur.

Pada dasarnya ada dua perlindungan hukum bagi kreditur atas sengketa kepemilikan yang dibebani Hak Tanggungan, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif.

A. Perlindungan Hukum Preventif

1. Terdapat dalam Pasal 1131 dan 1132 BW

Mengenai segala kebendaan debitur baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang telah ada maupun yang akan ada, nantinya menjadi tanggungan untuk segala perikatannya, serta kebendaan atau obyek yang

dijaminkan tersebut menjadi jaminan bersama bagi semua orang yang mengutang padanya. Maka berdasarkan pasal 1131 dan 1132 BW kreditur mendapatkan perlindungan hukum untuk mendapatkan pelunasan kreditnya dari debitur. Sehingga tidak dipusatkan pada obyek sengketa yang digunakan untuk melunasi utang debitur, namun harta lain juga bisa menjadi jaminan bagi kreditur untuk mendapatkan pelunasan piutang.

2. Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 Perubahan Atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Menurut pasal 12 A, apabila debitur mengalami kredit macet, bank dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan umum maupun diluar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual diluar lelang dari pemilik agunan dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya. Pembelian agunan oleh bank melalui pelelangan dimaksudkan untuk membantu bank agar dapat mempercepat penyelesaian kewajiban debitur.

3. Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Terdapat dalam Pasal 1 ayat (1) Memberikan Kedudukan yang diutamakan atau didahulukan kepada pemegang Hak Tanggungan atau kreditur (*droit de preference*), merupakan salah satu wujud perlindungan hukum yang diberikan bagi pihak kreditur apabila terjadi wanprestasi dari debitur, khususnya dalam pengambilan pelunasan piutangnya.

B. Perlindungan Hukum Represif

1. Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Terdapat dalam pasal 6, 7, 11, 14, 20 yang mengatur mengenai apabila debitur cidera janji, maka 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. Dimana jaminan yang dijadikan obyek Hak Tanggungan harus didaftarkan dan mendapatkan Sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki irah-irah "Demi KeTuhanan Yang Maha Esa", maka memiliki kekuatan eksekutorial bagi pemegang Hak Tanggungan.

2. Pembuktian menurut Buku IV KUHPerdara (BW)

Mengenai kasus ini, pembuktian dapat dilakukan oleh kreditur untuk menyelesaikan sengketa melalui jalur litigasi sesuai KUHPerdara (BW) Buku IV mengenai pembuktian serta pembuktian mengenai kepemilikan obyek hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pembuktian disini harus diartikan secara yuridis, dimana dalam pembuktian diberikan pertimbangan secara logis mengapa peristiwa-peristiwa tertentu dianggap benar dan mendukung dalil-dalil gugatannya. Dalam pembuktian ini para pihak harus memberi dasar-dasar yang cukup kepada hakim yang memeriksa perkara yang bersangkutan guna

memberi kepastian tentang kebenaran peristiwa terkait kasus, dengan demikian pembuktian dibebankan kepada para pihak.¹⁷

Menurut pasal 1865 dan 1866 BW ”setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut, dengan alat bukti berupa bukti tulisan, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan, serta sumpah”. Maka kreditur dapat melakukan pembuktian sesuai pasal tersebut dengan mengajukan bukti-bukti tulisan berupa akta atau sertifikat dari perjanjian awal kredit sampai pada kepemilikan sertifikat Hak Tanggungan, mengajukan saksi-saksi, dan lain sebagainya.

C. Posisi Kasus

Sesuai dengan rumusan masalah yang pertama bahwa gugatan perlawanan atas eksekusi jaminan di Pengadilan Negeri Malang diajukan oleh Supendi (Pelawan), dengan Terlawan I Yani Andoko (Debitur), Terlawan II Bank Ganesha Cabang Pembantu HR. Muhammad Surabaya (Kreditur), Turut Terlawan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Wilayah Malang.

