

ANALISIS YURIDIS PERLAWANAN PELAKSANAAN ATAS *EXECUTORIAL TITEL* HAK TANGGUNGAN PADA PENGADILAN NEGERI

IMPLEMENTATION RESISTANCE JURIDICAL REVIEW OF MORTGAGE EXECUTORIAL TITLE IN STATE COURT

**Yosua Rinaldi dan
Martin Roestamy**

Program Studi Magister Ilmu Hukum Sekolah Pascasarjana
Universitas Djuanda Bogor
Jl. Tol Ciawi No. 1, Kotak Pos 35, Bogor 16720
E-mail : magister.hukum@unida.ac.id
Korespondensi : Yosua Rinaldi, Tel.
e-mail :

**Jurnal
Living Law,
Vol. 8, No. 2,
2016
hlm. 161-
182**

Abstract : *The Implementation Execution Mortgage Rights must be done to get the rest of the repayment of bank debtors. The mortgage becomes obstructed and delayed which will take time, effort and cost for the bank. Indefication of this research are: 1) what are the capacities executorial title associated with the determination of the Chairman of the District Court?; 2) How constraints execution executorial title by Deed of Encumbrances Encumbrance (APHT)?; 3) How does the concept of synergy with the implementation of civil law executorial title in execution of the security rights? The method used in the research is normative juridical approach, the law conceived as norms, rules, principles or dogmas or jurisprudence. The results of this research are: 1) Execution of Confiscation of secure inherent rights of dependents basically be required not longer, because the implementation of the confiscation of execution in the execution of a security interest to eliminate the spirit of the mortgage; 2) Constraints execution executorial title by Deed of Encumbrances Encumbrance (APHT) is the existence of a lawsuit resistance from lender a security interest; 3) The enactment of Act Mortgage has made it clear that the execution parate not longer needed by the District Court.*

Keywords : *Implementation of Execution Executorial Title, Mortgage, Collateral Secur*

Abstrak : Proses pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan harus dilakukan bank untuk mendapatkan sisa pelunasan utang debitur. Hak Tanggungan tersebut menjadi terhambat dan tertunda yang akan menyita waktu, tenaga dan biaya bagi pihak bank. Identifikasi penelitian ini yaitu: 1) Bagaimana kedudukan titel eksekutorial dikaitkan dengan penetapan Ketua Pengadilan Negeri?; 2) Bagaimana kendala-kendala dengan timbul perlawanan atas pelaksanaan eksekusi titel eksekutorial dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT)?; 3) Bagaimana kepastian hukum dengan adanya perlawanan dikaitkan dengan hukum acara perdata? Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif, yaitu hukum dikonsepsikan sebagai norma, kaidah, asas atau dogma-dogma/yurisprudensi. Hasil dari penelitian ini yaitu: 1) Sita eksekusi terhadap jaminan yang melekat hak tanggungan pada dasarnya tidak diperlukannya lagi, karena pelaksanaan sita eksekusi dalam proses eksekusi hak tanggungan menghilangkan semangat undang-undang hak tanggungan; 2) Kendala-kendala dengan timbul perlawanan atas pelaksanaan titel eksekutorial dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) adalah Adanya gugatan perlawanan dari pemberi hak jaminan; 3) Lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan telah memperjelas bahwa parate eksekusi tak perlu lagi melalui pengadilan negeri.

Kata Kunci : Perlawanan, Pelaksanaan Executorial Titel, Hak Tanggungan

PENDAHULUAN

Eksistensi bank memberikan peran penting dalam perekonomian masyarakat diantaranya melalui pemberian dana bagi masyarakat. Bank sebagai lembaga perbankan di Indonesia merupakan salah satu media sebagai upaya mewujudkan pembangunan yang berkesinambungan, guna mewujudkan masyarakat Indonesia yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian, fungsi utamanya adalah sebagai penghimpun dan pengatur dana masyarakat dan bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.

