

ANALISIS HUKUM PERBANKAN PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Asdar Arti¹, Nur Insani²
^{1,2,3}Fakultas Hukum, Universitas Ichsan Gorontalo



DOI: <http://dx.doi.org/10.33603/hermeneutika.v5i2.6223>

Diterima: 10 Juni 2021; Direvisi: 21 Juli 2021; Dipublikasikan: Agustus 2021

Abstrak: Tujuan penulisan ini adalah untuk menganalisis pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, dan menganalisis hambatan dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan. Tipe penelitian ini adalah penelitian sosio-legal. Data penelitian yang digunakan adalah data primer dan data sekunder, yang dikumpulkan melalui hasil wawancara dan studi dokumen. Data yang terkumpul kemudian dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa upaya pelaksanaan eksekusi dapat dilakukan secara sukarela maupun secara paksa. Pihak yang kalah di pengadilan dan telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dapat menyerahkan obyek sengketa secara sukarela tanpa ada upaya perlawanan tapi sebaliknya kalau ada upaya perlawanan yang dilakukan oleh pihak yang kalah maka dapat dilakukan secara paksa dengan melalui upaya eksekusi. Letak perbedaan yang paling pokok antara sita jaminan dan sita eksekusi adalah pada tahap proses pemeriksaan perkara yakni pada sita jaminan, tindakan paksa perampasan hak untuk ditetapkan sebagai jaminan kepentingan penggugat, dilakukan pada proses pemeriksaan perkara sebaliknya pada sita eksekusi, penyitaan yang bertujuan menempatkan harta kekayaan tersebut merupakan jaminan kepentingan pembayaran sejumlah uang kepada pemohon dan penyitaan dapat dilakukan pada tahap proses eksekusi.

Kata kunci: analisis hukum, hak tanggungan, perbankan, pelaksanaan eksekusi.

¹ Asdar Arti[✉]
Email: asdar.arti71@gmail.com

² Nur Insani[✉]
Email: dhinilaw@gmail.com

I. PENDAHULUAN

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik Pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang sangat besar. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan.

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. yang dapat memberikan dana berupa pinjaman kepada masyarakat untuk pengembangan usahanya. Bank dalam penyalur kredit tidaklah terlepas dari masalah rugi-laba, sehingga dalam pemberian kredit terlebih dahulu didasarkan atas adanya formalitas-formalitas tertentu. Dalam prakteknya, pelaksan¹aan penyaluran.

Sebagai efek samping globalisasi ekonomi dunia solusi atas ancaman dan tantangan global abad ke-21 yang direkomendasikan PBB adalah diperlukan pengakuan dan penerapan konsep *Collective Security Responsibility of States* (CSR) suatu konsep tanggung jawab negara untuk melindungi warganya.

Untuk menjalankan usaha tersebut diperlukan biaya yang cukup besar. Untuk itu pemerintah memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk memperoleh modal usaha atau untuk memperlancar

kegiatan produksi yang diantaranya melalui pemberian kredit bank. Bank merupakan lembaga keuangan yang diperlukan kredit sebelum kredit itu direalisasikan, terhadap permohonan kredit yang diajukan oleh calon debitur terlebih dahulu diadakan analisa atau pertimbangan-pertimbangan.²

Agar pada waktu yang ditentukan pinjaman dapat terbayar, maka pihak kreditur (Bank), akan meminta benda-benda tertentu dari debitur sebagai jaminan, sehingga ternyata dikemudian hari si debitur lalai/wanprestasi/cidera janji dan tidak dapat melunasi hutangnya, maka pihak kreditur dapat menjual benda-benda jaminan tersebut untuk menutupi hutang debitur yang belum terbayar.

Dalam tata hukum perjanjian yang berlaku di Indonesia, masalah perjanjian kredit bank diatur dalam Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Dalam ketentuan Pasal 1 angka 11, ditegaskan mengenai pengertian kredit, yaitu:

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain dalam hal mana pihak peminjam berkewajiban untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga yang telah ditetapkan.

Jika diperhatikan ketentuan pasal tersebut, didalamnya terkandung kewajiban bagi debitur untuk mengembalikan pinjaman dikemudian hari dan mensyaratkan adanya benda-benda jaminan, pelunasan utang sebagai dasar dari setiap pemberian kredit. Jadi perjanjian kredit senantiasa diikuti dengan penyediaan jaminan yang salah satu diantaranya adalah jaminan hak tanggungan.

¹ Romli Atmasasmita, *Teori Hukum Integratif*, Bandung: Mandar Maju, 2019.

² Adrian Sutedi, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Jakarta: Cipta Jaya, 2006.

Dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang ditunjuk sebagai hak atas tanah yang dapat dijadikan iaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindah tangankan. Sedang bagi Hak Pakai atas tanah Hak Milik dibuka kemungkinannya untuk di kemudian hari dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain.³ Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan adanya perjanjian pokok, yakni perjanjian utang piutang.⁴ Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu:

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
- b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan.

Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, PPAT adalah seorang pejabat umum yang bertanggung jawab untuk membuat surat keterangan tertulis yang dimaksudkan sebagai bukti dari perbuatan-perbuatan

hukum yang telah dilakukan.⁵ Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi hak tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan (SKMHT), yang berbentuk akta otentik.

Pada tahap pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada kreditor, hak tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak tanggungan itu baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku tanah di Kantor Pertanahan.

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai fungsi sebagai *grosse acte hypotheek* serta mempunyai kekuatan *eksekutorial* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Untuk kekuatan *eksekutorial* ini maka pada sampul dicantumkan perkataan "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN MAHA ESA"

Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan ditetapkan bahwa apabila debitur cedera janji, maka berdasarkan hak yang ada pada pemegang Hak Tanggungan pertama yaitu janji untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri, melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan (penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan) dan

³ Kartini Muljadi Gunawan Widjaja, Hak Tanggungan, Seri Hukum Harta Kekayaan, Jakarta: 2006, hal. 213

⁴ Remy Sjahdeni, Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan), Bandung: Alumni, 1999, hal. 15

⁵ Irma Devita Purnamasari, Kiat-Kiat Cerdas, dan Bijak Memahami Hukum Jaminan Perbankan, Jakarta: Kaifa, 2011, hal. 3

irah-irah yang tercantum pada Sertifikat Hak Tanggungan yang merupakan *titel eksekutorial* yang sama kekuatannya dengan Putusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka Kreditur dapat melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan. Di samping melalui dua cara di atas, eksekusi Hak Tanggungan dimungkinkan pula untuk dilakukan melalui penjualan di bawah tangan, sepanjang hal tersebut disepakati oleh pemegang dan pemberi Hak Tanggungan dengan memenuhi syarat-syarat tertentu. Penegasan Sertifikat Hak Tanggungan adalah sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek*, dimaksudkan untuk menyamakan persepsi terhadap salah satu dokumen yang harus diserahkan untuk pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, yang sering menimbulkan pendapat dan persepsi mengenai tata cara eksekusi hak tanggungan.⁶ Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut, maka permasalahan yang akan dikaji adalah bagaimanakah pelaksanaan eksekusi hak tanggungan? Dan apakah yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan?

II. METODE PENELITIAN

Tipe penelitian ini adalah penelitian sosio-legal.⁷ Data penelitian yang digunakan adalah data primer dan data sekunder,⁸ yang dikumpulkan melalui hasil wawancara dan studi dokumen. Data yang terkumpul kemudian dianalisis secara kualitatif.

