

**EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN  
SEBAGAI KONSEKUENSI JAMINAN KREDIT UNTUK  
PERLINDUNGAN HUKUM  
BAGI KEPENTINGAN KREDITUR DI MUNGKID**

Ngadenan, SH.

**A. PENDAHULUAN**

**A.1. Latar Belakang Masalah**

Majunya perekonomian suatu bangsa, menyebabkan pemanfaatan tanah menjadi sangat penting dan memegang peranan kunci dalam kehidupan manusia itu sendiri. Hal ini terlihat karena kehidupan manusia sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah. Peningkatan laju perekonomian akan menimbulkan tumbuh dan berkembangnya usaha yang dilakukan oleh masyarakat yang berupaya menambah modal usahanya dengan cara melakukan pinjaman atau kredit langsung dengan perbankan. Dimana kredit yang banyak berkembang dalam masyarakat adalah kredit dengan Hak Tanggungan, meskipun di dalam hukum jaminan dikenal juga beberapa lembaga jaminan seperti Fidusia, Gadai.

Lembaga perbankan mempunyai peranan strategis untuk mendorong perputaran roda perekonomian melalui kegiatan utamanya, yaitu menghimpun dana masyarakat dan menyalurkan kembali ke masyarakat dalam bentuk pemberian kredit untuk mendukung pembangunan.

Secara umum undang-undang telah memberikan jaminan atau perlindungan kepada Kreditur, sebagaimana

diatur dalam pasal 1131 KUHPerdara, yaitu :

“Segala harta kekayaan debitur, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak , baik yang sekarang ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan/jaminan atas hutang-hutangnya”.

Jaminan yang diatur dalam pasal 1131 KUHPerdara tersebut bersifat umum, sehingga apabila jaminan tersebut dijual maka hasilnya dibagi secara seimbang sesuai besarnya piutang masing-masing Kreditur (konkurent).

Dalam praktek perbankan, jaminan yang bersifat umum ini belum memberikan perlindungan hukum (kurang menimbulkan rasa aman) untuk menjamin kredit yang telah diberikan. Bank memerlukan jaminan yang ditunjuk dan diikat secara khusus untuk menjamin hutang debitur dan hanya berlaku bagi bank tersebut. Jaminan ini dikenal dengan jaminan khusus yang timbul karena adanya perjanjian khusus antara Kreditur dan debitur. Biasanya dengan jaminan berupa tanah yang kemudian dibebani dengan Hak Tanggungan sebagai jaminan kreditnya kepada bank.

Jaminan ini untuk memberikan perlindungan bagi Kreditur apabila

terjadi wanprestasi atau cedera janji. Adapun pengertian dari wanprestasi yaitu suatu keadaan dimana seseorang tidak memenuhi kewajibannya yang didasarkan pada suatu perjanjian/ kontrak. Perjanjian utang piutang dengan Bank, biasanya menggunakan lembaga Hak Tanggungan sebagai jaminan atas kredit dari Debitur. Hak Tanggungan itu sendiri adalah hak jaminan untuk pelunasan utang, dimana utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.

Menurut ketentuan pasal 1 ayat (1) UU No. 4 tahun 1996 yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah :

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dengan undang-undang No. 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 utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap Kreditur-Kreditur lainnya.<sup>213</sup>

Dari ketentuan diatas, maka Hak tanggungan pada dasarnya hanya dibebankan kepada hak atas tanah dan juga sering kali terdapat benda-benda di atasnya bisa berupa bangunan, tanaman

dan hasil-hasil lainnya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan.

Hak Tanggungan atas tanah yang diatur dalam UU No. 4 tahun 1996 menjadi kuat kedudukannya dalam hukum jaminan mengenai tanah. Dengan demikian, manfaat adanya Hak Tanggungan adalah memberi kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap Kreditur-Kreditur lain. Namun dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit masih ada beberapa kendala yang menjadi hambatan

## A.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas, maka perlu adanya perumusan masalah guna mempermudah pembahasan selanjutnya. Adapun permasalahan yang akan dikemukakan adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit untuk perlindungan hukum bagi kepentingan Kreditur?
2. Hambatan-hambatan apakah yang dihadapi dan upaya pemecahannya dalam eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit untuk perlindungan hukum bagi kepentingan Kreditur?

## A.3. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian penyusunan tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana eksekusi hak tanggungan

<sup>213</sup> Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

sebagai jaminan kredit untuk perlindungan hukum bagi kepentingan Kreditor.

2. Untuk mengetahui dan menganalisis hambatan-hambatan yang timbul dalam eksekusi hak tanggungan sebagai jaminan kredit untuk perlindungan hukum bagi kepentingan Kreditor dan upaya pemecahannya.

