

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 mencita-citakan suatu masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur dengan mengupayakan pembangunan ekonomi sebagai wujud pembangunan nasional¹. Pihak-pihak yang berperan dalam pembangunan ekonomi untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat yang dalam hal ini pemerintah dan masyarakat tentunya perlu modal yang jumlahnya tidak sedikit. Pembangunan ekonomi yang tinggi berbanding lurus pula dengan peningkatan kebutuhan modal pembangunan yang diperlukan dengan melalui mekanisme atau skema perkreditan.

Mengingat pentingnya kedudukan pembiayaan perkreditan, maka dalam suatu proses pembangunan sudah seharusnya jika penerima dan pemberi kredit serta para pihak yang terkait mendapatkan perlindungan dari lembaga penjamin yang memberikan suatu kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Setelah Indonesia merdeka pemerintah membentuk Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

UUPA yang dibuat terlebih dahulu oleh pemerintah menjadi payung hukum dan menganggap penting adanya lembaga penjamin hak atas tanah

¹ Penjelasan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan

berupa hak tanggungan sebagai suatu lembaga untuk meningkatkan pembangunan perekonomian.

Lembaga tersebut seperti lembaga perkoperasian atau perbankan yang dapat meminjamkan uang dalam jumlah besar pada nasabah dan membutuhkan jaminan kebendaan dari peminjam sebagai bukti kesanggupan untuk mengembalikan uang yang dipinjam.

UUPA mengaturnya dalam pasal 23,33,39, dan pasal 51. Pasal 23 mengatur dalam ayat (1) “Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksudkan dalam pasal 19”. Sedangkan, dalam Pasal 23 ayat (2) “Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut”. Pasal 33 mendalilkan “Hak guna-usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan”. Pasal 39 mengatur “Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan”. Dalam Pasal 51 mengatur “Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang-undang”.

Menurut Pasal 51 UUPA dengan jelas dinyatakan hak tanggungan harus diatur lebih lanjut dengan undang-undang sendiri. Akhirnya setelah menunggu selama 36 tahun sejak UUPA hadir dan mengamanatkan pembentukan payung hukum sebagai dasar bagi lahirnya Hak Tanggungan secara khusus. Payung hukum ini lahir pada tahun 1996 dengan nama Undang-Undang Nomor 4 Tahun

1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah yang sering disebut dengan UUHT. Undang-undang ini sudah dinantikan kehadirannya oleh masyarakat karena menggantikan sistem Hipotek dan *Credietverband* yang dipergunakan sementara sambil menunggu realisasi terbentuknya undang-undang yang dimaksud Pasal 51 UUPA yang pengaturan sebelumnya (Hipotek dan *Credietverband*) tidak sesuai dengan asas hukum tanah nasional dan tidak bisa mengakomodasi pembaharuan dari kemajuan ekonomi seiring berkembangnya zaman terutama dalam hal hak jaminan dan kredit.

Bagi masyarakat era modern sekarang sebagai badan hukum atau perseorangan dalam melakukan kegiatan produktif dalam bidang perekonomian sangat memerlukan suatu pendanaan yang berasal dari bank sebagai salah satu sumber dana melalui mekanisme perkreditan. Penyaluran dana kredit oleh bank kepada masyarakat yang memerlukan dana dituangkan dengan suatu perjanjian pinjam meminjam (kredit) dengan bank sebagai kreditur yakni pihak yang meminjamkan uang dan masyarakat/nasabah sebagai debitur yakni pihak yang meminjam uang. Dalam perjanjian kredit bank tersebut berisi mengenai jumlah maksimal kredit, jangka waktu kredit, tujuan kredit, bunga kredit, cara penarikan dana kredit, waktu pelunasan kredit, dan jaminan kredit².