Bank memperoleh sumber dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit. Dalam pelaksanaannya, tidak semua pengembalian kredit yang disalurkan kepada masyarakat dapat berjalan dengan lancar sebagaimana mestinya. Adakalanya bank, karena suatu sebab tertentu harus menghadapi resiko kerugian yang timbul sebagai akibat kegagalan dari debitur dalam memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit. Resiko ini disebut sebagai resiko kredit (*credit risk*). Apabila resiko ini tidak dimitigasi dengan baik oleh bank, maka jumlah kredit bermasalah bank akan meningkat dan selanjutnya akan meningkatkan persentase Non Performing Loan (NPL) terhadap total pinjaman, dimana hal ini akan berpengaruh negatif terhadap tingkat kesehatan bank tersebut.

Untuk memitigasi resiko kredit, bank melakukan berbagai upaya diantaranya melakukan proses seleksi dan evaluasi yang ketat dalam pemberian kredit kepada debitur, menutup asuransi terhadap kredit yang diberikan, hingga mensyaratkan

adanya agunan kepada debitur sebagai jaminan atas kredit yang diberikan. Dalam praktek perbankan sehari-hari, agunan tersebut dapat diikat dengan lembaga jaminan Gadai berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHPerdata) dan lembaga jaminan Fidusia berdasarkan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Fidusia, apabila agunan tersebut merupakan benda bergerak, atau dengan lembaga Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disingkat Undang-Undang Hak Tanggungan), apabila agunan tersebut berupa tanah dan atau bangunan.

Akan tetapi, lembaga jaminan yang disebutkan terakhir lebih disukai oleh bank, karena nilai agunan berupa tanah dan atau bangunan mempunyai collateral coverage yang relatif stabil dari pada lembaga jaminan lainnya. Nilai agunan berupa tanah dan atau bangunan biasanya akan mengalami peningkatan nilai jual (nilai ekonomis) dari tahun ke tahun terutama di kota-kota besar. Berbeda dengan nilai agunan berupa barang bergerak yang biasanya justru mengalami penurunan atau penyusutan seiring dengan bertambahnya waktu. Bank juga beranggapan bahwa jaminan yang bersifat kebendaan berupa tanah, akan lebih memberikan rasa aman dan kepastian hukum dalam pelaksanaan eksekusinya apabila debitur cidera janji atau wanprestasi terhadap kewajibannya.

Suatu kredit dapat digolongkan sebagai kredit bermasalah ketika kredit tersebut termasuk ke dalam kategori Kurang Lancar, Diragukan dan Macet dilihat berdasarkan prospek usaha, kinerja (*performance*), dan kemampuan membayar yang dimiliki oleh debitur. Penggolongan kualitas kredit ini didasarkan pada ketentuan Pasal 12 ayat (1) Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, sebagaimana yang

kemudian beberapa kali diubah melalui PBI Nomor 8/2/PBI/2006, PBI Nomor 9/6/PBI/2007 dan terakhir kali diubah melalui PBI Nomor 11/2/PBI/2009.

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, 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. Konsep ini dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya dalam tulisan ini disebut KUHPerdata) dikenal sebagai Parate Eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdata. Dengan konsep parate eksekusi, pemegang Hak Tanggungan tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu kepada pemberi Hak Tanggungan, dan tidak perlu juga meminta penetapan pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Konsep ini merupakan terobosan atas proses eksekusi yang ada sebelum lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan, dimana eksekusi atas grosse akta hipotik hanya dapat dilakukan melalui eksekusi di Pengadilan Negeri yang memakan waktu yang lama dan biaya eksekusi yang relatif lebih besar dibandingkan dengan parate eksekusi Hak Tanggungan.

Namun demikian, dalam praktiknya segala kemudahan dan kelebihan parate eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut tidak selamanya dapat dimanfaatkan oleh bank sebagai alternatif penyelesaian kredit bermasalah yang dijamin dengan Hak Tanggungan.

Banyak faktor permasalahan yang menyebabkan proses parate eksekusi Hak Tanggungan tersebut tidak dapat berjalan

sebagaimana mestinya. Faktor permasalahan tersebut meliputi berbagai hal, antara lain adalah ketidaksesuaian substansi hukum Undang-Undang Hak Tanggungan yang mengatur tentang parate eksekusi Hak Tanggungan itu sendiri, tindakan dan paradigma dari aparat penegak hukum, serta budaya hukum yang ada pada masyarakat termasuk juga paradigma debitur sebagai pihak tereksekusi Hak Tanggungan.

