

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang Masalah

Hukum mengatur hak dan kewajiban dalam hidup bermasyarakat dan juga mengatur bagaimana cara melaksanakan dan mempertahankan hak dan kewajiban itu. Hukum perdata yang mengatur hak dan kewajiban dalam hidup bermasyarakat disebut “hukum perdata material”. Sedangkan, hukum perdata yang mengatur bagaimana cara melaksanakan dan mempertahankan hak dan kewajiban disebut “hukum perdata formal”. Hukum perdata formal lazim disebut hukum acara perdata.<sup>1</sup> Selain itu hukum juga bertujuan mengatur berbagai kepentingan manusia dalam rangka pergaulan hidup di masyarakat. Kepentingan manusia dalam masyarakat begitu luas, mulai dari kepentingan pribadi hingga masyarakat dengan negara. Untuk itu pergolongan hukum privat mengatur kepentingan individu atau pribadi, seperti hukum dagang dan hukum perdata. Hukum perikatan yang terdapat dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan hukum yang bersifat khusus dalam melakukan perjanjian dan perbuatan hukum yang bersifat ekonomis atau perbuatan hukum yang dapat dinilai dari harta kekayaan seseorang atau badan hukum.

Perjanjian atau *overeenkomst* adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan suatu hal.<sup>2</sup> Pengertian perjanjian juga diatur dalam pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Lahirnya suatu perjanjian itu sebenarnya tidak dipersyaratkan harus dibuat secara tertulis (kontrak) atau secara lisan (verbal), asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan ketertiban umum akan tetapi juga harus didasarkan pada asas kekeluargaan, kepercayaan, kerukunan dan kemanusiaan.<sup>3</sup> Sedangkan menurut R. Subekti bahwa perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau

---

<sup>1</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2000, Hlm. 3-4.

<sup>2</sup> Prof. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermasa, 1996. Hlm . 1.

<sup>3</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung : PT. Alumni, 1986, Hlm. 4.

kesanggupan yang diucapkan dan dituangkan dalam bentuk tertulis (kontrak).<sup>4</sup> Selanjutnya perihal perjanjian hutang piutang yang dilakukan oleh kreditur yang berbentuk badan hukum, akan dituangkan dalam akta atau perjanjian dengan jaminan berupa Perjanjian Fidusia untuk benda bergerak, dan Perjanjian Hak Tanggungan untuk benda tak bergerak.<sup>5</sup>

Menurut Sri Soedewi hak tanggungan adalah hak jaminan terbatas atas benda. Kondisi hak tanggungan ini membedakan dengan hak gadai yang didefinisikan dalam hak jaminan terbatas atas harta kekayaan.<sup>6</sup>

Undang-Undang Hak Tanggungan adalah ketentuan hukum materiil perdata, sedangkan HIR/ RBg adalah ketentuan Hukum Acara Perdata, ini berarti ketentuan tentang eksekusi dalam Hukum Acara Perdata dipinjam oleh Hukum Materiil Perdata. Akibat hukum dari hal ini adalah pelaksanaan eksekusi objek HT hanya sah apabila didasarkan Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBg, sedangkan seluruh ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan tentang eksekusi (Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan sudah digantikan dengan Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016). Dengan demikian pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan berdasar Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tidak lagi berdasar Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan melainkan didasarkan pada Keputusan Menteri Keuangan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 27 tahun 2016.

Jenis upaya hukum yang dapat diajukan *verzet* melawan eksekusi atau gugat perlawanan. *Verzet* diajukan saat pelaksanaan eksekusi masih berlangsung, sedangkan gugat perlawanan diajukan apabila pelaksanaan eksekusi sudah selesai. Namun dalam Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 188/PDT/2018/PT. DKI. Bila penulis cermati, terdapat kesenjangan antara *das sein* dan *das sollen* dalam amar putusan tersebut terdapat masalah sengketa hak tanggungan. Dimana dalam putusan tersebut Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 587/Kelapa dua dibebani Hak Tanggungan yaitu:

---

<sup>4</sup> Prof. Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 1

<sup>5</sup> Yoyo Sudaryo, dan Aditya Yudanegara, *Investasi Bank Dan Lembaga Keuangan*, Yogyakarta: IKAPI, 2017. hlm. 139

<sup>6</sup> Sri Soedewi Masjehoen, *Hak Jaminan Atas Tanah*, Yogyakarta: Liberty, 2015. hlm. 17

- Peringkat Pertama Nomor 4899/2007, tercatat a/n. PT. Bank Syariah Mandiri berkedudukan di Jakarta.
- Peringkat Kedua Nomor 9250/2008, tercatat a/n. PT. Bank Syariah Mandiri berkedudukan di Jakarta.
- Peringkat ketiga Nomor 1907/2010, tercatat a/n. PT. Bank Syariah Mandiri berkedudukan di Jakarta.
- Peringkat Keempat Nomor 4719/2014, tercatat a/n. PT. Bank Syariah Mandiri berkedudukan di Jakarta.

Dalam hal perkara Bank Syariah di Indonesia, pengadilan yang berwenang menyelesaikan sengketa perbankan syariah adalah Pengadilan Agama. Semenjak tahun 2006, dengan diamendemuannya Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama, kewenangan Peradilan Agama diperluas. Di samping berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, zakat, infak, dan shadaqah, Pengadilan Agama juga berwenang untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa di bidang ekonomi syariah Pasal 49 ayat 1 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006, namun Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 188/PDT/2018/PT. DKI merupakan pengadilan umum sehingga bertentangan dengan Kompetensi Absolute dan perlu dipertanyakan Proses Eksekusi Lelang Hak Tanggungannya.

Sebagai perbandingan pada putusan 145 / PDT. G / 2017 / PN Bgr Pengadilan Negeri Bogor tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *aquo*. Bahwa dalam jawabannya Tergugat II telah mendalilkan bahwa pokok permasalahan yang menjadi alasan gugatan Penggugat bahwa Penggugat mendalilkan bahwa permasalahan dalam perkara *aquo* merupakan sengketa bidang ekonomi syariah sebagaimana dalam ketentuan Pasal 49 Undang – Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama, sehingga yang berwenang memutus perkara *aquo* adalah Pengadilan Agama bukan Pengadilan Negeri Bogor.

Fenomena lain terjadi pada putusan Mahkamah Agung 2985 K/Pdt/2015 yang memerintahkan sah dan berharga Akad Pembiayaan Perjanjian Pembiayaan

Murabahah Nomor 161/PPM/M2S/2009/09/08., tanggal 3 September 2008 dan/atau Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 16 tanggal 3 September 2008 yang dibuat di hadapan Notaris Ekoavidolo, S. H., dan pengikatan jaminan berdasarkan Akta Hak Tanggungan Nomor 148/2008 tanggal 13 Oktober 2008 sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 10304/2008 tanggal 3 November 2008 dengan pemegang hak tanggungan PT Bank Mega Syariah dan Menghukum dan memerintahkan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi dan atau pihak-pihak lainnya siapapun yang menguasai tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 686/Sudirejo-1, untuk mengosongkan dan menyerahkannya kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VI dalam Konvensi secara sukarela. yang juga Diproses pada pengadilan umum yang semestinya bila mengacu pada Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama merupakan kewenangan pengadilan Agama.

Berangkat dari uraian tersebut penulis ingin meneliti lebih dalam dan menuangkannya untuk menjadi karya tulis proposal skripsi yang berjudul: **“Eksekusi Objek Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dalam Sengketa Hak Tanggungan di Pengadilan”**.

## **1.2. Identifikasi Masalah**

Dalam penelitian ini akan difokuskan kepada masalah ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan tentang eksekusi (Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan sudah digantikan dengan pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016). Dengan demikian pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan berdasar Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah tidak lagi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan melainkan didasarkan pada Keputusan Menteri Keuangan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2016.