Menurut UU Perbankan Indonesia 1992/1998 dalam pemberian kredit bank wajib memiliki keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam mengenai

² M. Bahsan, 2015, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, hlm. 73.

asas itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan apa yang diperjanjikan³. Kesimpulannya bank harus melakukan penilaian mengenai watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari peminjam uang sebelum akhirnya memutuskan memberi kredit⁴

Dari beberapa syarat yang berlaku dalam perjanjian kredit, jaminan kredit selalu menjadi syarat yang penting pada pelaksanaan perkreditan. Hal ini disebabkan karena pemberian kredit memiliki risiko wanprestasi atau gagal bayar yang dilakukan debitur sehingga adanya jaminan dapat mengurangi potensi gagal bayar dalam berjalannya kegiatan kredit. Perjanjian kredit memerlukan adanya jaminan yang sangat penting kedudukannya sebagai pengamanan pelunasan kredit yang dilakukan oleh pihak bank, apabila di kemudian hari pihak yang berhutang gagal memenuhi prestasinya untuk melunasi kewajibannya seperti apa yang ada di perjanjian kredit, maka akan dilakukan pencairan atau eksekusi objek jaminan kredit yang ada dalam perjanjian kredit⁵.

Pemberian Hak Tanggungan atas tanah/objek yang menjadi jaminan utang dalam perjanjian kredit sangatlah diperlukan. Tata cara pemberian Hak Tanggungan menurut UUHT diatur dalam Pasal 10 dan Pasal 15 yang dalam rumusan kedua pasal tersebut bahwa pemberian Hak Tanggungan harus dan

³ Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Perbankan Indonesia 1992/1998

⁴ Rachmadi Usman, 2001, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, hlm. 246-248.

⁵ H.M Arba dan Diman Ade Mulada, 2020, *Hukum Hak Tanggungan (Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya)*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 67.

hanya diberikan melalui Akta Pembebanan Hak Tanggungan dan didaftarkan pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN.

Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan banyak alternatif penyelesaian tentang pelaksanaan/eksekusi terhadap objek jaminan yang dipasangkan dengan hak tanggungan apabila debitur wanprestasi. Tentunya dengan prosedur eksekusi yang paling mudahlah yang baik karena mempercepat pelunasan hutangnya demi bisa mendukung berjalannya pembangunan nasional.

Dalam UUHT bagi para kreditur yang memegang hak tanggungan apabila debitur melakukan wanprestasi dapat mengeksekusi objek jaminan kredit dengan lewat 3 (tiga) cara yang sudah diatur oleh undang-undang sebagaimana berikut :

1. Eksekusi Langsung (*Parate Executie*) ;
2. Eksekusi menurut Titel Eksekutorial; dan
3. Penjualan di bawah tangan sesuai kesepakatan.

Eksekusi dengan cara *Parate executie* (eksekusi langsung) diatur dalam Pasal 6 UUHT bahwa pemegang hak tanggungan memiliki hak untuk menjual objek hak tanggungan dengan kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum yang biasanya di lakukan Kantor Pelayanan Kekayaan dan Negara Lelang (KPKNL) dan mengambil pelunasan pihutangnya melalui penjualan tersebut. Eksekusi dengan cara *Tittle executorial* atau berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata: “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, mendasarkan pada Pasal 224

HIR/Pasal 258 Rbg Tentang Eksekusi Grosse Akta jo Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT dalam pelaksanaannya.

Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial adalah eksekusi yang berpedoman pada Hukum Acara Perdata sebagaimana Pasal 224 HIR/258 Rbg yang menjelaskan bahwa eksekusi akta yang memiliki titel eksekutorial pelaksanaannya sama dengan keputusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Sedangkan, penjualan di bawah tangan pelaksanaannya harus memenuhi persyaratan mengenai adanya kesepakatan antara pemberi hak tanggungan (debitur) dengan pemegang hak tanggungan (kreditur)⁶.

Eksekusi titel eksekutorial berdasarkan Pasal 224 HIR/258 Rbg merupakan eksekusi yang membutuhkan kewenangan ketua pengadilan negeri setempat. Titel eksekutorial yang terdapat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” memang simbol bahwa suatu dokumen atau naskah memiliki kekuatan eksekusi dengan secara paksa dengan bantuan alat negara. Dengan adanya titel eksekutorial maka si pemegang hak tanggungan dapat mengajukan permohonan pelaksanaan eksekusi secara paksa kepada pengadilan.

