

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Pada saat sekarang ini kebutuhan masyarakat meningkat. Meningkatnya kebutuhan masyarakat dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya, manusia melakukan segala cara. Salah satunya manusia dapat membuat hutang dengan manusia lainnya, yaitu dengan jalan melakukan pinjaman ke bank. Untuk dapat memperoleh pinjaman tersebut maka harus ada jaminan yang diberikan kepada bank.

Agar terjadi keselarasan dan penjaminan hutang yang diberikan oleh kreditur, maka debitur perlu menjaminkan barang atau harta bendanya terhadap kreditur sebagai jaminan pembayaran hutang. Dalam hukum jaminan ada 2 objek benda yang dapat dijadikan objek jaminan, yaitu objek materil dan objek formal. Objek materil, yaitu yang dijadikan sasaran dalam penyelidikannya. Objek materil hukum jaminan adalah manusia. Objek formal, yaitu sudut pandang tertentu terhadap objek materilnya. Jadi objek formal hukum jaminan adalah bagaimana subjek hukum dapat membebankan jaminannya pada perbankan atau lembaga keuangan non bank.<sup>1</sup>

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan Dengan Tanah, hak tanggungan adalah hak jaminan

---

<sup>1</sup> Salim HS, 2016, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 8.

yang diberikan pada hak atas tanah sebagaimana yang 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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Jaminan bertujuan untuk menekan debitur agar melunasi hutangnya. Apabila suatu ketika terjadi hal diluar yang telah diperjanjikan sehingga debitur yang tidak mampu melunasi hutangnya maka kreditur berhak melakukan suatu pelelangan terhadap jaminan.

Jika pinjaman oleh debitur telah lunas keseluruhannya, maka perjanjian jaminan tidak berlaku. Tetapi apabila debitur tidak menepati kewajiban yang diperjanjikannya dan kreditur telah memberikan teguran namun teguran tersebut tidak diindahkan oleh debitur, maka kreditur dapat melakukan pelelangan melalui Kantor Pelayanan Kelayakan Negara dan Lelang (KPKNL).

Debitur atas nama Elvy Yani melakukan pinjaman ke PT. Bank Mega Syariah Unit Mega Mitra Syari'ah Raya Padang. Untuk memperoleh pinjaman tersebut Elvy Yani menjaminkan sebidang tanah beserta rumah di atasnya kepada PT. Bank Mega Syariah Unit Mega Mitra Syari'ah Raya Padang, namun Elvy Yani tidak dapat melunasi hutangnya pada saat jatuh tempo. Oleh sebab itu, jaminan atas tanah beserta rumah di atasnya tersebut disita oleh PT. Bank Mega Syariah Unit Mega Mitra Syari'ah Raya Padang.

PT. Bank Mega Syariah Unit Mega Mitra Syari'ah Raya Padang mengambil pelunasan pinjaman Elvy Yani dengan melalui pelelangan umum. Pelelangan dilakukan oleh Pejabat Lelang dan telah diumumkan

oleh Pejabat Lelang. Pejabat Lelang memutuskan Adriyadi.S sebagai pemenang lelang yang beriktikad baik berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 033/2010 tanggal 26 April 2010.

Dalam prakteknya banyak kendala-kendala dan masalah yang timbul di dalam pelaksanaannya baik dari pihak kreditur, debitur maupun dari pembeli lelang. Pembeli lelang yang ditunjuk sebagai pemenang lelang telah melaksanakan prosedur lelang sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Adriyadi.S menyebutkan bahwa telah membeli sebidang tanah beserta rumah di atasnya di Jln. Juanda No.1 Kelurahan Rimbo Kaluang Kecamatan Padang Barat Kota Padang melalui proses lelang yang dijual oleh PT. Bank Mega Syari'ah Unit Mega Mitra Syari'ah Raya Padang di Kantor Pelayanan Kelayakan Negara dan Lelang (KPKNL) senilai Rp. 83.350.000,- (Delapan Puluh Tiga Juta Tiga Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) yang telah bersertifikat hak milik nomor 373 tanggal 18 Mei 2010 atas nama Adriyadi.S.

Namun sejak tanggal 6 Juli 2010 sampai sekarang Adriyadi.S tidak pernah bisa memanfaatkan barang lelang tersebut karena mendapat hambatan dalam pengosongan objek lelang tersebut dan adanya perlawanan dari debitur sedangkan PT. Bank Mega Syari'ah Unit Mega Mitra Syari'ah Raya Padang tidak peduli tentang hal itu. Oleh sebab itu Adriyadi.S melaporkan PT. Bank Mega Syari'ah Unit Mega Mitra Syari'ah Raya Padang ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Padang. Berdasarkan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Nomor:80/P3K/PTS/M/V/2011 Adriyadi.S dan PT.

Bank Mega Syari'ah Unit Mega Mitra Syari'ah Raya Padang sepakat melakukan perdamaian dimana dalam perjanjian tersebut PT. Bank Mega Syari'ah Unit Mega Mitra Syari'ah Raya Padang menyanggupi untuk melakukan upaya pengosongan rumah secara permanen dan tidak ada lagi upaya-upaya penyerobotan atau penguasaan oleh pihak lain terhadap rumah yang terletak di Jln. Juanda No.1 Kelurahan Rimbo Kaluang Kecamatan Padang Barat Kota Padang (rumah hasil lelang). Namun kewajiban tersebut tidak pernah dilaksanakan PT. Bank Mega Syari'ah Unit Mega Mitra Syari'ah Raya Padang.