Kontribusi penelitian penyusunan tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Segi Teoritis

Untuk memberikan sumbangan pemikiran dalam perkembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan hukum perdata pada khususnya, serta menambah pengembangan ilmu hukum di bidang hukum jaminan tentang eksekusi hak tanggungan sebagai jaminan kredit untuk perlindungan hukum bagi kepentingan kreditor.

2. Segi Praktis

Untuk memberikan wawasan, informasi dan pengetahuan secara langsung ataupun tidak langsung kepada masyarakat mengenai eksekusi Hak Tanggungan dan memberikan sumbangan pemikiran bagi penegak hukum dalam mengatasi permasalahan-permasalahan yang timbul pada pelaksanaan eksekusi hak tanggungan sebagai jaminan kredit untuk perlindungan hukum bagi kepentingan kreditor.

#### A.4. Tinjauan Pustaka

##### a. Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit Pada Umumnya

### 1. Pengertian Kredit dan Penggolongannya

Secara etimologis, istilah kredit berasal dari bahasa latin *credere*, yang artinya percaya. Makna percaya bagi si pemberi adalah ia percaya kepada si penerima kredit, bahwa kredit yang disalurkan akan dikembalikan sesuai dengan perjanjian, begitupun sebaliknya bagi si penerima kredit percaya, penerimaan kepercayaan sehingga mempunyai kewajiban untuk membayar kreditnya sesuai dengan jangka waktu.

Menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor : 10 Tahun 1998 tentang Perubahan tentang Undang-Undang Nomor 7 tahun 1997 tentang Perbankan dirumuskan mengenai pengertian kredit:

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

### 2. Unsur-unsur kredit

Unsur-unsur perjanjian terdiri dari :

- a. Ada Pihak.
- b. Ada persetujuan antara pihak-pihak
- c. Ada tujuan yang akan dicapai
- d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan.
- e. Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan.
- f. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian.

Unsur esensial dari suatu kredit adalah adanya kepercayaan, maknanya adalah adanya keyakinan dari bank sebagai kreditur bahwa kredit yang diberikan akan sungguh-sungguh diterima kembali dalam jangka waktu sesuai kesepakatan.<sup>214</sup> Menurut Thomas Suyatno unsur-unsur Kredit adalah sebagai berikut :

1. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, atau jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.
2. Waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai agio dari uang yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dengan uang yang akan diterima pada masa yang akan datang
3. *Degree of risk*, yaitu tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat risikonya, karena sejauh kemampuan

manusia untuk menerobos hari depan itu, maka masih selalu terdapat unsur ketidaktentuan yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya resiko. Dengan adanya unsur resiko ini maka timbullah jaminan dalam pemberian kredit.

### 3. Dasar Hukum Perjanjian Kredit

Dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, dalam semuanya itu pada hakikatnya adalah perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1759 “.<sup>215</sup>

Hal ini berarti “Perjanjian kredit itu dapat diindetikkan dengan perjanjian pinjam meminjam dan diatur dalam ketentuan Buku Ke III Bab XIII Kita Undang-undang Hukum Perdata”. Akan tetapi harus dibedakan antara perjanjian kredit dengan perjanjian pinjam meminjam jika dilihat dari segi praktiknya, karena perjanjian pinjam meminjam bersifat riil yang tunduk pada pengaturan KUHPerduta, sementara perjanjian kredit tidak tunduk pada ketentuan-ketentuan Buku Ke III Bab XIII KUHPerduta, karena perjanjian kredit termasuk dalam perjanjian tidak bernama (*onbenoemde overeenkomst*) dimana dasar hukumnya didasarkan kepada persetujuan atau kesepakatan

<sup>214</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Gramedia, Jakarta, 2005, hlm. 56

<sup>215</sup> R. Subekti dan Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perdata Di Indonesia*, Gramedia Pustaka, Jakarta, hlm. 261

antara pihak-pihak yang melakukan perjanjian kredit.

Akan tetapi dalam praktek perbankan pada dasarnya adalah bentuk perjanjian pinjam meminjam yang ada dalam KUHPerdato tidaklah sepenuhnya identik dengan bentuk dan pelaksanaan suatu perjanjian kredit perbankan.

#### **4. Subjek dan Objek Perjanjian Kredit**

Dalam hal membicarakan Subjek dan Objek perjanjian kredit, hal ini adalah identik dengan membicarakan subjek dan objek perjanjian, akan tetapi hanya agak sedikit dikhususkan objek itu adalah tentang kredit. Oleh karenanya dalam pembahasan ini juga mendasarkan suatu syarat sahnya Perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdato yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

#### **5. Pengertian Jaminan Kredit.**

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu : *Zekerheid* atau *Cautie*. Mencakup secara umum cara-cara Kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, di samping penanggungan jawab umum debitur terhadap barang-barangnya. Selain istilah jaminan, dikenal juga dengan

agunan, istilah agunan dapat dibaca di dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan,<sup>216</sup> Agunan adalah

Jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

Jaminan artinya adalah tanggungan atas pinjaman yang diterima oleh debitur dari Kreditur.