Terlawan I mempunyai pinjaman kredit pada PT. Bank Ganesha, Tbk. Kantor Cabang Pembantu HR. Muhammad Surabaya berupa pinjaman Fixed Loan yaitu pinjaman modal kerja dengan plafond menurun atau angsuran. Dengan plafond kredit sebesar Rp. 600.000.000 dalam jangka waktu selama lima (5) tahun

¹⁷ Rusmadi Murad, 2000, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, h.53.

yang dimulai dari tanggal 04 Mei 2012 dan berakhir sampai dengan tanggal 04 Mei 2017, dengan memberikan jaminan berupa tanah dan bangunan berupa status tanah hak milik no. 2230, terletak di Propinsi Jatim, Kabupaten Malang, Kecamatan Batu, Kelurahan Sisir, setempat dikenal sebagai Jalan Wilis III-10, terdaftar atas nama Yani Andoko. Dan sertifikat tersebut telah dibebani Hak Tanggungan peringkat pertama dengan nomor 444/2012 dengan nilai penjaminan sebesar Rp. 622.000.000,-. Kredit tersebut dituangkan dalam Pengakuan Hutang nomor 55 tertanggal 4 Mei 2012 dihadapan notaris di Surabaya.

Dalam memberikan pinjaman pada debitur, pihak bank selalu menggunakan asas kehati-hatian termasuk dalam hal agunan kredit. Agunan yang diajukan tersebut telah melalui tahapan analisa, kunjungan lapangan, dan kelengkapan, maupun keabsahan dokumen kredit antara lain sertifikat hak milik yang menjadi dasar utama pengikatan hak tanggungan.

Dengan dijaminkannya tanah dan bangunan tersebut membawa akibat hukum bahwa agunan tersebut menjadi jaminan pelunasan kredit yang dijaminnya. Apabila Debitur tidak dapat melunasi kewajibannya atau wanprestasi, maka agunan tersebut akan dieksekusi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan hasilnya digunakan untuk melunasi utang. Penyelesaian kredit dilakukan melalui parate eksekusi. Hal ini telah sesuai dengan pasal 6 jo pasal 20 ayat (1) UUHT juncto janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri (*beding van eigenmatische verkop*) yang ada dalam akta pemberian Hak Tanggungan yang telah disetujui dan ditanda tangani oleh pemilik jaminan.

Dalam kasus ini Debitur telah melakukan wanprestasi, surat peringatan dan teguran dari Bank tidak pernah dihiraukan. Sampai pada akhirnya debitur sudah dinyatakan macet dan sudah tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan pinjamannya.

Bank sebagai penerima Hak Tanggungan berdasarkan sertifikat Hak Tanggungan Nomor 444/2012 menggunakan haknya yaitu dengan mengajukan penjualan jaminan Yani Andoko secara lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Malang dengan Risalah Lelang nomor 985/2014 tanggal 16 September 2014, dan terdapat satu peserta lelang yang memenuhi syarat dan disahkan sebagai pembeli pada pelaksanaan lelang tersebut. Menurut data perbankan Bank Ganesha, hanya ada satu perjanjian kredit yang berhubungan dengan objek sengketa SHM No.2230/Kel.Sisir, sesuai dengan Akta Pengakuan Hutang No.55 tanggal 4 Mei 2012 dihadapan Agnes Ninik Mutiara Widjaja, SH, Notaris di Surabaya.

Pengajuan gugatan perlawanan eksekusi yang diajukan Supendi (Pelawan) di Pengadilan Negeri Malang pada tanggal 15 September 2014, yaitu mengenai pengakuan kepemilikan agunan atas tanah dan bangunan di jalan Wilis III-10, Kelurahan Sisir, Kecamatan Batu, Kota Batu, SHM no. 2230 atas nama Terlawan 1 (Yani Andoko/Debitur) yang akan di eksekusi. Menurut pengakuan Pelawan tanah dan bangunan tersebut telah ditempati dan dikuasai sebagai kompensasi pembayaran hutang Terlawan 1 kepada Pelawan.