III. HASIL PENELITIAN

Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan

Adanya perjanjian kredit dari Bank, tidaklah semua kredit yang diberikan akan berjalan lancar, tentunya ada sebagian

yang akan menuju ke arah wanprestasi. yang dimaksud wanprestasi ialah suatu keadaan dimana debitur tidak dapat melaksanakan/melakukan apa yang telah diperjanjikan atau dalam Undang undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan) disebut dengan cedera janji dimana tentunya mempunyai akibat hukum.

Menurut Adrian Satedi kredit macet dapat saja terjadi karena:

- a. Ulah debitur yang berusaha untuk mengelak pengembalian kredit yang telah diterima atau dengan segala akal busuknya berusaha menghambat pengembalian kredit yang telah diterimanya melalui upaya hukum biasa atau upaya hukum luar biasa
- b. Kepala bagian Kredit bank yang bersangkutan kurang cermat menilai harga objek jaminan sehingga kredit pada waktunya tidak dapat ditagih.
- c. Kredit sengaja dibiarkan membengkak oleh pihak bank oleh karena harga tanah yang dijaminakan diprediksi akan naik dan pada waktunya nanti diperkirakan akan tertutup dan bunga akan masuk.
- d. Surat perjanjian kredit tidak memenuhi syarat syarat sahnya perjanjian juga dalam suami/istri debitur tidak ikut menandatangani akta kredit atau akta pemberian jaminan kredit/surat kuaa untuk memasang hipotik.
- e. Lembaga putusan serta merta yang sejak tahun 1964 tidak diterapkan lagi, juga untuk gugatan kredit bank.
- f. Penyebab kredit macet intem dan ekstem lainnya, kenakalan dari pimpinan bank sendiri seperti mendanai perusahaan grup sendiri yang dilarang oleh Undang undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan perubahan

⁶ *Ibid.*, hal. 104

⁷ Irwansyah, *Penelitian Hukum "Pilihan Metode dan Praaktik Penulisan Artikel"*. Yogyakarta: Mirra Buana Media, 2020, hal. 173

⁸ Kadarudin, *Penelitian di Bidang Ilmu Hukum (Sebuah Pemahaman Awal)*, Semarang: Formaci Press, 2021, hal. 203

kebijakan moneter dan pengaruh ekonomi luar negeri juga menambah kredit macet seperti devaluasi.⁹

Berdasarkan hasil wawancara dengan Gurlin Balirante (Kepala Bagian Kredit Bank BNI Cabang Gorontalo), pada umumnya kredit macet yang terjadi di Bank BNI dikarenakan penggunaan uang kredit tidak sesuai dengan tujuan yang telah diperjanjikan, Misalnya kreditnya dikeluarkan untuk pembangunan rumah tetapi dalam pelaksanaannya dipakai untuk keperluan lain.

Gurlin Balirante menambahkan bahwa pada umumnya bentuk bentuk ingkar janji dari pihak debitur adalah:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan,
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan,
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat,
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Pada Pasal 6 UU Hak Tanggungan ditegaskan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Hak dari pemegang hak tanggungan untuk melaksanakan haknya berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan tersebut adalah hak yang semata mata diberikan oleh undang undang. Walau demikian tidaklah berarti hak tersebut demi hukum ada melainkan harus diperjanjikan terlebih dahulu oleh para pihak dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan atas hak atas tanah. Adapun isi perjanjian mengenai hak menjual atas

kekuasaan sendiri, berbunyi "apabila debitur atau pemberi hak tanggungan cedera janji, kreditur atau pemegang hak", tanggungan berhak menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari debitur".

Dalam melaksanakan penjualan objek hak tanggungan wajib dilakukan dan mengambil pelunasan utangnya berlaku kedudukan istimewa yang dimiliki pemegang hak tanggungan pertama, apabila pemegang hak tanggungan lebih dari satu orang, dan juga apabila ada sisa hasil penjualan hak tanggungan maka menjadi hak bagi pemberi hak tanggungan.

Pelaksanaan lelang dengan cara seperti ini perlu memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Permohonan lelang diajukan oleh kreditur pemegang hak tanggungan pertama langsung kepada KP2LN untuk memperoleh pelayanan lelang.
- b. Pelaksanaan lelang melalui Pejabat Lelang Kelas I pada K2PLN
- c. Pengumuman lelang mengikuti tata cara pengumuman lelang eksekusi
- d. Tidak diperlukan persetujuan debitur untuk melaksanakan lelang
- e. Nilai harga limit sedapat mungkin ditentukan oleh penilai
- f. Pelaksanaan lelang dapat melibatkan Balai Lelang untuk jenis pelayanan jasa pralelang dan/atau pascালেlang.

Dalam mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan ada beberapa hal yang harus dilampirkan yaitu:

1. Salinan/fotocopy perjanjian kredit
2. Salinan/fotocopy sertifikat hak tanggungan dan akta pemberian hak tanggungan,

⁹ Adrian Sutedi, 2006, *Op.Cit.*, hal. 153

3. Salinan/fotocopy sertifikat hak atas tanah atau tanah dan bangunan yang dibebani hak tanggungan ,
4. Salinan/fotocopy bukti bahwa debitur wanprestasi yang dapat berupa peringatan peringatan maupun pernyataan dari Pimpinan Bank/Direksi Bank yang bersangkutan selaku pihak kreditur; dan
5. Surat Pernyataan dari Pimpinan/Direksi Bank yang bersangkutan selaku kreditur yang isinya akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan.

Mengenai Surat Pernyataan dari Pimpinan/Direksi Bank yang bersangkutan selaku kredtur yang isinya akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan, hal ini dilakukan karena Pimpinan/Direksi Bank yang mewakili Bank dalam melaksanakan Perjanjian Kredit.

Menurut Gurlin Balfrante, Pada Bank BNI Cabang Gorontalo, eksekusi hak tanggungan atas kekuasaan sendiri oleh pemegang Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan kurang atau jarang digunakan di Bank BNI Cabang Gorontalo dengan alasan, pihak debitur merasa dirugikan apabila diperjanjikan semacam ini.

Untuk eksekusi atas kekuasaan sendiri oleh pemegang hak tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, yang dilakukan oleh Bank

Perjanjian kredit dari Bank, tidaklah semua kredit yang diberikan akan berjalan lancar, tentunya ada sebagian yang akan menuju ke arah wanprestasi. yang dimaksud wanprestasi ialah suatu keadaan dimana debitur tidak dapat melaksanakan/melakukan apa yang telah diperjanjikan atau dalam Undang undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan) disebut dengan cedera janji

dimana tentunya mempunyai akibat hukum.