### **1.3. Perumusan Masalah.**

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dapat dirumuskan beberapa masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimanakah pertimbangan hakim pengadilan terhadap eksekusi hak tanggungan?
- b. Apakah putusan pengadilan telah memenuhi asas hukum hak tanggungan?

### **1.4. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

#### 1.4.1. Tujuan penelitian

Tujuan penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah:

- a. Untuk mengetahui bentuk pertimbangan hakim pengadilan terhadap eksekusi hak tanggungan.
- b. Untuk mengetahui putusan pengadilan telah memenuhi asas hukum hak tanggungan?

#### 1.4.2. Manfaat penelitian

Manfaat penelitian ini diuraikan menjadi 2 (dua) macam yaitu:

##### a. Manfaat Teoritis

Sangat diharapkan penulisan skripsi ini dapat menambah ilmu pengetahuan tentang teori hukum perdata khususnya mengenai hak tanggungan dalam hal ini tentang pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan.

##### b. Manfaat Praktis

Sangat diharapkan penulisan skripsi ini dapat menambah ilmu pengetahuan tentang praktik hukum perdata dalam terutama yang berkenaan dengan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan.

### **1.5. Kerangka Teoritis, Konseptual dan Pemikiran**

#### 1.5.1. Kerangka teoritis

##### 1.5.1.1. Teori Hukum Perdata (*Grand Theory*)

Vollmar berpendapat bahwa hukum perdata adalah: “Aturan-aturan atau norma-norma yang memberikan pembatasan dan oleh karenanya memberikan perlindungan pada kepentingan-kepentingan kepentingan perseorangan dalam perbandingan yang tepat antara kepentingan yang satu dengan kepentingan yang

lain dari orang-orang dalam suatu masyarakat tertentu terutama yang mengenai hubungan keluarga dan hubungan lalu lintas.”<sup>7</sup>

#### 1.5.1.2. Perbuatan Melawan Hukum (*Grand Theory*)

Pengertian Perbuatan Melawan Hukum menurut Wiryono Prodjodikoro adalah perbuatan yang mengakibatkan keguncangan dalam kehidupan bermasyarakat dan keguncangan ini tidak hanya terdapat dalam kehidupan bermasyarakat apabila peraturan-peraturan hukum dalam suatu masyarakat dilanggar (langsung). Oleh karena itu, tergantung dari nilai hebatnya keguncangan itu. Meskipun secara langsung hanya mengenai peraturan kesucilaan, keagamaan atau sopan santun, tetapi harus dicegah keras, seperti mencegah suatu perbuatan yang langsung melawan hukum.<sup>8</sup>

#### 1.5.1.3. Hukum Jaminan (*Middle Range Theory*)

Menurut Febri Jaya, hukum jaminan adalah sekumpulan ketentuan yang mengatur atau berkaitan dengan penjaminan dalam rangka utang piutang (pinjaman uang) yang terdapat dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini.<sup>9</sup>

#### 1.5.1.4. Hak Tanggungan (*Middle Range Theory*)

Menurut Sutarno Hak Tanggungan adalah jaminan yang adanya karena diperjanjikan terlebih dahulu antara Kreditur dengan Debitor, jaminan yang adanya atau lahirnya karena perjanjian ini akan menimbulkan jaminan khusus yang berupa jaminan kebendaan yaitu Hak Tanggungan/Hypotheek.<sup>10</sup>

#### 1.5.1.5. Eksekusi Dalam Hukum Perdata (*Applied Theory*)

Menurut eksekusi adalah tindakan paksa yang dilakukan Pengadilan Negeri terhadap pihak yang kalah dalam perkara supaya pihak yang kalah dalam perkara menjalankan Amar Putusan Pengadilan sebagaimana mestinya.<sup>11</sup>

---

<sup>7</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017. hlm. 14

<sup>8</sup> Lis Sutinah dan Fitri Pratiwi, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Visimedia, 2015. hlm. 259

<sup>9</sup> Febri Jaya, *Masalah Terkait Kredit Perbankan*, Yogyakarta: Garudhawaca, 2016. hlm. 17.