Kreditur yang memegang Hak Tanggungan memiliki kewenangan untuk mengeksekusi objek jaminannya secara langsung sebagai bentuk kemudahan yang diberikan oleh UUHT. Akan tetapi, dalam kenyataan di lapangan banyak terjadi halangan pasca lelang. Saat proses eksekusi telah

⁶ Herowati Poesoko, 2007, *Parete Executie Obyek hak Tanggungan*, Yogyakarta, LaksBang PRESSindo, hlm 2

dijalankan sesuai peraturan dan sudah ada pemenang lelang yang telah menyelesaikan proses peralihan kepemilikan di kantor BPN tak jarang pemenang lelang sulit untuk menguasai objeknya disebabkan masih berpenghuninya objek tersebut.

Pemenang lelang yang objek lelangnya masih berpenghuni harus memohon eksekusi pengosongan kepada Pengadilan Negeri setempat apabila tidak segera dilakukan eksekusi pengosongan maka dia tidak bisa menikmati barang yang telah dibelinya dan juga ada kemungkinan jika objek lelang malah dikuasai secara paksa oleh pihak lain yang tidak berhak.

Pihak debitur atau pihak ketiga yang objek jaminannya telah dilelang melakukan upaya perlawanan yang tujuannya menanggihkan atau bahkan membatalkan proses eksekusi. Bentuk perlawanan seperti inilah yang menghalangi pemenang lelang untuk menguasai objek Hak Tanggungan yang telah dia beli di tempat pelelangan sehingga pemenang lelang mendapatkan kerugian secara materiil ataupun immateriil. Fokus dalam penulisan skripsi ini adalah untuk mengetahui mekanisme dan prosedur dalam eksekusi pengosongan terhadap objek lelang Hak Tanggungan yang masih berpenghuni serta untuk mengetahui dengan adanya gugatan perlawanan terhadap eksekusi apakah akan menanggihkan pelaksanaan eksekusi.

Berdasarkan latar belakang yang telah dijabarkan maka penulis merasa penting untuk mengetahui mekanisme pelaksanaan eksekusi pengosongan oleh Pengadilan Negeri apabila terdapat perlawanan terhadap eksekusi pengosongan oleh debitur atau pihak ketiga. Berdasarkan latar belakang ini penulis tertarik

permasalahan ini dalam skripsi yang berjudul “**PELAKSANAAN EKSEKUSI PENGOSONGAN OBJEK LELANG HAK TANGGUNGAN YANG MENDAPATKAN PERLAWANAN DI PENGADILAN NEGERI YOGYAKARTA**”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan pengosongan objek lelang Hak Tanggungan yang masih berpenghuni?
2. Bagaimana penyelesaian eksekusi pengosongan objek lelang Hak Tanggungan ketika mendapatkan perlawanan di Pengadilan Negeri Yogyakarta?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui terkait pengaturan pengosongan eksekusi hak tanggungan di Pengadilan Negeri Yogyakarta.
2. Untuk mengetahui penyelesaian eksekusi pengosongan objek lelang Hak Tanggungan ketika mendapat perlawanan di Pengadilan Negeri Yogyakarta.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini diharapkan dapat memperoleh manfaat sebagaimana berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan memeberikan sumbangsih akademis terhadap perkembangan ilmu hukum khususnya dalam perkembangan ilmu hukum perdata. Penulisan penelitian ini bagi bagi mahasiswa hukum adalah sebagai tambahan pengetahuan dan memperkaya pustaka tentang penyelesaian eksekusi hak tanggungan terhadap objek jaminan.

2. Manfaat Praktis

Penulisan ini diharapkan sebagai sumbangan dan acuan terutama dalam menangani kasus serupa. Selain itu, penulisan ini juga berguna terhadap pihak yang memiliki permasalahan dalam objek hak tanggungan yang masih berpenghuni agar menjadi pedoman dalam menyelesaikannya.