Menurut Adrian Satedi, kredit macet dapat saja terjadi karena:

- a. Debitur yang berusaha untuk mengelak pengembalian kredit yang telah diterima atau dengan segala akal busuknya berusaha menghambat pengembalian kredit yang telah diterimanya melalui upaya hukum biasa atau upaya hukum luar biasa
- b. Kepala bagian Kredit bank yang bersangkutan kurang cermat menilai harga objek jaminan sehingga kredit pada waktunya tidak dapat ditagih.
- c. Kredit sengaja dibiarkan membengkak oleh pihak bank oleh karena harga tanah yang dijaminakan diprediksi akan naik dan pada waktunya nanti diperkirakan akan tertutup dan bunga akan masuk.
- d. Surat perjanjian kredit tidak memenuhi syarat syarat sahnya perjanjian juga dalam suami/istri debitur tidak ikut menandatangani akta kredit atau akta pemberian jaminan kredit/surat kuaa untuk memasang hipotik.
- e. Lembaga putusan serta merta yang sejak tahun 1964 tidak diterapkan lagi, juga untuk gugatan kredit bank.
- f. Penyebab kredit macet intem dan ekstem lainnya, kenakalan dari pimpinan bank sendiri seperti mendanai perusahaan grup sendiri yang dilarang oleh Undang undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan perubahan kebijakan moneter dan pengaruh ekonomi luar negeri juga menambah kredit macet seperti devaluasi.¹⁰

¹⁰ Adrian Sutedi, 2006, *Op.Cit.*, hal. 105

Berdasarkan hasil wawancara dengan Gurlin Balirante (Kepala Bagian Kredit Bank BNI Cabang Gorontalo), pada umumnya kredit macet yang terjadi di Bank BNI dikarenakan penggunaan uang kredit tidak sesuai dengan tujuan yang telah diperjanjikan, Misalnya kreditnya dikeluarkan untuk pembangunan rumah tetapi dalam pelaksanaannya dipakai untuk keperluan lain.

Dari berbagai uraian yang telah dikemukakan diatas menurut penulis bahwa pada umumnya bentuk bentuk ingkar janji dari pihak debitur adalah:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan,
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan,
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat,
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Menurut Thomas Suyanto, ahli Hukum perbankan mendefinisikan jaminan adalah penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu utang.¹¹

Sedangkan menurut Hartono Hadisaputro, berpendapat bahwa jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa kreditur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.¹²

Di dalam praktek perbankan masalah jaminan ini sangat penting artinya, terutama yang berhubungan dengan kredit yang dilepas kepada nasabahnya. Dalam ketentuan Pasal 8 Undang Undang No. 10

Tahun 1998 tentang Perbankan dinyatakan bahwa:

Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

Dalam Pasal 8 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dikemukakan bahwa berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan itulah yang diartikan sebagai Jaminan Kredit. Selanjutnya Pasal 8 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan tersebut menyatakan bahwa untuk memperoleh keyakinan, sebelum memberikan kredit, Bank harus melakukan penilaian analisis terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur.¹³

Secara umum jaminan dapat dibedakan menjadi dua, yaitu

1. Jaminan yang lahir karena undang undang (Jaminan yang umum),
2. Jaminan yang lahir karena perjanjian (jaminan khusus).

Jaminan yang timbul karena undang undang maksudnya adalah bentuk bentuk jaminan yang adanya telah ditentukan oleh suatu undang undang. Jaminan yang lahir karena undang undang ini diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata.

Pasal 1131 KUH Perdata pada intinya menyatakan bahwa segala harta kekayaan debitur, baik yang berupa benda bergerak dan tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari walaupun tidak diserahkan sebagai agunan, menurut hukum Menjadi jaminan atas seluruh utang debitur.

¹¹ Thomas Suyanto, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Jakarta: Gramedia, 1998.

¹² Hartono Hadisoeparto, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta: Liberty, 1984.

¹³ Adrian Sutedi, 2006, *Op.Cit.*, hal. 19

Dikatakan timbul karena undang-undang disebabkan berdasarkan undang-undang yaitu Pasal 1131 KUH Perdata, dengan sendirinya segala harta kekayaan seseorang menjadi jaminan dari utang yang dibuat. Karena tidak adanya pengikatan secara khusus dan meliputi seluruh harta kekayaan debitur, jaminan kredit yang timbul karena undang-undang ini juga menjadi jaminan bagi semua orang yang menghutangkan kepadanya. Jadi blik terhadap harta kekayaan debitur dilakukan penjualan. Hasil dari pada penjualan tersebut dibagi bagi menurut keseimbangan (Proposional) sesuai besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali ada alasan-alasan yang sah bagi kreditur tertentu untuk didahulukan pelunasan piutangnya (KUH Perdata Pasal 1132). Kedudukan para kreditur satu sama lainnya terhadap harta kekayaan seseorang debitur yang demikian itu lazim disebut sebagai concurrent atau saling bersaing.

Jaminan yang timbul karena perjanjian. Secara yuridis baru timbul karena adanya suatu perjanjian antara Bank dengan pemilik agunan atau barang jaminan, atau antara Bank dengan orang pihak ketiga yang menanggung utang debitur. Jaminan ini dapat dibedakan antara bentuk jaminan yang bersifat perorangan dan bersifat kebendaan.¹⁴

Menurut Sry Soedewi, Jaminan yang bersifat perorangan merupakan jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tersebut, dan dapat dipertahankan terhadap debitur seumumnya. Jaminan perorangan antara lain terdiri dari perjanjian penanggungan, perjanjian garansi, dan perjanjian tanggung menanggung.¹⁵

1. Perjanjian Penanggungan (*borgtocht*)

Perjanjian Penanggungan, yakni suatu persetujuan dengan mana seseorang

pihak ketiga guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya si berutang apabila orang ini sendiri tidak memenuhinya (Pasal 1829 KUH Perdata). Tujuan dan isi perjanjian penanggungan ini adalah untuk memberikan jaminan untuk dipenuhinya perutangan dalam perjanjian pokok.¹⁶

2. Perjanjian Garansi

Perjanjian Garansi (Pasal 1316 KUH Perdata) pada dasarnya sama dengan perjanjian penanggungan yaitu adanya pihak ketiga yang berkewajiban memenuhi prestasi. Perbedaannya adalah pada perjanjian garansi kewajiban tersebut dicantumkan di dalam perjanjian pokok yang berdiri sendiri. Sedangkan pada perjanjian penanggungan adanya kewajiban untuk memenuhi prestasi dari si penanggung apabila debitur wanprestasi tercatat dalam perjanjian *accessoir*.¹⁷

3. Perjanjian Tanggung Menanggung.

Perjanjian Tanggung menanggung (Pasal 1280 KUH Perdata), dimana ditentukan bahwa akan terjadi sesuatu perikatan tanggung menanggung di pihak orang-orang yang berutang manakala mereka semuanya diwajibkan melakukan hal yang sama, sedemikian bahwa salah satu hal dapat dituntut untuk seluruhnya, dan pemenuhan oleh salah satunya membebaskan orang-orang berutang yang lainnya terhadap si berpiutang.¹⁸

Dalam Pasal 26 UU Hak Tanggungan ditentukan bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan Pasal 14 UU Hak Tanggungan peraturan mengenai hipotik yang ada mulai berlakunya UU Hak Tanggungan, berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan. Atas permohonan kreditur pemegang hak hipotik, Ketua pengadilan Negeri memberi perintah agar debitur memenuhi kewajibannya dan apabila perintah itu

¹⁴ Adrian Sutedi, 2006, *Ibid.*, hal. 25

¹⁵ Sri Soedewi, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta: Liberty, 1980.

¹⁶ Adrian Sutedi, 2006, *Op.Cit.*, hal. 25

¹⁷ Sri Soedewi, 1980, *Op.Cit.*

¹⁸ Adrian Sutedi, 2006, *Op.Cit.*, hal. 26

diabaikan, maka diperintahkan eksekusinya tanpa diperlukan pengajuan gugatan terlebih dahulu. Dalam masa peralihan ini, UU Hak Tanggungan juga menegaskan bahwa sebelum ada peraturan yang khusus mengatur eksekusi hak tanggungan, maka ketentuan hukum acara eksekusi hipotik berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan, dengan penyerahan sertifikat hak tanggungan.

