

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Salah satu fungsi utama Bank adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat yang bertujuan melaksanakan pembangunan nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak. Peyaluran dana kepada masyarakat tersebut yaitu berupa kredit.<sup>1</sup> Dalam proses pemberian kredit, pihak bank mensyaratkan adanya jaminan. Hal ini sesuai dengan Pasal 8 ayat (1) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 yang menyatakan ”Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip perbankan, pihak bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan yang dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan”.

Melihat definisi jaminan, dapat dinyatakan bahwa jaminan adalah merupakan benda atau barang yang dijadikan sebagai tanggungan dalam bentuk pinjaman. Dari bentuk dan sifatnya, bahwa jaminan dibedakan menjadi dua yaitu: jaminan yang lahir karena ditentukan oleh Undang-undang dan jaminan yang lahir karena perjanjian. Sedangkan menurut objeknya dapat dibedakan menjadi jaminan umum dan jaminan khusus serta jaminan dengan

---

<sup>1</sup> Abdulkadir Muhammad, 1990, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti. hlm 70.

penguasaan bendanya dan jaminan yang tanpa penguasaan bendanya. Hal tersebut tentunya sangat berkaitan dengan benda baik bergerak maupun benda tidak bergerak.

Salah satu bentuk jaminan kredit di bank adalah sebidang tanah ataupun rumah yang diikat oleh hak tanggungan. Fungsi jaminan tersebut pada dasarnya sebagai pelunasan hutang yang memberikan kedudukan-kedudukan kepada kreditur. Melihat banyaknya bentuk jaminan sebagai dasar seseorang melakukan perjanjian kredit terhadap pihak bank, maka jaminan itu sendiri dapat di tarik atau di eksekusi oleh pihak bank jika terjadi permasalahan dalam perjanjian yang sudah di sepakati oleh masing-masing pihak. Melihat bentuk jaminan sebagai dasar pemberian kredit, maka dapat dilihat bentuk jaminan ada dua macam, yaitu: Jaminan yang timbul dari undang-undang serta jaminan yang timbul dari perjanjian. Kemudian menurut sifatnya, jaminan terbagi menjadi dua yaitu jaminan yang bersifat kebendaan dan jaminan yang bersifat perorangan.<sup>2</sup>

Jaminan yang sudah ditentukan, pada dasarnya dapat di lakukan pencabutan atau eksekusi jika terjadi masalah sesuai dengan ketentuan perjanjian yang dibuat. Dengan ketentuan tersebut maka terhadap jaminan kredit yang berupa benda tidak bergerak sebagai hak tanggungan dapat dilakukan eksekusi jika mencakup bahwa debitur cidera janji, yang kemudian kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual dan melakukan eksekusi

---

<sup>2</sup> Hartono Hadisoeparto, 1984, *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta, Liberty, hlm.51.

melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan perundang-undangan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain.

Selain dari ketentuan terhadap hak tanggungan yang dipegang oleh kreditor, maka ada ketentuan lain untuk eksekusi benda tidak bergerak yaitu apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal (6) Undang-undang hak tanggungan
- b. Titel Eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2), objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tatacara yang ditemukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.

Dari permasalahan tersebut mengakibatkan adanya eksekusi terhadap benda jaminan yang dilakukan oleh pengadilan, maka akan melibatkan pihak pengadilan Negeri. Setelah jelas bahwa salah satu pihak melakukan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum atas angsuran terhadap perjanjian kredit yang ditentukan, sehingga mengakibatkan tindakan eksekusi oleh pengadilan terhadap jaminan yang ditentukan.<sup>3</sup>

Pihak pengadilan ini dengan segala pertimbangan yang ada berusaha menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya atau paling tidak mendekati rasa

---

<sup>3</sup> Ibid.

keadilan itu sendiri. Pada umumnya suatu penyelesaian perkara melalui Pengadilan Negeri sebagai salah satu lembaga yang mengupayakan keadilan bagi masyarakat pada tingkat pertama. Membuat putusan yang adil dan memuaskan para pihak tidaklah mudah, hakim harus mempertimbangkan serta memperhatikan segala sesuatu secara matang.