#### **6. Dasar Hukum Jaminan Kredit**

Terdapat dua tempat pengaturan tentang dasar hukum jaminan yaitu (1) dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Di luar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Mengenai pengaturan yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur dalam Buku II KUHPerdato yang berkaitan dengan jaminan yaitu yang masih berlaku sampai dengan sekarang ini adalah tentang pengaturan gadai diatur dalam pasal 1150 sampai dengan pasal 1161 KUHPerdato dan yang berkaitan dengan Hipotik diatur dalam pasal 1162 sampai dengan pasal 1232 dan 1178 KUHPerdato.

<sup>216</sup> Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan selanjutnya ditulis UU Perbankan.

## **7. Macam-macam Jaminan dalam Perjanjian Kredit**

Adapun pemberian jaminan dalam suatu perjanjian kredit dapat diklarifikasikan sebagai berikut :

- a. Jaminan Umum dan Jaminan Khusus.
- b. Jaminan Pokok, Jaminan Utama dan Jaminan Tambahan
- c. Jaminanan Eksekutorial Khusus dan Jaminan Non Eksekutorial Khusus

Yang termasuk dalam kategori Jaminan Eksekutorial Khusus yaitu :

1. Hak Tanggungan atas Tanah dengan Fiat Eksekusi.
2. Hipotik dengan Fiat Eksekusi.
3. Credit Verband dengan Fiat Eksekusi.
4. Gadai dengan Parate Eksekusi di depan umum.
5. Jaminan-jaminan atas kredit yang diluncurkan oleh Bank Pemerintah (Badan Usaha Milik Negara) dengan fiat Eksekusi lewat Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara)

### **b. Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit**

#### **1. Pengertian hak tanggungan**

Menurut ketentuan pasal 1 ayat (1) UU No. 4 tahun 1996 yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah :

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan

tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dengan undang-undang No. 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 utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.<sup>217</sup>

#### **2. Subjek Hak Tanggungan.**

Mengenai subjek Hak Tanggungan ini diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, dari ketentuan dua pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang menjadi subjek hukum dalam pembebanan Hak Tanggungan adalah pemberi Hak Tanggungan dan pemegang.

#### **3. Objek Hak Tanggungan.**

Berdasarkan Pasal 4 sampai dengan Pasal 7 UUHT yang mengatur mengenai objek Hak Tanggungan yaitu :

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha.
3. Hak Guna Bngunan.
4. Hak Pakai, baik hak atas tanah negara.
5. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang

<sup>217</sup> Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

hak atas tanah yang pembebanannya dinyatakan dengan tugas dan dinyatakan di dalam akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan.

#### **4. Beberapa hal yang perlu diperhatikan oleh Kreditur terhadap obyek Hak Tanggungan**

Beberapa segi yuridis yang harus diperhatikan oleh Kreditur (Bank) dalam menerima hak atas tanah sebagai obyek jaminan kredit berupa Hak Tanggungan adalah :

- a. Segi kepemilikan tanah yang dijadikan obyek jaminan
- b. Segi pemeriksaan sertifikat tanah dan kebenaran letak tanah yang dijadikan obyek jaminan.
- c. Segi kewenangan untuk membebaskan Hak Tanggungan atas tanah yang dijadikan obyek jaminan
- d. Segi kemudahan untuk melakukan eksekusi atau penjualan tanah yang dijadikan obyek jaminan
- e. Segi kedudukan Bank sebagai Kreditur yang preferen.<sup>218</sup>

#### **5. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Syarat Berlakunya.**

Surat kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan itu harus surat kuasa otentik yang dibuat oleh Pejabat Umum

yang khusus ditunjuk untuk membuat akta tersebut yaitu wajib dibuat dengan akta Notaris atau PPAT

Dengan kata lain sekalipun harus dibuat dengan Akta otentik, pilihannya bukan hanya dengan Akta Notaris saja, tetapi dapat pula dibuat dengan akta PPAT.<sup>219</sup>

Pendaftaran hak tanggungan secara tegas telah diatur dalam pasal 114 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 yang isinya :

- a. *Untuk Pendaftaran hak tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan.*

#### **6. Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan**

Salah satu ciri hak tanggungan dikatakan kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji (*Wansprestasi*).