Pada Pasal 14 ayat (2) UU Hak Tanggungan secara jelas menyatakan bahwa sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial sebagaimana halnya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dalam ketentuan Pasal 14 ayat (2) UU Hak Tanggungan bahkan ditegaskan bahwa sertifikat hak tanggungan adalah Grosse Akta Hypotheek.

Berlakunya, sertifikat hak tanggungan sebagai Grosse Akta Hypotek sebagaimana dijelaskan diatas adalah sebagai konsekuensi dari sistem Registration of Titles yang dianut oleh UUPA, yang berbeda dari dari sistem Registration of Deeds yang dianut dalam Overshrijving Ordonantie 1934. Dalam registration of deeds yang merupakan grosse akta adalah akta yang dikeluarkan oleh pejabat overshrijving yang pada saat dibuatnya juga langsung didaftarkan oleh pejabat tersebut (PPAT). Grosse akta yang dikeluarkan oleh pejabat overshrijving inilah yang memiliki titel eksekutorial, yang memuat irah irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Pasal 14 ayat (1) UU Hak Tanggungan merumuskan kembali, sebagai akibat dari registration of titles, tanda bukti keberadaan atau eksistensi hak tanggungan, dibuktikan dengan sertifikat hak tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (PP No. 24 Tahun 1997).

Selanjutnya sejalan dengan ketentuan Pasal 7 ayat (2) Permen Agraria No. 15 Tahun 1961, maka ketentuan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UU Hak Tanggungan menegaskan kembali: bahwa sertifikat hak tanggungan ini memuat irah irah yang berupa "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.

Penjualan objek hak tanggungan dalam kondisi yang demikian ini dilakukan secara lelang dan memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan. Berdasarkan penjelasan Muhammad Anshar Padu (Hakim PN Gorontalo) yang sempat diwawancarai oleh penulis proses permohonan eksekusi hak tanggungan pada prinsipnya adalah sama, meskipun dalam UU Hak Tanggungan ada dua macam cara eksekusi hak tanggungan melalui pelelangan.

Kreditur/Bank mengajukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan Negeri yang berwenang. Permohonan eksekusi dari pihak kreditur kepada pengadilan negeri yang berwenang, hal ini terjadi karena hal ini telah disepakati dalam perjanjian kredit antara pihak kreditur dan debitur di hadapan Notaris/PPAT. Permohonan eksekusi dapat dilakukan melalui penggugat pribadi atau kuasanya, karena yang dibahas dalam hal ini krediturnya merupakan bank maka permohonan diajukan melalui kuasanya. Tentang kuasa yang berhak mengajukan permohonan eksekusi ialah kuasa yang telah memperoleh kuasa khusus dari penggugat. Kuasa yang tidak memegang surat kuasa khusus tidak berhak mengajukan permohonan eksekusi, karena pengajuan permohonan eksekusi masih tetap merupakan rangkaian proses penyelesaian perkara tidak mungkin seorang kuasa bertindak tanpa surat kuasa

husus. Bentuk permohonan eksekusi dapat berbentuk lisan maupun tulisan.

Pada umumnya Bentuk permohonan yang diajukan oleh pihak kreditur yaitu melalui bentuk tulisan, tetapi tidak ada alasan bagi Pengadilan Negeri menolak pengajuan eksekusi secara lisan, penolakan yang seperti itu bertentangan dengan undang undang dan tindakan penolakan yang seperti itu dianggap mempersulit pelayanan pencari keadilan.

Menurut Muhammad Anshar Padu, tidak semua permohonan eksekusi yang diajukan tersebut mengeluarkan penetapan eksekusi tetapi ada juga pemohon yang mencabut permohonannya karena debitur segera melunasi utangnya.

Untuk dokumen persyaratan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan antara lain dilampirkan :

1. Salinan/fotocopy penetapan aanmaning teguran
2. Salinan/fotocopy penetapan sita pengadilan
3. Salinan/fotocopy berita acara sita
4. Salinan/fotocopy penetapan lelang pengadilan
5. Salinan/fotocopy perincian hutang atau jumlah yang harus dipenuhi
6. Salinan/fotocopy surat pemberitahuan lelang pada termohon eksekusi.

Dalam waktu beberapa hari/minggu setelah diajukan permohonan tersebut maka diadakan sidang pengadilan yang dihadiri oleh pemohon (kreditur) dan termohon (debitur), tetapi biasanya pihak termohon (debitur) tidak menghadiri sidang. Dalam sidang tersebut oleh hakim disampaikan teguran (aanmaning) kepada termohon, bahwa dalam waktu delapan hari yang bersangkutan harus melakukan pembayaran lunas pinjaman beserta bunga ongkos ongkos dan sebagainya, dan apabila tidak maka diadakan eksekusi atas jaminan kreditnya. Apabila dalam delapan hari tersebut termohon/debitur tetap membandel, maka pemohon/kreditur

melanjutkan usahanya dengan melanjutkan, permohonan sita eksekusi.

Penjelasan penerapan hukum dalam kasus ketidakhadiran pihak yang kalah memenuhi panggilan peringatan, diatur dalam Pasal 197 ayat (1) HIR atau Pasal 208 ayat (1) RBG. Berdasarkan ketentuan pasal dimaksud, dapat diajukan konstruksi hukum sebagai pedoman penerapan. Kemungkinan pertama, ketidakhadiran memenuhi panggilan peringatan disebabkan alasan yang sah, misalnya ada halangan yang sangat beralasan karena sakit yang dikuatkan dengan keterangan dokter, atau pada saat panggilan disampaikan sedang berada di luar kota, sehingga panggilan itu tidak dapat dipenuhi sesuai jadwal yang telah ditetapkan. Apabila hal ini terjadi maka ketidakhadiran dianggap sah dan mesti ditolerir dan kemudian harus dilakukan panggilan ulang. Kemungkinan yang kedua adalah ketidakhadiran tanpa alasan, terhadap tindakan yang semacam ini maka berlaku prinsip tidak perlu melindungi orang yang membelakangi ketentuan. Ketua Pengadilan Negeri dapat langsung mengeluarkan surat perintah eksekusi.

Terbitnya surat perintah eksekusi bisa juga dikarenakan permohonan dari kreditur. Bentuk perintah ini bersifat imperatif, Ketua Pengadilan Negeri tidak diperbolehkan mengeluarkan surat perintah menjalankan eksekusi secara lisan, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 197 ayat (1) HIR atau Pasal 208 ayat (1) RBG, yang tidak memberi alternatif bentuk perintah secara lisan. Surat perintah ini disebut penetapan perintah eksekusi, yang ditujukan kepada panitera atau juru sita.

Setelah menerima ketetapan sita eksekusi, maka juru sita Pengadilan Negeri mengadakan sita eksekusi. Setelah itu pemohon/kreditur menerima berita acara eksekusi dari juru sita Pengadilan Negeri.

Dalam HIR atau RBG aturan eksekusi yang berkaitan dengan *executoriale verkoop* (eksekusi terhadap barang yang dijual lelang atas pembayaran

utang) diatur dalam Pasal 200 ayat (11) HIR atau Pasal 218 ayat (2) RBG, berdasarkan ketentuan tersebut, terdapat suatu asas hukum:

- Penjualan lelang atas barang yang dieksekusi merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisah dengan pengosongan barang yang dilelang;
- Oleh karena penjualan lelang eksekusi merupakan kesatuan yang terpisah dengan pengosongan barang yang dilelang, hukum memberi wewenang kepada Pengadilan (Ketua Pengadilan Negeri) untuk menjalankan pelaksanaan pengosongan barang yang dilelang untuk diserahkan kepada pembeli lelang apabila pihak yang kena lelang (terlelang) tidak mau mengosongkannya secara sukarela.