Dalam amar putusan Pengadilan Negeri Malang tanggal 2 Desember 2015 Nomor 201/Pdt.Plw/2015/PN.MLG yang pada intinya majelis hakim menyatakan sebagai berikut :

- Mengabulkan gugatan perlawanan Pelawan sebagian;
- Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar;
- Menyatakan hukum bahwa lelang eksekusi yang dilaksanakan melalui surat Turut Terlawan atas permohonan Terlawan II No.1613/WKN.10/KNL.03/2014 tertanggal 14 Agustus 2014 adalah cacat hukum;
- Memerintahkan kepada Turut Terlawan untuk membatalkan lelang eksekusi atas obyek sengketa (jaminan) tanah atau rumah di jalan Wilis no. 10, Kelurahan Sisir, Kecamatan Batu, Kota Batu, SHM no.2230 atas nama Yani Andoko (Terlawan I);
- Mewajibkan Turut Terlawan untuk taat dan tunduk pada putusan ini.
- Menghukum Terlawan I dan Terlawan II untuk membayar biaya-biaya yang timbul dengan adanya perkara ini sebesar Rp. 2.176.000,00;
- Menolak Perlawanan Pelawan untuk selebihnya.

D. Pembahasan Kasus

Kekuasaan kehakiman merupakan kekuasaan yang merdeka dalam ketentuan ini mengandung pengertian bahwa kekuasaan kehakiman bebas dari segala campur tangan pihak kekuasaan ekstra yudisial, kecuali hal-hal sebagaimana disebut dalam Undang-undang Dasar 1945.

Kebebasan dalam melaksanakan wewenang yudisial bersifat tidak mutlak karena tugas hakim ialah menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila, sehingga putusannya mencerminkan rasa keadilan rakyat Indonesia. Kemudian Pasal 24 ayat (2) menegaskan bahwa kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara, dan oleh sebuah mahkamah konstitusi.

Pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan (*ex aequo et bono*) dan mengandung kepastian hukum, di samping itu juga mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik, dan cermat. Apabila pertimbangan hakim tidak teliti, baik, dan cermat, maka putusan hakim yang berasal dari pertimbangan hakim tersebut akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi/Mahkamah Agung.¹⁸

Hakim dalam memutus perkara yang terpenting adalah kesimpulan hukum atas fakta yang terungkap di persidangan, untuk itu hakim harus menggali nilai-nilai, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat sesuai dengan ketentuan pasal 5 Undang-undang nomor 48

¹⁸ Mukti Arto, 2004, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, h.140.

tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman. Putusan yang dijatuhkan oleh hakim harus berdasarkan pertimbangan yang jelas dan cukup.

Putusan yang tidak memenuhi ketentuan tersebut dikategorikan putusan yang tidak cukup pertimbangan atau *onvoldoende gemotiveerd*. Alasan yang dijadikan pertimbangan dapat berupa pasal-pasal tertentu peraturan perundang-undangan, hukum kebiasaan, yurisprudensi atau doktrin hukum.

Alasan majelis hakim pengadilan negeri malang menyatakan lelang eksekusi yang dilaksanakan Terlawan II adalah cacat hukum dan membatalkan lelang eksekusi atas obyek jaminan, hanya berdasarkan adanya transaksi jual beli atas tanah dan bangunan terhadap obyek sengketa berupa surat ikatan jual beli dibawah tangan tanggal 18 April 2012, dimana Pelawan sebagai pembeli dan Terlawan I sebagai penjual.

Kasus ini adalah gugatan perlawanan yang diajukan oleh pihak ketiga (*derden verzet*) adalah termasuk upaya hukum luar biasa yang pada azasnya tidak dapat menanggihkan eksekusi. Jadi meskipun adanya perlawanan dari pihak ketiga eksekusi seharusnya tetap berjalan. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 207 ayat (3) HIR dan Pasal 66 ayat (2) Undang-undang Mahkamah Agung No. 14 Tahun 1985.

Perlawanan pihak ketiga terhadap eksekutorial bisa menanggihkan eksekusi yang bersangkutan, apabila perlawanan yang diajukan tersebut benar-benar beralasan yaitu sertifikat tanah yang dilelang adalah jelas tertulis atas nama

pihak ketiga dan apabila pihak ketiga tersebut berhasil membuktikan bahwa barang itu adalah miliknya.¹⁹

Sedangkan dalam kasus ini sertifikat masih tertulis atas nama Terlawan 1, yang oleh Pelawan diakui bahwa dialah pemilik yang sah karena dengan adanya Perjanjian Ikatan Jual Beli dibawah tangan antara Pelawan dengan Terlawan 1 (debitur).

