

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kegiatan pinjam-meminjam uang telah dilakukan sejak lama dalam kehidupan masyarakat yang telah mengenal uang sebagai alat pembayaran. Dapat diketahui bahwa hampir semua masyarakat telah menjadikan kegiatan pinjam-meminjam uang sebagai sesuatu yang sangat diperlukan untuk mendukung perkembangan kegiatan perekonomiannya dan untuk meningkatkan taraf kehidupannya.¹

Pinjam-meminjam uang umumnya sering dipersyaratkan adanya penyerahan jaminan utang oleh pihak peminjam kepada pihak pemberi jaminan. Jaminan utang dapat berupa barang (benda) sehingga merupakan jaminan kebendaan dan atau berupa janji penanggungan utang sehingga merupakan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan memberikan hak kebendaan kepada pemegang jaminan.²

Jaminan kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda yang memiliki hubungan langsung dengan benda-benda itu, dapat dipertahankan terhadap siapapun benda itu berada (*droit de suite*) dan dapat dialihkan.³ Jaminan kebendaan itu lahir dan bersumber pada perjanjian. Jaminan ini ada karena diperjanjikan antara Kreditur dan Debitur, misalnya Hak Tanggungan.

¹ M. Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit*, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, hal.1

² *Ibid*, hal. 2

³ Sutarno, 2003, *Aspek-aspek Hukum perkreditan Bank*, Bandung: Alfabeta, hal. 147

Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang hipotek (dalam buku kedua), yang semula masih dinyatakan berlaku oleh Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, dinyatakan tidak berlaku lagi. Akan tetapi, yang dinyatakan tidak berlaku lagi adalah hipotek yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia yang khusus berkenaan dengan tanah. Sedangkan hipotek atas benda-benda lainnya tetap berlaku, misalnya hipotek atas kapal laut atau hipotek terhadap pesawat terbang berdasarkan Undang-undang Perhubungan Udara.⁴

Selanjutnya, dalam Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan kemudahan bagi para Kreditur pemegang Hak Tanggungan apabila Debitur cidera janji atau wanprestasi, berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b Undang-Undang Hak Tanggungan eksekusi atas benda jaminan Hak Tanggungan dapat ditempuh melalui 3 (tiga) cara, yaitu: (1) *Parate executie*; (2) *Title executorial*; dan (3) Penjualan di bawah tangan.

Ketiga eksekusi Hak Tanggungan tersebut di atas masing-masing memiliki perbedaan dalam prosedur pelaksanaannya, seperti dimaksud untuk *parate executie* karena wanprestasi biasanya melakukan eksekusi sendiri melalui Kantor Pelayanan Kekayaan dan Negara Lelang (KPKNL) tersebut dan pelaksanaannya lebih singkat, *title executorial* atau berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan yang tunduk pada Hukum Acara Perdata sebagaimana yang diatur dalam Pasal 224 HIR/258 Rbg, dalam pelaksanaannya harus melalui

⁴ Munir Fuady, 2013, *Hukum Jaminan Utang*, Jakarta: Erlangga, hal. 69

penetapan Ketua Pengadilan, maka memerlukan waktu yang tidak singkat, sedangkan eksekusi penjualan di bawah tangan pelaksanaan harus memenuhi beberapa persyaratan yang antara lain adanya kesepakatan antara pemberi Hak Tanggungan (Debitur) dengan pemegang Hak Tanggungan (Kreditur).

Salah satu syarat yang dijadikan sebagai agunan adalah berupa sertifikat tanah. Apabila terjadi kredit macet, konsekuensinya jaminan tersebut dapat dijadikan pelunasan kredit dengan cara menguangkan apa yang menjadi jaminan kredit itu. Dalam praktek perbankan biasanya jaminan sertifikat tanah tersebut dibebani hak tanggungan, guna memberikan perlindungan hukum bagi kreditur apabila debitur terjadi wanprestasi atau cidera janji. Apabila terjadi kredit macet, Pihak bank yang ingin mengembalikan uangnya dari debitur yang wanprestasi atau cidera janji, akan mengajukan permohonan eksekusi ke Pengadilan Negeri. Dalam hal ini Pengadilan Negeri di Indonesia tentunya harus siap menerima dan melaksanakan eksekusi hak tanggungan yang diminta oleh perbankan. Hampir dapat dipastikan nantinya setiap Ketua Pengadilan Negeri akan menerima permohonan eksekusi hak tanggungan ini, dan akan diuji kemampuan dan kualitasnya dengan mengangkat kewibawaan.