PT. Bank Mega Syari'ah Unit Mega Mitra Syari'ah Raya Padang telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi), sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara Sehingga timbulnya kerugian materil dan kerugian immateriil terhadap Adriyadi.S. Seharusnya seseorang yang memenangkan suatu pelelangan maka orang tersebut berhak dan dijamin hak-haknya dalam pemilikan benda tersebut. Oleh karna itu hukum materil perdata yang dilanggar harus dipertahankan karena setiap warga negara memiliki hak yang sama dihadapan hukum dan berhak membela dirinya jika ia merasa dirugikan oleh pihak lain.

Oleh karena itu Adriyadi.S mengajukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri kelas I A Padang untuk menuntut PT. Bank Mega Syari'ah Unit Mega Mitra Syari'ah Raya Padang agar memenuhi kewajibannya yang tercantum di dalam perkara perdata No.164/Pdt.G/2012/PN.PDG.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk mengkaji secara menyeluruh suatu permasalahan di lapangan hukum perdata melalui penulisan skripsi dengan judul: **TANGGUNG JAWAB TERGUGAT TERHADAP PENGOSONGAN OBJEK LELANG BERDASARKAN PUTUSAN HAKIM Nomor.164/Pdt.G/2012/PN.PDG. PADA PENGADILAN NEGERI KELAS 1 A PADANG**

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah tergugat bertanggung jawab untuk melakukan pengosongan objek lelang ?
2. Bagaimanakah upaya penyelesaian pengosongan objek lelang berdasarkan Putusan Hakim Nomor : 164/Pdt.G/2012/PN.Pdg ?
3. Apakah kendala dalam pengosongan objek lelang berdasarkan Putusan Hakim Nomor : 164/Pdt.G/2012/PN.Pdg ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan penelitian dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui tanggung jawab tergugat melakukan pengosongan objek lelang.
2. Untuk mengetahui upaya penyelesaian pengosongan objek lelang berdasarkan Putusan Hakim NO : 164/Pdt.G/2012/PN.Pdg.

3. Untuk mengetahui kendala dalam penyelesaian pengosongan objek lelang berdasarkan Putusan Hakim NO : 164/Pdt.G/2012/PN.Pdg.

#### **D. Metode Penelitian**

Adapun metode penelitian yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dipakai dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis sosiologis, yaitu penelitian hukum terhadap penerapan hukum didalam masyarakat atau penelitian terhadap praktek yang terjadi dalam masyarakat dilihat dari sisi hukum.<sup>2</sup>Dalam penelitian ini menitikberatkan pada pengumpulan data primer di lapangan, di samping itu juga dilakukan penelitian kepustakaan untuk memperoleh data sekunder.

2. Sumber Data

Penelitian ini menggunakan dua data, yaitu data primer dan data sekunder.

- a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari subyek penelitian dengan melakukan wawancara dengan informan, yaitu Bapak Toni selaku Panitera Muda Hukum (Panmud) Pengadilan Negeri Kelas 1 A Padang serta responden, yaitu kuasa hukum pihak penggugat Bapak Sudi Prayitno dan Bapak Febriki

---

<sup>2</sup> Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hlm 153.

selaku Manager PT. Bank Mega Syari'ah Unit Mega Mitra Syari'ah Raya Padang.

b. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh dari bahan-bahan kepustakaan, yang terdiri atas:

- 1) Bahan hukum primer dalam hal meliputi;
  - a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd)
  - b) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996
  - c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Melalui Lelang
  - d) Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 sebagaimana telah beberapa kali mengalami perubahan diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti hasil penelitian, buku-buku, karya ilmiah, data yang ada pada PT. Bank Mega Syari'ah Unit Mega Mitra Syari'ah Raya Padang, pada Bapak Sudi Prayitno, dan data yang ada di Pengadilan Negeri Kelas I A Padang yang ada kaitannya dengan penelitian ini.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Wawancara

Wawancara adalah teknik pengumpulan data untuk memperoleh keterangan yang dengan melakukan tanya jawab secara lisan. Wawancara ini dilakukan dengan wawancara semi terstruktur, yaitu penulis akan mengajukan pertanyaan yang telah disusun terlebih dahulu, kemudian dikembangkan sesuai dengan masalah yang diteliti.

b. Studi Dokumen

Studi dokumen adalah teknik pengumpulan data dengan cara mempelajari bahan-bahan kepustakaan atau literatur-literatur yang ada, terdiri dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, hasil penelitian, data yang ada pada PT. Bank Mega Syari'ah Unit Mega Mitra Syari'ah Raya Padang, pada Bapak Sudi Prayitno, dan pada Pengadilan Negeri Kelas I A Padang yang berkaitan dengan penelitian ini.

4. Analisis Data

Data yang terkumpul baik data primer maupun data sekunder dianalisis secara kualitatif, yaitu dengan mengelompokkan data tersebut sesuai dengan aspek yang diteliti, kemudian diolah serta diambil kesimpulan dan diuraikan dalam bentuk kalimat, sesuai dengan permasalahan yang telah dirumuskan.