Untuk memahami lebih jelas kaitan antara eksekusi *executoriale verkoop* yang diatur dalam Pasal 200 ayat (11) HIR atau Pasal 218 ayat (2) RBG, dapat disimak rumusannya sebagai berikut:

- Yang kena lelang enggan mengosongkan atau meninggalkan barang yang dilelang;
- Atas alasan itu, Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan surat perintah pengosongan;
- Surat perintah pengosongan ditujukan kepada juru sita untuk menjalankan pelaksanaan pengosongan;
- Pengosongan meliputi diri orang yang kena lelang, keluarga, serta barang barangnya;
- Pelaksanaan pengosongan dapat dilakukan dengan bantuan kekuatan umum.

Tata cara yang diatur dalam pasal pasal dimaksud sudah dianggap sebagai aturan formil dalam menjalankan eksekusi.

Setelah pemohon/kreditur menerima berita acara eksekusi dari juru sita

Pengadilan Negeri, pemohon/kreditur kemudian mengajukan permohonan untuk melelang barang barang jaminan tersebut dan menerima penetapan lelang. Berdasarkan ketetapan lelang tersebut Pengadilan Negeri menghubungi Kantor Lelang Negara untuk melaksanakan lelang, setelah ditetapkan harinya kemudian diadakan "pengumuman lelang" dalam surat kabar paling sedikit dua kali dengan antara waktu dua minggu yang biasanya diurus Panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

Dalam pelaksanaan lelang tersebut biasanya ditetapkan oleh pengadilan berdasarkan informasi dari pihak kelurahan (misalnya menyangkut harga tanah) dari Kantor Pajak. Pengadilan dapat menentukan harga lelang minimal dalam pelaksanaan harga lelang tersebut. Apabila harga lelang minimal tersebut tidak tercapai, maka lelang dibatalkan untuk dilaksanakan pada kesempatan berikutnya.

Subjek dalam proses lelang adalah pejabat lelang, penjual, dan peserta/pembeli lelang. Peserta/pembeli lelang dan penjual masing masing mempunyai hak dan kewajiban yang berbeda tetapi saling berkaitan, sehingga keduanya dituntut untuk bertanggung jawab terhadap tindakan dalam pelaksanaan lelang sesuai hak dan kewajibannya. Pejabat lelang harus dapat menjadi mediator bagi keduanya agar tidak ada kesenjangan informasi berkaitan dengan hak dan kewajiban penjual dan peserta/pembeli lelang.

Berdasarkan ketentuan Pasal 39 ayat (2) dan ayat (3) Kep. Menkeu jo. Pasal 26 Kep. DJPLN memperbolehkan bank sebagai kreditur menjadi pembeli barang agunannya melalui lelang tetapi dengan ketentuan membuat pernyataan pembelian dilakukan untuk pihak lain, dan selambat lambatnya dalam waktu setahun bank harus menyampaikan pernyataan tertulis nama pembeli, apabila bank tidak memenuhi hal itu maka bank yang

ditetapkan Pejabat Lelang sebagai pembeli.¹⁹

Dalam Pelaksanaan lelang terbagi tiga tahapan yaitu; tahapan persiapan lelang, pelaksanaan lelang, dan pascালেং.

Sedangkan menurut Anwar Borahima Pada tahap persiapan lelang harus terjadi kolaborasi antara penjual dan pejabat lelang. Pilihan tempat lelang, jadwal lelang, cara pengumuman, penetapan nilai/harga limit dan pilihan cara penawaran oleh pihak penjual akan sangat menentukan tercapainya tujuan lelang dan harga yang optimal. Pada saat pelaksanaan lelang dan pascালেং, pejabat lelang dituntut harus dapat melaksanakan tanggung jawab dan kewajibannya sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku, sehingga peserta lelang benar benar telah mengetahui hak dan kewajibannya dan dapat melaksanakan hak dan kewajibannya secara wajar, telah mengetahui dengan sebenarnya objek yang dilelang serta pada saat penawaran lelang dapat menesti mulus peserta lelang untuk melakukan penawaran seoptimal mungkin.²⁰

Kesungguhan penjualan ditunjukkan pada saat melaksanakan pengumuman lelang yang benar benar informatif sehingga tujuan pengumuman lelang dapat dicapai yaitu mengumpulkan peminat sebanyak-banyaknya, pemberitahuan kepada masyarakat/yang berkepentingan tentang akan adanya lelang dan memberikan kesempatan kepada peminat lelang mengetahui kondisi objek lelang serta melihat barang dan dokumen kepemilikannya. Dalam kondisi yang

demikian maka akan dapat dikumpulkan peserta lelang sebanyak banyaknya, dengan peserta lelang yang banyak yang tahu hak dan kewajibannya serta mengetahui dengan sebenarnya situasi dan kondisi objek yang dilelang akan menjadikan penawaran lelang akan kompetitif.²¹

Penjualan di Bawah Tangan

Penjualan objek hak tanggungan melalui pelelangan umum dapat juga dikesampingkan berdasarkan Pasal 20 ayat (2) UU Hak Tanggungan, yang menyatakan apabila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan maka penjualan itu dapat dilaksanakan di bawah tangan.

Menurut Mestariy Habie (Notaris/PPAT) berdasarkan kesepakatan ini dimaksudkan untuk mempercepat penjualan objek hak tanggungan dan juga untuk mengurangi pengeluaran biaya eksekusi yang harus dipikul oleh debitur, dalam pelaksanaannya tidak melalui lelang.

Mestariy Habie menambahkan bahwa kesepakatan baru dapat dibuat setelah terjadi cedera janji, dengan demikian tidak boleh disepakati dan dituangkan dalam APHT tetapi harus terlebih dahulu cedera janji, baru boleh disepakati penjualan di bawah tangan. Hal ini dilakukan untuk melindungi kepentingan debitur dari kesewenangan pemegang hak tanggungan, sebab pencantuman sejak semula klausul tentang itu dalam APHT, dapat memberi keleluasan yang sangat besar kepada pemegang hak tanggungan untuk melakukan penjualan di bawah tangan.

Mengenai bentuk kesepakatan harus dilaksanakan dalam bentuk tertulis, bisa akta di bawah tangan atau autentik, dan juga boleh dituangkan dalam persetujuan bersama, tetapi boleh juga dalam surat persetujuan terpisah.

¹⁹ Direktorat Jendral Piutang & Lelang Negara, "Peran Lelang Dalam Penyelesaian Kredit Macet", Makalah dalam Seminar Peranan Lelang Dalam Dunia Usaha di Kawasan Indonesia Timur dilaksanakan di Makassar, Star Auction dan Kanwil DJPLN, 2006.

²⁰ Anwar Borahima, Aspek Hukum Jual Beli Melalui Lelang, *Makalah* dalam Seminar Peranan Lelang Dalam Dunia Usaha di Kawasan Indonesia Timur dilaksanakan di Makassar, Star Auction dan Kanwil DJPLN, 2006.