<sup>10</sup> *Ibid.*, hlm. 17-18

<sup>11</sup> Wiratmanto, *Hukum Acara Perdata*, Yogyakarta: Muhammadiyah Press, 2016. hlm. 28

### 1.5.2. Kerangka Konseptual

Dalam penulisan skripsi ini konsep-konsep hukum yang berkaitan dengan penelitian dituangkan dalam beberapa istilah yang dijadikan sebagai definisi operasional adalah sebagai berikut.<sup>12</sup>

- a. Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana 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 utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.<sup>13</sup>
- b. Hakim adalah pejabat peradilan negara yang diberi wewenang oleh undang-undang untuk mengadili. Sedangkan istilah hakim artinya orang yang mengadili perkara dalam pengadilan atau Mahkamah; Hakim juga berarti pengadilan, jika orang berkata “perkaranya telah diserahkan kepada Hakim<sup>14</sup>
- c. Eksekusi dalam bahasa Belanda disebut Executie atau Uitvoering, dalam kamus hukum diartikan sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan. Secara terminologis eksekusi adalah melaksanakan putusan (vonis) pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.<sup>15</sup>
- d. Jaminan merupakan suatu perikatan antara debitur dengan kreditur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan utang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang si debitur.<sup>16</sup>

---

<sup>12</sup>Soejono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Raja Grafindo, 2014, hlm. 25.

<sup>13</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

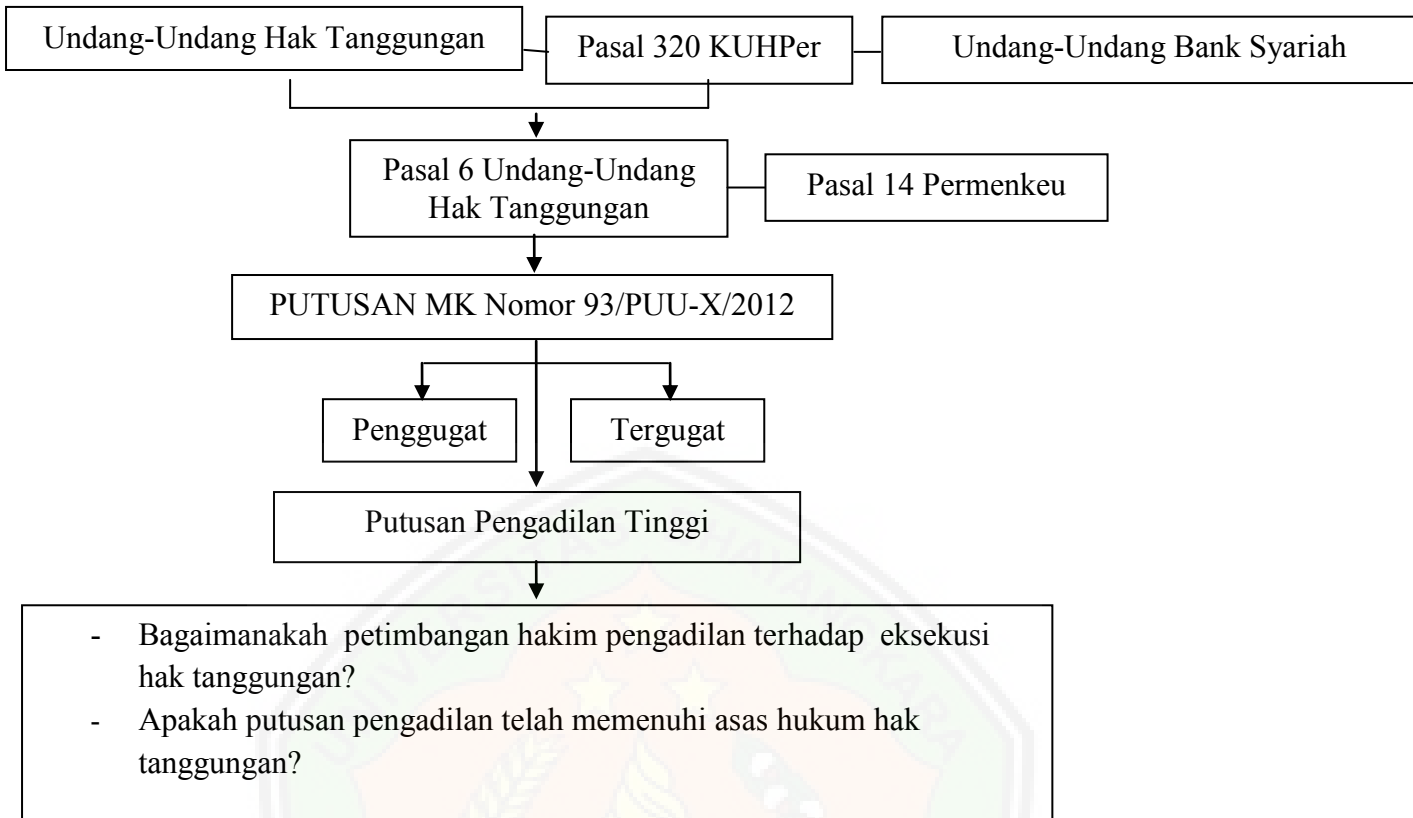
<sup>14</sup> Pasal 1 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