Untuk melakukan eksekusi terhadap Hak Tanggungan dapat dilakukan tanpa harus melalui proses gugat-mengugat

<sup>218</sup> Retno Sutantio, *Beberapa Hal yang Perlu Diperhatikan oleh Bank dalam Menerima Hak Atas Tanah sebagai Obyek Hak Tanggungan*, Bandung, Makalah, 1996, hal. 53

<sup>219</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1998, hal. 103

(proses litigasi) apabila debitur cidera janji (wanprestasi). Apabila piutang macet karena debitur wanprestasi dimana piutang Negara termasuk tagihan Bank-bank pemerintah, maka penagihannya dilakukan oleh PUPN/BUPLN. Sedangkan apabila piutang macet tersebut merupakan tagihan dari Bank swasta atau perorangan termasuk badan hukum swasta, maka penagihannya dilakukan melalui Pengadilan Negeri.

### c. Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit

#### 1. Pengertian Eksekusi

Pendapat para ahli hukum tentang pengertian eksekusi :

- a. Ridwan Syahrani, bahwa eksekusi/pelaksanaan putusan Pengadilan tidak lain adalah realisasi dari pada apa yang merupakan kewajiban dari pihak yang dikalahkan untuk memenuhi suatu prestasi yang merupakan hak dari pihak yang memenangkan, sebagaimana tercantum dalam putusan pengadilan.<sup>220</sup>
- b. Sudikno Mertokusumo, bahwa pelaksanaan putusan hakim atau eksekusi pada hakekatnya adalah realisasi daripada kewajiban pihak yang bersangkutan untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut.<sup>221</sup>

c. M. Yahya Harahap, bahwa eksekusi sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara, merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara, oleh karena itu eksekusi tidak lain daripada tindakan yang berkesinambungan dan keseluruhan proses hukum antara perdata. Jadi eksekusi merupakan suatu kesatuan yang tidak ter-pisahkan dari pelaksanaan tata tertib berita acara yang terkandung dalam HIR atau RBg.<sup>222</sup>

d. Soepomo, bahwa hukum eksekusi mengatur cara dan syarat -syarat yang dipakai oleh alat-alat Negara guna membantu pihak yang berkepentingan untuk menjalankan putusan Hakim, apabila yang kalah tidak bersedia dengan sukarela memenuhi putusan yang tidak ditentukan dalam Undang-Undang.<sup>223</sup>

#### 2. Macam-macam eksekusi

Putusan hakim yang diktumnya bersifat Condemnatoir saja yang dapat dimintakan eksekusi. Menurut Sudikno Mertokusumo ada tiga macam jenis pelaksanaan putusan (eksekusi), yaitu :

1. Eksekusi putusan yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang. Dalam

<sup>220</sup> Ridwan Syahrani, *Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Umum*, Jakarta, Pustaka Kartini, 1988, hal. 106

<sup>221</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty, 1988, hal. 201

<sup>222</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta, PT. Gramedia, 1988, hal. 1

<sup>223</sup> Soepomo, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Jakarta, Gita Karya, 1963, hal. 137



eksekusi ini prestasi yang diwajibkan adalah membayar sejumlah uang. Eksekusi ini diatur dalam pasal 196 HIR atau pasal 206 Rbg.

2. Eksekusi putusan yang menghukum orang untuk melakukan suatu perbuatan. Eksekusi ini diatur dalam pasal 225 HIR atau pasal 259 Rbg. Orang tidak dapat dipaksa memenuhi prestasi berupa perbuatan, akan tetapi pihak yang dimenangkan dapat meminta pada hakim agar kepentingan yang akan diperolehnya dinilai dengan uang.
3. Eksekusi Riil yaitu pelaksanaan putusan hakim yang memerintahkan pengosongan benda tetap. Dalam hal orang yang dihukum oleh hakim untuk mengosongkan benda tetap tidak mau memenuhi perintah tersebut, maka hakim akan memerintahkan dengan surat kepada juru sita supaya dengan bantuan Panitera pengadilan dan kalau perlu dengan bantuan alat kekuasaan negara, agar barang tetap tersebut dikosongkan oleh orang yang dihukum beserta keluarganya. Eksekusi ini diatur dalam pasal 1033 Rv. Sedangkan dalam HIR hanya mengenal eksekusi riil ini dalam penjualan lelang, termuat dalam pasal 200 ayat 11 HIR/pasal 218 Rbg.<sup>224</sup>

### **3. Tata cara eksekusi Hak Tanggungan**

Tata cara eksekusi Hak Tanggungan adalah pemohon mengajukan permohonannya kepada Ketua Pengadilan Negeri, dan setelah menerima permohonan itu Ketua Pengadilan Negeri langsung menyuruh memanggil Debitur yang ingkar janji itu untuk ditegur, dan dalam waktu 8 hari harus memenuhi kewajibannya yaitu membayar hutangnya dengan sukarela. Apabila debitur tetap lalai, maka Kreditur akan melaporkan hal itu kepada Ketua Pengadilan Negeri, dan Ketua Pengadilan Negeri akan memerintahkan agar tanah obyek Hak Tanggungan tersebut disita dengan sita eksekutorial oleh Panitera atau penggantinya dengan dibantu oleh 2 orang saksi yang memenuhi persyaratan menurut Undang-undang. Panitera atau penggantinya yang telah melakukan penyitaan membuat berita acara tentang penyitaan itu dan memberitahukan maksudnya kepada orang yang barangnya tersita apabila ia hadir pada waktu itu.