Pengakuan kepemilikan Pelawan terhadap tanah sengketa hanya berdasarkan Ikatan Jual Beli yang dilakukan secara bawah tangan, hal ini bertentangan dengan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa syarat jual beli yang sah harus dibuktikan dengan akta PPAT.

Pelawan sebagai pihak ketiga memang memiliki hak untuk mengajukan gugatan sebagai pihak yang memiliki hak karena telah membeli dari Terlawan 1 namun kepemilikan hak ini tidak diperoleh dengan cara-cara yang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Selain itu Majelis Hakim menilai bahwa Pelawan adalah Pelawan yang baik, ini adalah putusan yang sangat tidak adil karena jual beli yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi/dibawah tangan.

Konsekuensi dari pembelian tanah dan bangunan yang statusnya masih terbebani hak tanggungan dengan cara hanya membuat perjanjian di bawah tangan, menyebabkan tidak dimilikinya kepastian akan status kepemilikan tanah

¹⁹ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, 2002, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, h.142-143.

tersebut bagi pihak pembeli (Pelawan), dikarenakan bukti kepemilikan hak atas tanah masih terbebani hak tanggungan pada kreditur (Terlawan II).

Konsekuensi hukum mengenai hal tersebut adalah berdasarkan Pasal 6 undang-undang Hak Tanggungan, yaitu kreditur berhak untuk eksekusi jaminan tersebut apabila debitur tidak membayar hutangnya sesuai dengan apa yang diperjanjikan. Dalam hal ini pihak kreditur melakukan eksekusi terhadap tanah yang dijadikan hak tanggungan karena pihak Terlawan I wanprestasi. Sementara jual beli antara pihak ketiga dengan Terlawan 1 seharusnya tidak diakui oleh pengadilan karena dilakukan di bawah tangan.

Majelis Hakim dalam putusannya telah membatalkan pelaksanaan lelang eksekusi terhadap jaminan tersebut yang dilakukan oleh Turut Terlawan (KPKNL) karena dinilai cacat hukum dan karena lelang eksekusi dilakukan pada saat obyek eksekusi telah menjadi obyek sengketa.

Dalam hal ini pertimbangan Majelis Hakim tidak tepat dan telah mengabaikan hak-hak dari Terlawan II sebagai pemegang Hak Tanggungan atas jaminan yang menjadi obyek sengketa.

Majelis hakim tidak mempertimbangkan bahwa tidak adanya upaya dari Terlawan I untuk memenuhi prestasinya serta jaminan yang diberikan kepada Terlawan II telah diikat dengan hak tanggungan, maka Terlawan II sebagai Pemegang Hak Tanggungan berhak melakukan eksekusi lelang terhadap jaminan kredit obyek perkara.

Hak Kebendaan itu mempunyai *zaaksevolg* atau *droit de suite* (hak yang mengikuti), artinya hak itu terus mengikuti bendanya dimanapun juga (dalam tangan siapapun juga) barang itu berada. Prinsip *droit de suite* nampak jelas dalam Pasal 7 UUHT, yang menyatakan sifat Hak Tanggungan itu tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada. Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang hak tanggungan, walaupun obyek hak tanggungan itu sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitur cidera janji dalam berprestasi.

Sertipikat Hak Tanggungan yang diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan (bank) berfungsi dalam melakukan eksekusi hak tanggungan dalam hal debitur wanprestasi. Dalam sertipikat hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang membuat sertipikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *Grosse Acte Hypoteek* sepanjang mengenai Hak Atas Tanah yang diatur dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan.

Dengan sertipikat Hak Atas Tanah dan sertipikat Hak Tanggungan, kreditor tetap memiliki hak kebendaan atas tanah atau bangunan yang dijadikan jaminan, sehingga kreditor memiliki kuasa penuh untuk melakukan eksekusi jaminan untuk mendapat pelunasan utang debitur apabila debitur tetap beritikad tidak baik.