²¹ Hasil Wawancara dengan Muhammad Anshari Padu, pada Tanggal 25 September 2021

Ketentuan hak tanggungan tidak secara tegas menentukan boleh atau tidak boleh dilakukan penjualan, di bawah tangan atas objek hak tanggungan, sehingga timbul keragu raguan dalam masyarakat. Timbul kekhawatiran jual beli di bawah tangan atas objek hak tanggungan itu merupakan perjanjian yang melanggar hukum sehingga terancam batal demi hukum atau dapat dibatalkan, oleh karena itu, dengan dicantumkannya ketentuan yang ada pada Pasal 40 ayat (2) UU Hak Tanggungan ini, maka tidak ada keraguan lagi. Dalam ketentuan Pasal 20 (2) juga ditentukan bahwa, dengan penjualan dibawah tangan akan dapat diperoleh harga tinggi yang menguntungkan semua pihak.

Pelaksanaan penjualan di bawah tangan baru dapat dilakukan setelah lewat waktu satu bulan dari tanggal pemberitahuan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak pihak yang berkepentingan. Menurut Mestariany Habie syarat ini bertujuan melindungi pihak pihak yang berkepentingan seperti pemegang hak tanggungan kedua, ketiga, dan kreditor lain dari pemberi hak tanggungan, ditambahkan pula bahwa yang dimaksud dengan tanggal pemberitahuan tertulis adalah tanggal pengiriman pos tercatat atau tanggal penerimaan melalui kurir maupun tanggal faksmile.

Penjualan di bawah tangan juga baru dapat dilakukan apabila diumumkan sedikit dikitnya dalam dua surat kabar dan/atau media massa yang beredar di daerah yang bersangkutan serta tidak ada pihak yang keberatan, yang dimaksud dengan keberatan bisa dapat berbentuk keberatan biasa atau dalam bentuk *derden verzet*.²²

Setelah Penulis menganalisis diperoleh kesimpulan bahwa alasan debitor maupun kreditor memilih penjualan tidak melalui lelang karena

prosesnya lebih cepat dan melibatkan semua pihak, sehingga hasil yang diperoleh merupakan kesepakatan dan persetujuan bersama. Adapun syarat syarat yang harus dipenuhi sebagai berikut :

- a. Harus ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan.
- b. Penjualan tersebut dapat menghasilkan harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- c. Lebih dahulu diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak pihak yang berkepentingan.
- d. Penjualan tersebut diumumkan lebih dahulu sekurang kurangnya dalam dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat.
- e. Tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Kendala Kendala dalam Pelaksanaan Eksekusi

Menurut Subekti eksekusi adalah pelaksanaan suatu putusan yang sudah tidak dapat diubah lagi dan harus ditaati secara sukarela oleh pihak yang bersengketa. Di dalam kata “eksekusi” sudah mengandung arti pihak yang kalah mau tidak mau harus mentaati putusan itu secara sukarela.²³

Sedangkan menurut soepomo, eksekusi adalah hukum yang mengatur cara dan syarat-syarat yang dipakai oleh alat-alat negara guna membantu pihak yang berkepentingan untuk menjalankan putusan hakim.²⁴

Pada bagian ini akan dibahas mengenai kendala kendala dalam

²² Hasil Wawancara dengan Mestariany Habie, pada tanggal 09 Desember 2021

²³ R. Subekti, 1997, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman.

²⁴ R. Soepomo, 1967, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Jakarta: Pradnya Paramita.

pelaksanaan eksekusi hak tanggungan. Dalam uraian ini akan diinventarisir kendala kendala dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang diambil dari hasil penelitian melalui interview, pengamatan praktik, dan kajian pustaka.

Secara umum kendala kendala dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, bentuknya ada tiga, yaitu:

1. Tereksekusi menghindari pengosongan
2. *Verzet* (Perlawanan) Pihak Tereksekusi
3. *Derden Verzet* (Gugatan Pihak Ketiga)

Akibat adanya ketiga kendala ini maka mengakibatkan pelaksanaan eksekusi mengalami penundaan. Pada prinsipnya penundaan eksekusi bersifat kasuistik dan eksepsional, yang artinya suatu alasan mungkin dapat dibenarkan menunda eksekusi pada kasus tertentu, tetapi belum tentu dapat dipergunakan untuk menunda eksekusi lain, dan juga penundaan eksekusi merupakan tindakan pengecualian dalam asas aturan umum.

Praktik peradilan dan yurisprudensi membenarkan juga penundaan atau penangguhan eksekusi. Antara lain dapat dilihat dalam putusan No. 1243 K/pdt/1984, tanggal 27 Februari 1984, dalam putusan tersebut dinyatakan:

- a. Ketua Pengadilan Negeri berwenang menangguhkan eksekusi
- b. Penangguhan demikian dituangkan dalam bentuk penetapan dan sifatnya merupakan kebijaksanaan Ketua Pengadilan Negeri;
- c. Oleh karena itu, terhadapnya tidak dapat diajukan kasasi.

Selanjutnya Peneliti akan membahas satu per satu mengenai kendala kendala umum yang terjadi dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan.

1. Tereksekusi Menghindari Pengosongan

Menghindari pengosongan pada saat eksekusi yang paling sering kali menjadi kendala dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, hal ini disebabkan pihak tereksekusi tidak menerima penetapan secara sukarela. Apabila hal ini terjadi maka dengan sendirinya dapat diperintahkan pengosongan secara paksa, dan jika perlu dengan bantuan kekuatan umum yaitu polisi atau militer.

Pengosongan menurut hukum adalah pihak yang kalah pergi meninggalkan benda terperkara baik secara materiil maupun formil, sehingga tidak ada lagi sangkut paut hak dan penguasaan pihak yang kalah di atas benda yang dikosongkan, termasuk penikmatan dan penguasaan atas hasil yang timbul dari benda terperkara.

Orang orang yang termasuk mesti meninggalkan benda yang hendak dikosongkan, disebutkan secara tegas dalam Pasal 200 ayat (11) HIR atau Pasal 218 ayat (2) RBG atau Pasal 1033 RV, yang terdiri dari orang yang kalah dalam perkara itu sendiri dan kaum keluarganya. Mereka ini harus pergi meninggalkan benda yang dikosongkan secara permanen, bukan buat sementara, tetapi untuk selama lamanya.

Permasalahan lain yang timbul dalam pengosongan, yaitu mengenai ketidakhadiran pihak tereksekusi pada saat dilakukan eksekusi. Dalam hal ini pada prinsipnya eksekusi jalan terus, tetapi dapat ditunda asal dipertimbangkan secara seksama sesuai dengan asas fungsi keseimbangan antara kepentingan pihak pemohon eksekusi pada suatu segi, dan kepentingan pihak tereksekusi pada segi lain.