Sengketa utang piutang karena debitur tidak dapat mengembalikan utangnya merupakan masalah bagi Kreditur tentang bagaimana agar debitur bersedia memenuhi kewajibannya. Kreditur tidak mungkin dapat memaksa debitur untuk segera membayar utangnya, apalagi dengan mengambil barang-barangnya dengan maksud sebagai pelunasan utang, dapat berakibat kreditur sendiri melanggar ketentuan perundang-undangan.

Banyak permasalahan-permasalahan mengenai eksekusi Hak Tanggungan, seperti pemberi Hak Tanggungan tidak bersedia melaksanakan pengosongan dengan sukarela, pemegang Hak Tanggungan Kedua, Ketiga dan seterusnya melakukan perlawanan. Akan tetapi perlu diingat bahwa Kreditur harus mendapat perlindungan Hukum terhadap nasabah atau Debitur yang jelas-jelas cidera janji/wanprestasi.

Berdasarkan uraian di atas maka sangat menarik bagi peneliti untuk menulis skripsi tentang “TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MELALUI PENGADILAN NEGERI: Studi di Pengadilan Negeri Boyolali”.

B. Pembatasan dan Perumusan Masalah

1. Bagaimanakah penyelesaian eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Boyolali?
2. Masalah atau hambatan-hambatan apa saja yang terjadi dalam pelaksanaan penyelesaian eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Boyolali?

C. Tujuan dan Manfaat penelitian

Berdasarkan pada rumusan masalah di atas maka yang menjadi tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui prosedur penyelesaian eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Boyolali.
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang terjadi dalam penyelesaian eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Boyolali.

Selanjutnya, manfaat dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan kegunaan, adapun manfaat dan kegunaan tersebut yakni sebagai berikut:

1. Untuk menambah pengetahuan dan melengkapi bahan bacaan dalam ilmu hukum khususnya Hukum Jaminan tentang pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Boyolali.
2. Untuk melatih penulis dalam mengungkap suatu masalah dan untuk sebuah perbandingan antara teori yang diperoleh dengan praktek apakah sesuai ataupun berbeda.

D. Kerangka Pemikiran

Adanya sengketa utang piutang karena debitur tidak dapat mengembalikan utangnya merupakan masalah bagi kreditur tentang bagaimana agar debitur bersedia memenuhi kewajibannya. Kreditur tidak mungkin dapat memaksa debitur untuk segera membayar utangnya, apalagi dengan mengambil barang-barangnya dengan maksud sebagai pelunasan utang, dapat berakibat kreditur sendiri menghadapi persoalan baru berupa perkara pidana.⁵

Eksekusi adalah pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Yang dapat di eksekusi adalah salinan putusan dan grosse akta (salinan pertama dari akta autentik). *Grosse* akta dapat dieksekusi karena memuat titel eksekutorial, sehingga *grosse* akta

⁵ Gatot Supramono, 2013, *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta: Prenada Media Group, hal. 148

disamakan dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang memuat titel eksekutorial juga, dengan demikian dapat dieksekusi.⁶