#### **A.5. Metode Penelitian**

##### **a. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Normatif yang ditunjang dengan pendekatan Empiris, maksudnya adalah sebagai usaha mendekati masalah yang diteliti dengan pendekatan hukum yaitu berusaha menelaah peraturan-peraturan yang berlaku dalam masyarakat dan

---

<sup>224</sup> Sudikno Mertokusuko, Lo. Cit

sekaligus sesuai dengan kenyataan yang terjadi di tengah-tengah dalam masyarakat.

b. Jenis Penelitian

Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah penelitian kualitatif, yaitu data-data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif . Dalam hal ini mengenai eksekusi hak tanggungan sebagai jaminan kredit untuk perlindungan hukum bagi kepentingan Kreditur.

c. Metode Pengumpulan Data

Dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan data sekunder. Data sekunder adalah Studi kepustakaan yaitu penelitian untuk mencari landasan teori dari permasalahan penelitian dengan menggali buku-buku, jurnal-jurnal, surat kabar atau dokumen dan menggunakan beberapa undang-undang yang ada hubungannya dengan obyek penelitian. Data sekunder ini meliputi :

1. Bahan hukum primer, merupakan bahan pustaka yang berisikan peraturan-peraturan yang terdiri dari:
  - Undang-Undang Dasar 1945
  - Undang-Undang RI No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
  - Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
  - Undang-Undang No. 4 tahun 2004 tentang Pokok-Pokok Kekuasaan Kehakiman

- Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

2. Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan lebih lanjut tentang bahan hukum primer seperti : buku-buku ilmiah, Majalah, Media massa, Jurnal-jurnal, Makalah-makalah, Artikel-artikel yang memuat tentang eksekusi hak tanggungan sebagai jaminan kredit untuk perlindungan hukum bagi kepentingan Kreditur.
  3. Bahan hukum tersier, yang di dapat untuk memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yaitu:
    - Kamus
    - Ensiklopedia
- d. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di Kota Mungkid, khususnya pada Pengadilan Negeri Mungkid. Karena yang diteliti tentang kredit macet yang diberikan oleh Bank Swasta yang pelaksanaan eksekusi hak tanggungannya dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Mungkid.

## **B. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **B.1. Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur.**

#### **1. Langkah-langkah Kreditur Dalam Menjamin Kreditnya.**

Penggunaan hak atas tanah sebagai jaminan atau agunan dipraktikkan dalam pemberian kredit untuk berbagai keperluan termasuk untuk keperluan pembangunan, karena tanah dianggap paling aman untuk dijadikan jaminan. Dalam hubungan ini UUHT menentukan obyek Hak Tanggungan tidak hanya tanah saja akan tetapi berikut atau tidak berikut benda-benda lain diatas tanah yang bersangkutan yang merupakan kesatuan dengan tanah. Hal ini harus dimuat secara tegas dalam surat kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan dan dalam Akta Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT.

Penting bagi Bank untuk selalu memperhatikan dan meneliti secara terus menerus apabila perlu dengan membuat daftar khusus mengenai kapan hak- hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan untuk kredit tersebut akan berakhir. Tujuannya supaya Bank sebelum berakhirnya hak atas tanah itu, mudah mengajukan permohonan perpanjangan hak itu kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional.

#### **2. Proses Pembebanan Hak Tanggungan**

Untuk memberi kepastian prosedur pembebanan Hak Tanggungan, dalam UUHT telah ada ketentuan yang meliputi dua komponen yaitu pembinaannya melalui pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan.

UUHT berusaha menciptakan kepastian pelaksanaan kedua komponen ini dengan menetapkan dua kewajiban yaitu :

Pertama, kewajiban PPAT mengirim ke Kantor Pertanahan berkas- berkas yang diperlukan untuk mendaftarkan Hak Tanggungan dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Kedua, Kantor Pertanahan wajib mencantumkan hari tanggal Pemberian Hak Tanggungan tersebut 7 (tujuh) hari sejak diterima berkas secara lengkap.