Menurut Yahya Harahap, penundaan eksekusi atas alasan ketidakhadiran pihak tereksekusi masih dapat ditolerir untuk satu kali saja, yang dikhawatirkan apabila ketidakhadiran itu dijadikan sebagai alasan penundaan setiap kali pihak yang tereksekusi tidak hadir. Sikap Ketua Pengadilan Negeri yang mempergunakan alasan ketidakhadiran menunda eksekusi

lebih dari satu kali, dianggap sebagai tindakan yang melampaui batas wewenang. Sikap yang demikian tidak saja bertentangan dengan hukum dan undang-undang tetapi bertentangan dengan moral dan politik hukum dalam rangka mewujudkan kepastian hukum dalam upaya penegakan hukum. Bahkan sikap dan tindakan itu menyimpang dan tujuan edukasi dan koreksi dalam kehidupan masyarakat.²⁵

2. Perlawanan (*Verzet*) Pihak Tereksekusi
Tujuan perlawanan terhadap eksekusi yang diajukan pihak terseksesi, pada hakikatnya:

- a. Untuk menunda
- b. Membatalkan eksekusi dengan jalan menyatakan putusan yang hendak dieksekusi tidak mengikat atau
- c. Mengurangi nilai jumlah yang hendak dieksekusi

Inilah tujuan pokok pengajuan perlawanan dan pihak terseksesi. Namun harus diingat, tidak semua perlawanan pihak tereksekusi mempunyai makna yang murni. Banyak perlawanan yang diajukan pihak tereksekusi hanya sebagai kedok untuk menunda eksekusi. Sengaja pihak tereksekusi mengajukan perlawanan sebagai peluang penundaan dengan alasan dalil yang dicari-cari. Dengan harapan, mungkin dengan adanya penundaan, tereksekusi mendapat kelonggaran mengusahakan pemenuhan putusan.

Menurut Yahya Harahap, perlawanan pihak tereksekusi utamanya lebih banyak diajukan terhadap eksekusi berdasarkan *grosse akta*. Terjadinya perlawanan terhadap *executorale verkoop hak tanggungan*. Tidak ada eksekusi yang luput dari perlawanan pihak tereksekusi, akibatnya hampir seluruh eksekusi mengalami gangguan, malahan sering

tersendat-sendat sehingga maknanya sebagai lembaga perjanjian utang piutang yang dapat segera dipenuhi (dieksekusi) menjadi buyar. Kebuyaran itu sebenarnya tidak semata-mata disebabkan adanya perlawanan dan kekurang profesionalan Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan, tetapi juga disebabkan fakta kecerobohan pihak notaris serta Ketidakeragaman pendapat aparat penegak hukum yang terkait menafsirkan ketentuan Pasal 224 HIR atau Pasal 258 RBG.

Perlawanan dari pihak tereksekusi terhadap eksekusi memang dapat menunda eksekusi. Namun hanya dapat diterapkan secara kasuistik, apabila secara faktual diterapkan maka terdapat alasan perlawanan yang sangat mendasar, Ketua Pengadilan Negeri dapat mengabulkan penundaan eksekusi sampai putusan perlawanan memperoleh kekuatan hukum tetap, sebaliknya kalau perlawanan tereksekusi sama sekali tidak mendasar, maka dilarang mengabulkan penundaan eksekusi. Misalnya, Pihak tereksekusi mendalilkan perlawanan bahwa utang sudah dilunasi keseluruhan melalui kuasa penggugat (kreditur). Dalam pemeriksaan sidang, pelawan (debitur) dapat membuktikan pembayaran melalui kuasa penggugat (pemohon eksekusi/kreditur). Dalam kasus ini, perlawanan tereksekusi mengandung dasar perlawanan yang patut untuk menunda eksekusi, sampai putusan perlawanan memperoleh kekuatan hukum tetap. Contoh lain, mengenai eksekusi *grosse akta*. Tereksekusi mengajukan perlawanan atas alasan bahwa Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) didasarkan atas pemalsuan yang didukung berdasarkan putusan pidana. Dalam kasus seperti ini, alasan perlawanan mengandung fakta yang mendasar, sehingga patut menunda eksekusi. Sebab, kalau SKMHT mengandung cacat palsu, berarti *grosse akta* yang ada berasal dari SKMHT yang

²⁵ Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta. Sina, Grafika, 2005

palsu, dengan sendirinya SKMHT yang lahir tidak sah.²⁶

Setelah Penulis menganalisis diperoleh kesimpulan bahwa alasan debitor maupun kreditor memilih penjualan tidak melalui lelang karena prosesnya lebih cepat dan melibatkan semua pihak, sehingga hasil yang diperoleh merupakan kesepakatan dan persetujuan bersama. Adapun syarat syarat yang harus dipenuhi sebagai berikut :

- a. Harus ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan.
- b. Penjualan tersebut dapat menghasilkan harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- c. Lebih dahulu diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak pihak yang berkepentingan.
- d. Penjualan tersebut diumumkan lebih dahulu sekurang kurangnya dalam dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat.
- e. Tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Kendala Kendala dalam Pelaksanaan Eksekusi

Pada bagian ini akan dibahas mengenai kendala kendala dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan. Dalam uraian ini akan diinventarisir kendala kendala dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang diambil dari hasil penelitian melalui interview, pengamatan praktik, dan kajian pustaka.

Secara umum kendala kendala dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, bentuknya ada tiga, yaitu:

- a. Tereksekusi menghindari pengosongan

- b. *Verzet* (Perlawanan) Pihak Tereksekusi
- c. *Derden Verzet* (Gugatan Pihak Ketiga)

Akibat adanya ketiga kendala ini maka mengakibatkan pelaksanaan eksekusi mengalami penundaan. Pada prinsipnya penundaan eksekusi bersifat kasuistik dan eksepsional, yang artinya suatu alasan mungkin dapat dibenarkan menunda eksekusi pada kasus tertentu, tetapi belum tentu dapat dipergunakan untuk menunda eksekusi lain, dan juga penundaan eksekusi merupakan tindakan pengecualian dalam asas aturan umum.

Praktik peradilan dan yurisprudensi membenarkan juga penundaan atau penangguhan eksekusi. Antara lain dapat dilihat dalam putusan No. 1243 K/pdt/1984, tanggal 27 Februari 1984, dalam putusan tersebut dinyatakan:

- a. Ketua Pengadilan Negeri berwenang menangguhkan eksekusi
- b. Penangguhan demikian dituangkan dalam bentuk penetapan dan sifatnya merupakan kebijaksanaan Ketua Pengadilan Negeri;
- c. Oleh karena itu, terhadapnya tidak dapat diajukan kasasi.

Selanjutnya Peneliti akan membahas satu per satu mengenai kendala kendala umum yang terjadi dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan.

1. Tereksekusi Menghindari Pengosongan

Menghindari pengosongan pada saat eksekusi yang paling sering kali menjadi kendala dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, hal ini disebabkan pihak tereksekusi tidak menerima penetapan secara sukarela. Apabila hal ini terjadi maka dengan sendirinya dapat diperintahkan pengosongan secara paksa, dan jika perlu dengan bantuan kekuatan umum yaitu polisi atau militer.

Pengosongan menurut hukum adalah pihak yang kalah pergi meninggalkan

²⁶ *Ibid.*

benda terperkara baik secara materiil maupun formil, sehingga tidak ada lagi sangkut paut hak dan penguasaan pihak yang kalah di atas benda yang dikosongkan, termasuk penikmatan dan penguasaan atas hasil yang timbul dari benda terperkara.

Orang-orang yang termasuk mesti meninggalkan benda yang hendak dikosongkan, disebutkan secara tegas dalam Pasal 200 ayat (11) HIR atau Pasal 218 ayat (2) RBG atau Pasal 1033 RV, yang terdiri dari orang yang kalah dalam perkara itu sendiri dan kaum keluarganya. Mereka ini harus pergi meninggalkan benda yang dikosongkan secara permanen, bukan buat sementara, tetapi untuk selama lamanya.

Permasalahan lain yang timbul dalam pengosongan, yaitu mengenai ketidakhadiran pihak tereksakusi pada saat dilakukan eksekusi. Dalam hal ini pada prinsipnya eksekusi jalan terus, tetapi dapat ditunda asal dipertimbangkan secara seksama sesuai dengan asas fungsi keseimbangan antara kepentingan pihak pemohon eksekusi pada suatu segi, dan kepentingan pihak terseksekusi pada segi lain.