Eksekusi dibedakan menjadi 4 jenis, sebagaimana disajikan berikut ini:⁷

- a. Eksekusi putusan yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang. Eksekusi ini diatur di dalam Pasal 196 HIR
- b. Eksekusi putusan yang menghukum orang untuk melakukan suatu perbuatan. Ini diatur dalam dalam Pasal 225 HIR. Orang tidak dapat dipaksakan untuk memenuhi prestasi yang berupa perbuatan. Akan tetapi, pihak yang dimenangkan dapat minta kepada hakim agar kepentingan yang akan diperolehnya dinilai dengan uang.
- c. Eksekusi riil, yaitu merupakan prestasi yang dibebankan kepada debitur oleh putusan hakim secara langsung. Jadi eksekusi riil itu adalah pelaksanaan putusan yang menuju kepada hasil yang sama seperti apabila dilaksanakan secara sukarela oleh pihak yang bersangkutan. Eksekusi riil ini tidak diatur dalam HIR akantetapi diatur di dalam Pasal 1033 Rv yang merupakan pelaksanaan putusan yang berupa pengosongan benda tetap. HIR hanya mengenal eksekusi riil dalam penjualan lelang (Pasal 200 ayat (11) HIR).
- d. Eksekusi parat (*parate executie*), yaitu merupakan pelaksanaan perjanjian tanpa melalui gugatan atau tanpa melalui pengadilan. Parate eksekusi ini terjadi apabila seorang kreditur menjual barang tertentu milik debitur tanpa mempunyai titel eksekutorial (Pasal 1155, Pasal 1175 ayat (2) KUH Perdata.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengatur lembaga jaminan yang disebut Hak Tanggungan. Lembaga jaminan Hak Tanggungan digunakan untuk mengikat objek jaminan utang yang berupa tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan. Hak tanggungan adalah suatu

⁶Soedikno Mertokusumo, 1996, *Eksekusi Objek Hak Tanggungan Permasalahan dan Hambatan*. Makalah disajikan pada penataran Dosen Hukum Perdata, diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 16-23 Juli 1996, hal.6

⁷Salim, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, hal. 189

hak kebendaan yang harus dibuat dengan akta otentik dan didaftarkan serta bersifat *assessoris* dan eksekutorial, yang diberikan oleh debitur kepada kreditur sebagai jaminan atas pembayaran utang-utangnya yang berobjek tanah dengan atau tanpa segala sesuatu yang ada di atas tanah tersebut, yang memberikan hak prioritas bagi pemegangnya untuk mendapat pembayaran utang terlebih dahulu daripada kreditur lainnya meskipun tidak harus mendapat yang pertama, yang dapat dieksekusi melalui pelelangan umum atau di bawah tangan atau melalui pengadilan, dan yang mengikuti benda objek jaminan kemanapun objek hak tanggungan tersebut dialihkan.⁸

Eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Latar belakang lahirnya eksekusi ini adalah disebabkan pemberi hak tanggungan atau debitur tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana mestinya, walaupun yang bersangkutan telah diberikan somasi 3 kali berturut-turut oleh kreditur.

Eksekusi Hak Tanggungan (jaminan), tidak termasuk eksekusi riil, tetapi eksekusi ini mendasarkan pada alas hak eksekusi yang bertitel atau *irah-irah* “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, maka Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai titel eksekutorial, berlaku peraturan eksekusi yang dikenal dengan *parate* eksekusi yang diatur dalam Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg.

Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit, dapat diklasifikasikan dengan tiga cara, yaitu:

⁸ Munir Fuady, 2013, *Hukum Jaminan Utang*, Jakarta: Erlangga, hal. 69

1. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama dapat menjual Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud Pasal 6 UUHT⁹, yang berbunyi “Apabila debitur 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”. Ketentuan ini telah memberikan kepada Pemegang Hak Tanggungan pertama langsung datang kepada Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan apabila jalan damai tidak tercapai. Untuk dapat menggunakan kewenangan menjual obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan lebih dahulu dari Debitur diperlukan adanya janji Debitur yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT, dan janji itu wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.
2. Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 14 ayat 2 dengan *irah-irah* “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang diterbitkan kantor pertanahan. Eksekusi Hak Tanggungan seperti ini dapat dilakukan melalui Ketua Pengadilan Negeri, karena titel eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kesamaan dengan Putusan Pengadilan perkara perdata yang sudah berkekuatan hukum tetap.