#### **3. Tahap Proses Permohonan Eksekusi**

Pada sertifikat Hak Tanggungan, yang berfungsi surat- tanda- bukti adanya Hak Tanggungan harus dibubuhkan irah- irah dengan kata-kata “**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**”, maksudnya untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan. Kreditur berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

#### **4. Cara mengajukan eksekusi Hak Tanggungan untuk perlindungan hukum kepada Kreditur.**

Dalam membahas masalah ini, dengan melihat bentuk eksekusi yang tersebut dalam bab terdahulu tentang macam- macam eksekusi, maka jenis eksekusi disini termasuk eksekusi pembayaran sejumlah uang yang meliputi Gross Akta Pengakuan Hutang dan sertifikat Hak Tanggungan yang disamakan dengan Putusan Pengadilan karena memuat irah- irah dengan kata-kata “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.

Untuk selanjutnya sebelum pelaksanaan eksekusi dijalankan, Ketua Pengadilan Negeri melakukan beberapa tindakan yang merupakan proses eksekusi yaitu :

##### **a. Aanmaning atau Teguran**

Hal ini diatur dalam Pasal 196 HIR/ 207 Rbg. Khusus untuk putusan Pengadilan atau putusan Hakim yang

dapat dieksekusi hanyalah putusan- putusan perdata yang bersifat Condemnatoir (penghukuman) yang memberikan hak saja, itupun atas permohonan dari pihak yang dimenangkan, dan selanjutnya Panitera atau Juru Sita Pengadilan Negeri memanggil pihak yang dikalahkan untuk menghadap Ketua Pengadilan Negeri pada hari dan tanggal yang telah ditetapkan guna ditegur agar bersedia memenuhi isi putusan yang dimaksud dalam tenggang waktu 8 (delapan) hari setelah teguran tersebut, jika waktu tersebut tidak juga dipenuhi maka akan dilakukan peneguran sekali lagi atau dua kali lagi. Dalam hal obyek Hak Tanggungan yang dimohonkan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri, maka proses eksekusinya sama.

##### **b. Penyitaan.**

Apabila teguran tersebut juga tidak dihiraukan oleh Debitur, maka Ketua Pengadilan Negeri dapat memerintahkan kepada Panitera/Sekretaris untuk melakukan sita eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 197 HIR/ 208 Rbg. yang berbunyi :

Jika sudah lewat tempo yang ditentukan itu juga belum dipenuhi putusan itu atau jika pihak yang dikalahkan itu walaupun telah dipanggil dengan patut tidak juga menghadap, maka Ketua atau Pegawai yang dikuasakan itu karena jabatannya memberi perintah dengan surat supaya disita

jumlah barang yang tidak bergerak dan jika tidak ada atau ternyata tidak cukup sejumlah

barang tidak bergerak kepunyaan pihak yang dikalahkan.

TABEL DATA PERKARA EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PENGADILAN NEGERI MUNGKID TAHUN 2004 S/D 2008

TAHUN	JUMLAH PERKARA EKSEKUSI	SELESAI DENGAN MEDIASI	SELESAI DENGAN LELANG EKSEKUSI	TAHAP SITA EKSEKUSI
2004	5	5	-	-
2005	9	7	2	-
2006	6	4	2	-
2007	4	2	1	1
2008	12	3	1	8

REKAPITULASI:

- Perkara selesai dengan mediasi = 22
- Perkara selesai dengan lelang eksekusi = 6
- Perkara baru dengan tahap sita eksekusi = 8

Menurut tabel di atas, jumlah perkara eksekusi obyek Hak Tanggungan yang diajukan kepada Pengadilan Negeri Mungkid selama kurun waktu 5 tahun dari tahun 2004 sampai dengan 2008 ada 36 perkara. Dari 36 perkara itu 22 sudah diselesaikan dengan cara mediasi, sedangkan yang selesai dengan cara lelang eksekusi 6 perkara dan baru dalam tahap sita eksekusi 8 perkara. Walaupun dalam kurun waktu 5 tahun tersebut hanya ada 6 perkara yang selesai dengan

lelang eksekusi, namun proses eksekusi tersebut tidak mudah. Berdasarkan data permohonan eksekusi obyek Hak Tanggungan yang ditujukan kepada Pengadilan Negeri Mungkid ada permohonan yang dapat dilaksanakan eksekusinya tetapi ada juga yang tidak dapat dilaksanakan eksekusinya. Hal ini menunjukkan bahwa masalah eksekusi obyek Hak Tanggungan atas tanah dan benda- benda berkaitan dengan tanah dalam prakteknya adalah tidak semudah yang diperkirakan atau dengan kata lain masalah eksekusi obyek Hak Tanggungan masih banyak kendala di dalam praktek.

Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa dari sekian banyak permohonan eksekusi Hak Tanggungan yang masuk ke Pengadilan Negeri Mungkid kebanyakan atau sebagian besar dapat

terselesaikan tanpa harus melalui penjualan lelang, meskipun demikian ada juga yang harus dilelang dalam rangka pelunasan utang Debitur.