<sup>15</sup> Mardani, *Hukum Acara Perdata Peradilan Agama dan Mahkamah Syari'ah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hlm. 142.

<sup>16</sup> Gatot Supramono, , *Perbankan dan Masalah Kredit, Suatu Tinjauan Di Bidang Yuridis*, Jakarta: Rineka Cipta. 2009. hlm 75.



### 1.5.3. Kerangka pemikiran



### 1. 6. Sistematika Penulisan

Dalam proposal skripsi ini sistematika merupakan suatu bentuk rancangan penulisan karya tulis. Dalam karya tulis ini sistematika penulisan adalah sebagai berikut:

#### Bab I. Pendahuluan

Uraian isi pendahuluan hampir sama dengan proposal yang telah disempurnakan kecuali pada bagian metode penelitian yang dipisahkan dari Bab 1 dan diletakkan tersendiri di Bab 3, sebagai berikut:

- 1) Latar Belakang Masalah
- 2) Identifikasi Masalah
- 3) Perumusan Masalah
- 4) Tujuan dan Manfaat Penelitian
- 5) Kerangka Teoritis, Kerangka Konseptual dan Kerangka Pemikiran
- 6) Sistematika Penulisan

#### Bab II. Tinjauan Pustaka



Berisi Tinjauan Umum Mengenai Hukum, Tinjauan Umum Hukum perdata, Tinjauan Umum Perbuatan Melawan Hukum, Teori Hukum Jaminan, Tinjauan Umum Hak Tanggungan, Tinjauan Umum Eksekusi dalam Hukum Perdata.

### Bab III. Metode Penelitian

Yang diuraikan pada bagian ini berisikan prosedur penelitian meliputi pendekatan masalah, sumber dan jenis data, penuntutan responden, prosedur pengumpulan data dan pengolahan data serta analisa data.

### Bab IV. Hasil Penelitian dan Pembahasan.

Pada bab ini berisi bentuk penyelesaian sengketa yang diputus oleh Hakim terhadap sengketa objek hak tanggungan dan majelis hakim dalam memutus perkara di pengadilan tersebut telah memenuhi asas hukum hak tanggungan serta pembahasan dari hasil penelitian sehingga mengarah kepada pemecahan masalah penelitian.

### Bab V. Penutup

Bab terakhir ini dijelaskan tentang kesimpulan penelitian yang berisikan jawaban atas rumusan masalah serta dapat ditambah saran yang merupakan implikasi hasil penelitian baik bagi pihak-pihak yang terkait dengan hasil penelitian maupun untuk peneliti selanjutnya, sehingga dapat dilakukan penyempurnaan dalam penelitian kedepannya.