Menurut Yahya Harahap, penundaan eksekusi atas alasan ketidakhadiran pihak terseksekusi masih dapat ditolerir untuk satu kali saja, yang dikhawatirkan apabila ketidakhadiran itu dijadikan sebagai alasan penundaan setiap kali pihak yang terseksekusi tidak hadir. Sikap Ketua Pengadilan Negeri yang mempergunakan alasan ketidakhadiran menunda eksekusi lebih dari satu kali, dianggap sebagai tindakan yang melampaui batas wewenang. Sikap yang demikian tidak saja bertentangan dengan hukum dan undang-undang tetapi bertentangan dengan moral dan politik hukum dalam rangka mewujudkan kepastian hukum dalam upaya penegakan hukum. Bahkan sikap dan tindakan itu menyimpang dan tujuan

edukasi dan koreksi dalam kehidupan masyarakat.²⁷

2. Perlawanan (Verzet) Pihak Terekssekusi

Tujuan perlawanan terhadap eksekusi yang diajukan pihak terseksekusi, pada hakikatnya:

- a. Untuk menunda
- b. Membatalkan eksekusi dengan jalan menyatakan putusan yang hendak dieksekusi tidak mengikat atau
- c. Mengurangi nilai jumlah yang hendak dieksekusi

Inilah tujuan pokok pengajuan perlawanan dan pihak terseksekusi. Namun harus diingat, tidak semua perlawanan pihak terseksekusi mempunyai makna yang murni. Banyak perlawanan yang diajukan pihak terseksekusi hanya sebagai kedok untuk menunda nunda eksekusi. Sengaja pihak terseksekusi mengajukan perlawanan sebagai peluang penundaan dengan alasan dalil yang dicari-cari. Dengan harapan, mungkin dengan adanya penundaan, terseksekusi mendapat kelonggaran mengusahakan pemenuhan putusan.

Menurut Yahya Harahap, perlawanan pihak terseksekusi utamanya lebih banyak diajukan terhadap eksekusi berdasarkan *grosse akta*. Terjadinya perlawanan terhadap *executorale verkoop hak tanggungan*. Tidak ada eksekusi yang luput dari perlawanan pihak terseksekusi, akibatnya hampir seluruh eksekusi mengalami gangguan, malahan sering tersendat-sendat sehingga maknanya sebagai lembaga perjanjian utang piutang yang dapat segera dipenuhi (dieksekusi) menjadi buyar. Kebuyaran itu sebenarnya tidak semata-mata disebabkan adanya perlawanan dan kekurang profesionalan Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan, tetapi juga disebabkan fakta kecerobohan pihak notaris serta ketidakseragaman pendapat aparat penegak

²⁷ *Ibid.*

hukum yang terkait menafsirkan ketentuan Pasal 224 HIR atau Pasal 258 RBG.

Perlawanan dari pihak tereksekusi terhadap eksekusi memang dapat menunda eksekusi. Namun hanya dapat diterapkan secara kasuistik, apabila secara faktual diterapkan maka terdapat alasan perlawanan yang sangat mendasar, Ketua Pengadilan Negeri dapat mengabulkan penundaan eksekusi sampai putusan perlawanan memperoleh kekuatan hukum tetap, sebaliknya kalau perlawanan tereksekusi sama sekali tidak mendasar, maka dilarang mengabulkan penundaan eksekusi. Misalnya, Pihak tereksekusi mendalilkan perlawanan bahwa utang sudah dilunasi keseluruhan melalui kuasa penggugat (kreditur). Dalam pemeriksaan sidang, pelawan (debitur) dapat membuktikan pembayaran melalui kuasa penggugat (pemohon eksekusi/kreditur). Dalam kasus ini, perlawanan tereksekusi mengandung dasar perlawanan yang patut untuk menunda eksekusi, sampai putusan perlawanan memperoleh kekuatan hukum tetap. Contoh lain, mengenai eksekusi grosse akta. Tereksekusi mengajukan perlawanan atas alasan bahwa Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) didasarkan atas pemalsuan yang didukung berdasarkan putusan pidana. Dalam kasus seperti ini, alasan perlawanan mengandung fakta yang mendasar, sehingga patut menunda eksekusi. Sebab, kalau SKMHT mengandung cacat palsu, berarti grosse akta yang ada berasal dari SKMHT yang palsu, dengan sendirinya SKMHT yang lahir tidak sah.

IV. KESIMPULAN

Upaya pelaksanaan eksekusi dapat dilakukan secara sukarela maupun secara paksa. Pihak yang kalah di pengadilan dan telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dapat menyerahkan obyek sengketa secara sukarela tanpa ada upaya perlawanan tapi sebaliknya kalau ada upaya perlawanan yang dilakukan oleh pihak yang kalah maka dapat dilakukan

secara paksa dengan melalui upaya eksekusi.

Letak perbedaan yang paling pokok antara sita jaminan dan sita eksekusi adalah pada tahap proses pemeriksaan perkara yakni pada sita jaminan, tindakan paksa perampasan hak untuk ditetapkan sebagai jaminan kepentingan penggugat, dilakukan pada proses pemeriksaan perkara sebaliknya pada sita eksekusi, penyitaan yang bertujuan menempatkan harta kekayaan tersebut merupakan jaminan kepentingan pembayaran sejumlah uang kepada pemohon dan penyitaan dapat dilakukan pada tahap proses eksekusi.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah, Jakarta: Cipta Jaya, 2006.
- Anwar Borahima, Aspek Hukum Jual Beli Melalui Lelang, Makalah dalam Seminar Peranan Lelang Dalam Dunia Usaha di Kawasan Indonesia Timur dilaksanakan di Makassar, Star Auction dan Kanwil DJPLN, 2006.
- Direktorat Jendral Piutang & Lelang Negara, "Peran Lelang Dalam Penyelesaian Kredit Macet", Makalah dalam Seminar Peranan Lelang Dalam Dunia Usaha di Kawasan Indonesia Timur dilaksanakan di Makassar, Star Auction dan Kanwil DJPLN, 2006.
- Hartono Hadisoeparto, Pokok Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan, Yogyakarta: Liberty, 1984.
- Irma Devita Purnamasari, Kiat-Kiat Cerdas, dan Bijak Memahami Hukum Jaminan Perbankan, Jakarta: Kaifa, 2011
- Irwansyah, Penelitian Hukum "Pilihan Metode dan Praaktik Penulisan Artikel". Yogyakarta: Mirra Buana Media, 2020.

- Kadarudin, Penelitian di Bidang Ilmu Hukum (Sebuah Pemahaman Awal), Semarang: Formaci Press, 2021.
- Kartini Muljadi Gunawan Widjaja, Hak Tanggungan, Seri Hukum Harta Kekayaan, Jakarta: 2006.
- R. Soepomo, 1967, Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri, Jakarta: Pradnya Paramita.
- R. Subekti, 1997, Hukum Acara Perdata, Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman.
- Remy Sjahdeni, Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan), Bandung: Alumni, 1999.
- Romli Atmasasmita, Teori Hukum Integratif, Bandung: Mandar Maju, 2019.
- Sri Soedewi, Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan, Yogyakarta: Liberty, 1980.
- Thomas Suyanto, Dasar Dasar Perkreditan, Jakarta: Gramedia, 1998.
- Yahya Harahap, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Jakarta. Sina, Grafika, 2005.