## **5. Proses penjualan lelang obyek Hak Tanggungan**

lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung di hadapan Pejabat lelang maupun melalui media elektronik (internet), dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat.

Khusus mengenai lelang eksekusi pengadilan, diperlukan syarat- syarat sebagai kelengkapan permohonan antara lain :

- a. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri
- b. Aanmaning/teguran
- c. Penetapan sita atas obyek Hak Tanggungan
  - d. Berita Acara Sita
  - e. Perincian hutang
  - f. Pemberitahuan lelang kepada termohon lelang
  - g. Bukti kepemilikan (sertifikat)

Mengenai penetapan waktu lelang, setelah ditetapkan tentang waktu pelaksanaan lelang, kemudian Ketua Pengadilan Negeri selaku pemohon lelang melaksanakan pengumuman lelang pertama dan kedua dalam tenggang waktu 15 hari. Jadi pengumuman lelang yang ke II dengan

pelaksanaan lelang tidak boleh kurang dari 14 hari. Apabila setelah pengumuman lelang yang ke II juga tidak ada pelunasan/penyelesaian, maka lelang dilaksanakan dan pada prinsipnya yang dimenangkan adalah yang mengajukan penawaran tertinggi dan diatas limit.

### **B.2. Beberapa kendala yang dihadapi dan upaya pemecahannya dalam eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit untuk perlindungan hukum bagi kepentingan kreditur.**

#### **1. hambatan dalam Eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit untuk perlindungan hukum bagi kepentingan kreditur.**

##### **a. Hambatan Yuridis.**

Adapun beberapa faktor yang menjadi kendala atau hambatan yuridis adalah :

1. Adanya penjelasan Pasal 20 ayat 1 Undang- Undang Hak Tanggungan yang dapat disimpulkan bahwa Kreditur berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi- tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan. Dari ketentuan tersebut berarti utang yang harus dibayar Debitur setinggi-tingginya/maksimal adalah sebesar nilai tanggungan yang disebut dalam sertifikat Hak Tanggungan itu.

Sedangkan biasanya Kreditur menetapkan jumlah hutangnya yang macet lebih besar dari apa yang tertuang dalam Sertifikat hak Tanggungan, karena adanya hutang pokok ditambah bunga dan ditambah dengan denda.

2. Kendala lain yang berhubungan dengan janji yang terdapat dalam Pasal 11 ayat (2) j yaitu janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan. Akan tetapi kebanyakan Debitur tidak sukarela mengosongkan obyek Hak tanggungan itu.
3. Kendala lain yang sering terjadi yaitu adanya perlawanan oleh pemegang Hak Tanggungan itu sendiri terhadap eksekusi atas permohonan pemegang Hak Tanggungan pertama. Tentang masalah ini tidak diatur dalam Undang- Undang Hak Tanggungan tetapi ada dalam Materi Hukum Acara Perdata.

#### **b. Hambatan Non Yuridis.**

Dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, sering timbul hambatan-hambatan diluar prediksi yaitu pihak-pihak Tereksekusi dengan sengaja mengerahkan masanya untuk menghambat jalannya eksekusi, dengan cara-cara mengerahkan masa untuk memblokade dan memblokir jalan dan letak obyek eksekusi agar Team/Pelaksana Eksekusi tidak bisa masuk kelokasi.

## **2. Upaya pemecahan terhadap hambatan-hambatan dalam Eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit untuk perlindungan hukum bagi kepentingan kreditur.**

### **a. Upaya pemecahan hambatan yuridis.**

1. Pasal 20 (1) yang dalam praktek sering dipermasalahkan oleh Debitur selaku pemberi Hak Tanggungan, dengan alasan atau dalih untuk melumpuhkan eksekusi Hak Tanggungan, namun dengan adanya ketentuan Pasal 3 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan diharapkan Ketua Pengadilan Negeri/Hakim tidak akan mengabulkan keberatan tersebut, dan tetap menjalankan/melaksanakan eksekusi, sehingga kepentingan Kreditur dalam memperoleh kembali uangnya benar-benar dapat terlindungi.
2. Apabila Debitur tidak mau secara sukarela mengosongkan obyek Hak Tanggungan tersebut, maka Ketua Pengadilan Negeri agar supaya tetap melaksanakan eksekusi dan mengajukan permohonan penjualan lelang obyek Hak Tanggungan kepada Kantor Lelang Negara/Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP<sub>2</sub>LN). Atas permohonan dari Ketua Pengadilan Negeri tersebut yang telah dilengkapi dengan syarat-syarat yang diperlukan maka pelelangan dilaksanakan.