Berkaitan dengan suatu putusan eksekusi pengadilan terhadap benda jaminan sebagai unsur jaminan kredit yang harus diselesaikan dan diputus oleh pengadilan Negeri sesuai ketentuan dalam perjanjian kredit antara kreditur dengan debitur. Sehubungan dengan ketentuan di atas, maka melihat permasalahan dalam putusan Pengadilan Negeri atas benda tidak bergerak atau benda tetap memiliki substansi yang sangat penting dalam pelaksanaan putusannya. Hal ini akan berkaitan dengan masalah benda yang menjadi objek sengketa perdata bagi para pihak yang berkaitan dengan sita jaminan atau benda tidak bergerak yaitu tanah dan bangunan di wilayah Sleman.

Untuk tujuan adanya pelaksanaan putusan dalam perkara perdata, terhadap benda tetap atau tidak bergerak di Pengadilan Negeri adalah untuk kepentingan para pihak dalam menyelesaikan sengketa dibidang pertanahan sebagai benda jaminan kredit. Selain itu juga untuk menjelaskan status atas kepemilikan benda tetap yaitu berupa tanah, ini berarti bahwa barang-barang itu disimpan (*diconserveer*) untuk jaminan dan tidak boleh dialihkan atau dijual.

Dalam pelaksanaan putusan atau eksekusi, bertujuan agar selama proses pemeriksaan perkara perdata dilakukan barang yang menjadi obyek

sengketa dan selama ini dikuasai oleh salah satu pihak, sampai adanya putusan dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap, terutama yang berkaitan dengan eksekusi putusan serta penyitaan barang atau benda tetap, yang bersangkutan akan tetap dapat melaksanakan sebagaimana mestinya. Selama proses pengabulan permohonan suatu sita (*beslag*), termasuk sita jaminan setelah putusan ini juga memerlukan waktu.<sup>4</sup>

Melihat pelaksanaan eksekusi yang akan menjadi ketentuan utama dari setatus benda tetap dari Ketua Pengadilan Negeri, di harapkan agar mempunyai kekuatan hukum yang tetap maka proses selanjutnya adalah sita eksekusi (*Executoriale Beslag*) terhadap barang-barang atau benda tetap guna memenuhi tuntutan salah satu pihak.

Namun demikian, melihat putusan eksekusi Pengadilan Negeri terhadap benda tidak bergerak memiliki hambatan, yang secara langsung dapat menghambat putusan eksekusi oleh hakim pengadilan negeri, dan dengan adanya hambatan tersebut maka pelaksanaan untuk eksekusi benda tetap atau tidak bergerak yang merupakan sebidang tanah atau bangunan tidak berjalan sesuai keinginan para pihak, bahkan harus ada penundaan demi kebaikan para pihak.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam mengenai pelaksanaan putusan dalam perkara perdata terhadap benda tetap atau benda tidak bergerak di Pengadilan Negeri, maka penulis mengangkat dalam suatu penulisan hukum (skripsi) dengan judul “

---

<sup>4</sup> M Yahya Harahap, 2009, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm.86

## EKSEKUSI TERHADAP BENDA TIDAK BERGERAK SEBAGAI JAMINAN KREDIT DI PENGADILAN NEGERI SLEMAN YOGYAKARTA”.

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apa saja hambatan dalam pelaksanaan eksekusi terhadap benda tidak bergerak sebagai jaminan kredit dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Sleman?
2. Bagaimana upaya hukum yang dilakukan oleh pihak yang menang terhadap kasus eksekusi benda tidak bergerak sebagai jaminan kredit dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Sleman?

### **C. Tujuan Penelitian**

Dalam penelitian ini mempunyai dua tujuan pokok, terdiri dari:

1. Tujuan obyektif, yaitu; untuk mengetahui pelaksanaan serta hambatan dalam eksekusi benda tidak bergerak sebagai jaminan kredit dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Sleman.
2. Tujuan subyektif, yaitu; untuk penyusunan skripsi dalam memenuhi salah satu persyaratan guna menempuh gelar sarjana Strata-1 Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.