⁹J. Satrio, 2010. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Bandung: PT.Citra Aditya, hal. 271

3. Eksekusi di bawah tangan, maksudnya adalah penjualan obyek Hak Tanggungan berdasarkan kesepakatan dengan pemegang Hak Tanggungan, dengan cara ini akan diperoleh harga tinggi.¹⁰

E. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang diterapkan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris yaitu suatu penelitian dimana yang diteliti adalah data sekunder yang kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data-data primer di lapangan yang dengan berpegang teguh pada segi-segi yuridis

2. Jenis Penelitian

Penelitian yang hendak mengkaji pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Boyolali, penelitian termasuk jenis penelitian deskriptif yaitu penelitian yang memberikan gambaran secara sistematis terhadap objek yang diteliti. Menurut penelitian deskriptif ini dimaksudkan untuk memberikan data-data seteliti mungkin tentang manusia atau keadaan atau gejala-gejala lainnya.

3. Lokasi Penelitian

Tempat atau lokasi penelitian di Pengadilan Negeri Boyolali, Pemilihan lokasi ini karena di wilayah Boyolali, sering terjadi eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan.

¹⁰ H. Salim ,2004, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hal. 191

4. Sumber Data

Data yang diteliti adalah data sekunder berupa dokumen, bahan hukum tertulis juga ditunjang data primer sebagai pelengkap, yaitu data yang diperoleh langsung dari sumbernya. Dalam penelitian ini data diperoleh langsung dari pihak-pihak terkait, yaitu masyarakat dan penyelenggaraan di Pengadilan Negeri Boyolali.

5. Metode Pengumpulan Data

Data yang diperoleh dalam penelitian ini akan dikumpulkan melalui:

a. Studi Dokumentasi

Dilakukan dengan cara penelusuran terhadap dokumen-dokumen sebagai bahan hukum kemudian memberikan penjelasan atas hasil penelusuran bahan hukum primer, ditelusuri pula bahan-bahan hukum sekunder dan tersier yang ada.

b. Wawancara (Interview)

Penelitian ini menggunakan pedoman wawancara sehingga wawancara lebih terarah dan sesuai dengan kemampuan penyusun. wawancara yang mendalam kepada responden (pejabat yang terkait) tentang pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Boyolali.

6. Metode Analisis Data

Analisis data pada penulisan hukum lazimnya dilakukan melalui pendekatan Kualitatif. Menurut Soerjono Soekanto pendekatan kualitatif adalah cara penelitian yang menghasilkan deskriptif analisis yaitu apa

yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perlakuannya yang nyata diteliti dan dipelajari sebagai satu kesatuan.¹¹

F. Sistematika Penulisan

Dalam pembahasan Skripsi ini penulis membahasnya terbatas hanya terhadap hal-hal yang tercantum pada bab-bab yang dikemukakan yaitu:

Bab I yaitu Pendahuluan, membahas mengenai Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian, Metode Penelitian, dan Sistematika Skripsi.

Bab II yaitu Tinjauan Pustaka, membahas mengenai Hak Tanggungan sebagai jaminan utang dan Tinjauan Umum Hak Tanggungan, meliputi Dasar Hukum dan Pengertian Hak Tanggungan, Ciri dan Sifat Hak Tanggungan, Subjek dan objek Pendaftaran Tanah, Pendaftaran Hak Tanggungan, Peralihan Hak Tanggungan. Kemudian membahas mengenai Eksekusi Hak Tanggungan yang meliputi Macam-macam Eksekusi Hak Tanggungan, Hapusnya Hak Tanggungan, Pencoretan (Roya) Hak Tanggungan.

Bab III adalah Hasil Penelitian dan Pembahasan yang membahas mengenai Penyelesaian Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri Boyolali dan Masalah atau hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan penyelesaian eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Boyolali.

Bab IV adalah Penutup yang berisi Kesimpulan dan Saran.

¹¹Soerjono, Soekanto, 2008, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, Hal. 5