Setelah obyek Hak Tanggungan dilelang dan telah dibeli oleh pemenang lelang, maka pengosongan dapat ditempuh dengan 2 (dua) cara yaitu :

- Dengan cara persuasip
- Pemilik Baru/pemenang lelang mengajukan permohonan pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri.

3. Dalam menghadapi perlawanan oleh pemegang Hak Tanggungan itu sendiri Hakim/Ketua Pengadilan Negeri harus menolak karena perlawanan terhadap sita eksekusi sebenarnya hanya dapat dilakukan oleh pihak ketiga atas dasar dalil tentang kepemilikan, Pemegang Hak Tanggungan bukanlah pemilik, sehingga ia hanya mempunyai hak untuk memohon pelunasan piutangnya yang juga dijamin atas tanah yang disita eksekusi tersebut, dan caranya juga mengajukan Hak Tanggungan tersebut.

#### **b. Upaya pemecahan hambatan non yuridis**

Dalam pelaksanaan eksekusi dilakukan koordinasi antara Kepala Desa, Pelaksana Eksekusi dan aparat keamanan terkait sebelum eksekusi dilaksanakan supaya lokasi obyek eksekusi diamankan/disterilkan lebih dahulu dan menambah jumlah aparat keamanan.

## **C. PENUTUP**

### **C.1. Kesimpulan**

Dari pembahasan tersebut di atas, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1) Eksekusi Hak Tanggungan atas tanah dan benda- benda yang berkaitan dengan tanah adalah merupakan salah satu cara bagi Kreditur untuk memperoleh perlindungan hukum, sehingga melalui Eksekusi Hak Tanggungan atas tanah dan benda- benda yang berkaitan dengan tanah benar- benar dapat memberikan jaminan kepada Kreditur untuk memperoleh kembali piutangnya jika Debitur cidera janji (wanprestasi).

2) Kendala-kendala dalam Eksekusi Hak Tanggungan adalah meliputi hambatan yuridis dan non yuridis, sehingga Eksekusi Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan dengan baik dan lancar.

Upaya pemecahan hambatan yuridis dilakukan menurut ketentuan hukum yang ada, sedangkan untuk hambatan non yuridis upaya pemecahannya dengan melakukan koordinasi antara pihak-pihak terkait dan menambah aparat keamanan.

### **C.2. Saran**

Perlunya memilih Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri agar setiap pengikatan Kredit yang dijamin Sertifikat Hak Tanggungan yang



mempunyai kekuatan eksekutorial sama dengan Putusan Pengadilan tidak menimbulkan persoalan hukum baru, dan Hakim/Ketua Pengadilan Negeri perlu

untuk lebih meningkatkan pelayanannya serta yang penting jangan sekali-kali menunda Eksekusi Hak Tanggungan kecuali ada alasan hukum yang kuat.

#### DAFTAR PUSTAKA

##### Buku-buku :

- Abdurahman, *Aneka Masalah Dalam Praktek Penegakan Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1980.
- Bachtiar Jazuli, *Eksekusi Putusan Perkara Perdata Segi Hukum Dan Penegakan Hukum*, Akademika Pressindo, Jakarta, 1987.
- E. Liliawati Muljono, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Harwarindo, Jakarta, 2003.
- H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Retno Wulan Sutanto, *Lembaga Pelaksanaan Putusan Lebih Dahulu dalam Hukum Acara Perdata "Hukum No. 4 tahun ketiga*, Yayasan Penelitian Dan Pengembangan Hukum (Law Center), Jakarta, 1974.
- M. Yahya Harahap, *Perlawanan Eksekusi Grose Akta Serta Putusan Pengadilan Dan Arbitrase Dan Standar Hukum Eksekusi*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.
- ....., *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, PT. Gramedia, Jakarta, 1988.
- R. Supomo, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Gita Karya, Jakarta, 1963.
- Ridwan Syahrani, *Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Umum*, Pustaka Kartini, Jakarta, 1988.
- Roni Hanitijo, S, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982.
- Soerjono Sukanto, Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hak Jaminan Atas Tanah*, Liberty, Yogyakarta, 1974.
- Sudikno Mertokusuko, *Hukum Acara Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1988.
- St. Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999.

Mahkamah Agung RI, *Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Pengadilan Buku II*, MARI, Jakarta, 1987.

Winarno Surakhmad, *Pengantar Penelitian Ilmiah Dasar Metode Tehnik*, Tarsito, Bandung, 1989.

Wiryono Projodikoro, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Sumur, Bandung, 1962.

Undang-Undang No 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung.

Undang-Undang No.5 tahun 2004 tentang Perubahan Atas UU No. 14 tahun 1985.

Undang-Undang No.4 tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

**Peraturan Perundang-undangan :**

H.I.R.

Undang-Undang N0. 5 tahun 1960  
Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang No. 4 tahun 1996  
tentang Hak Tanggungan.