Hal tersebut merupakan salah satu kekuatan Hak Tanggungan yang bersifat *Droid De Suite* yang artinya Hak Tanggungan mengikuti tempat benda berada. Jadi, walaupun tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan tersebut dialihkan kepada pihak atau orang lain (dalam hal misalnya dijual), Hak tanggungan tersebut tetap melekat pada tanah tersebut sehingga kreditur tetap memiliki hak kebendaan atas objek hak tanggungan tersebut.

Sehingga meskipun jaminan yang dijadikan obyek sengketa pada kasus ini telah dialihkan dalam bentuk Ikatan Jual Beli secara bawah tangan kepada pihak Pelawan tidak begitu saja menghapus hak kebendaan Kreditur (Bank Ganesha).

Derden verzet atas alasan hak milik adalah yang terjadi di dalam suatu kasus. Dalil hak milik dalam suatu gugatan perlawanan yang diajukan pihak ketiga, bisa ditujukan terhadap sita eksekusi yang dilakukan Pengadilan. Kebolehan mengajukan gugatan *derden verzet* terhadap eksekusi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, terbuka selama eksekusi belum selesai dilaksanakan. Apabila eksekusi telah selesai dilaksanakan upaya yang dapat ditempuh pihak ketiga bukan lagi bentuk perlawanan tetapi harus berbentuk upaya gugatan. Pada kenyataannya banyak gugatan *derden verzet* yang memanipulasi, pihak tereksekusi bersekongkol dengan pihak ketiga. Untuk itu diaturlah suatu permainan curang bahwa barang tersebut telah dihibahkan atau telah dijual kepada pihak ketiga. Permainan curang itu sepenuhnya didukung oleh akta hibah atau jual beli yang diberi tanggal, jauh sebelum terjadi perkara.

Pada waktu membahas pokok penundaan eksekusi, salah satu bagian masalah yang dibicarakan ialah *derden verzet* atau perlawanan pihak ketiga. Terhadap eksekusi yang hendak dijalankan, pihak ketiga yang semula tidak terlibat dalam perkara yang hendak di eksekusi mengajukan perlawanan. Pihak ketiga tersebut mengajukan gugatan perlawanan yang ditujukan kepada eksekusi, yaitu:²⁰

- Dengan menarik pemohon eksekusi dan tereksekusi sebagai pihak terlawan;
- Dalil gugatan perlawanan berdasarkan hak milik.

Inilah tujuan pokok pengajuan perlawanan dan pihak tereksekusi. Tidak semua perlawanan pihak tereksekusi mempunyai tujuan yang benar. Ada banyak perlawanan yang diajukan pihak tereksekusi hanya untuk menunda jalannya eksekusi. Dengan sengajanya pihak tereksekusi mengajukan perlawanan sebagai peluang penundaan dengan alasan dalil yang dicari-cari, dengan harapan apabila dengan adanya penundaan, tereksekusi mendapat kelonggaran mengusahakan pemenuhan putusan.

Apapun alasan Pelawan serta Debitur dalam kasus ini telah jelas bahwa keduanya sudah tidak mempunyai itikad baik atau tipu muslihat kepada Kreditur, apalagi majelis hakim dalam menelaah kasus ini tidak jeli dan cenderung tidak adil sehingga dengan putusan Pengadilan Negeri Malang yang membatalkan eksekusi lelang dan menyatakan bahwa eksekusi lelang tersebut telah cacat

²⁰ M. Yahya Harahap, 2006, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata (Edisi Kedua)*, Jakarta, Sinar Grafika, h.434.

hukum, hal tersebut mengakibatkan kreditur tidak mempunyai perlindungan hukum terhadap hak-haknya sebagai pemegang hak tanggungan atas jaminan obyek eksekusi dan kreditur menjadi sangat dirugikan.

Bentuk perlindungan hukum diakhir Bab II ini yaitu :

- Perlindungan Hukum Eksternal

Artinya perlindungan hukum yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan.

- Perlindungan Hukum Internal

Artinya perlindungan hukum yang diatur dalam klausula atau pasal-pasal dalam kontraknya.