Dalam aspek substansi hukum, konsistensi terhadap pengaturan tentang parate eksekusi Hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan masih perlu dipertanyakan kembali, mengingat dalam Penjelasan Umum Angka 9 dari Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa konsep parate eksekusi Hak Tanggungan yang dimaksud dalam undang-undang tersebut tetap mengacu kepada Pasal 224 Herziene Indonesisch Reglement (selanjutnya disingkat HIR).

Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan menegaskan bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya (mengenai eksekusi dan hal lain dalam Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan), peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan. Ketentuan ini akan menimbulkan permasalahan tersendiri dalam praktik eksekusi Hak Tanggungan di lapangan, mengingat apabila eksekusi Hak Tanggungan tetap mengacu kepada Pasal 224 HIR tersebut, maka eksekusi tersebut tetap harus berdasarkan penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri setempat (fiat pengadilan). Seharusnya pelaksanaan parate eksekusi tidak mendasarkan pada Pasal 224 HIR dan 258 Rechtsreglement Buiten Gewesten (selanjutnya disingkat RBG) seperti yang disebutkan oleh Penjelasan Umum Angka 9 tersebut. Kondisi ini diperparah lagi dengan adanya sikap pengadilan, dalam hal ini Mahkamah

Agung yang tidak membenarkan penjualan objek hipotik oleh kreditur melalui lelang tanpa ada Penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri setempat. Hal ini termuat dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3021/K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1986. Putusan Mahkamah Agung ini malah membuat rancu pelaksanaan eksekusi berdasarkan parate eksekusi Hak Tanggungan.

Dalam putusan tersebut Mahkamah Agung menyatakan bahwa berdasarkan Pasal 214 HIR pelaksanaan lelang akibat grosse akte hipotik yang memakai irah-irah seharusnya dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri. Putusan ini juga menyatakan bahwa parate eksekusi yang dilakukan dengan tanpa meminta persetujuan Ketua Pengadilan Negeri meskipun didasarkan pada Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara adalah perbuatan melawan hukum dan mempunyai konsekuensi hukum batalnya hasil lelang yang telah dilakukan.

Faktor permasalahan tersebut pada akhirnya membuat perbankan tidak dapat menjalankan eksekusi hak tanggungan dengan mudah sesuai dengan cita-cita pembentukan Undang-Undang Hak Tanggungan sebagaimana yang tercantum dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan. Padahal kemudahan untuk melakukan eksekusi terhadap jaminan sangat membantu bank dalam menyelesaikan kredit macet atau kredit bermasalahnya. Bank akan semakin mengalami kerugian apabila kredit macet tersebut tidak dapat diselesaikan dalam jangka waktu yang relatif cepat. Hal ini disebabkan karena selain harus menanggung kerugian atas kredit macet tersebut, bank juga harus mencadangkan sejumlah dana tertentu selama kredit macet tersebut belum terselesaikan. Berdasarkan Pasal 44 ayat (1) dari Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, Bank wajib membentuk Penyisihan Penghapusan Aktiva (PPA) terhadap Aktiva Produktif

dan Aktiva Non Produktif. Khusus untuk kredit bermasalah dalam status kolektibilitas macet, bank harus membuat cadangan PPA sebesar 100% (seratus persen) dari total nilai kredit tersebut dikurangi dengan nilai agunan.

Proses pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan harus dilakukan bank untuk mendapatkan sisa pelunasan utang debitur. Bank melakukan penyelamatan kredit semata-mata untuk membantu debitur dalam menyelesaikan kewajiban hutangnya kepada bank. Apabila langkah penyelamatan kredit tersebut tidak berhasil maka langkah akhir dalam penyelesaian kredit bermasalah tersebut adalah dengan parate eksekusi yaitu dengan pelelangan umum dan melalui penjualah di bawah tangan. Bank sejatinya berada di posisi yang kuat dengan memegang bukti sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki Title Eksekutorial sebagaimana diatur dalam pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan. Tetapi, iktikad tidak baik yang dilakukan oleh debitur bermasalah dengan melakukan perlawanan dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan mengakibatkan proses pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan tersebut menjadi terhambat dan tertunda yang akan menyita waktu, tenaga dan biaya bagi pihak bank. Sehingga pihak bank perlu melakukan tindakan hukum untuk menanggulangi masalah tersebut agar tidak terjadi lagi di kemudian hari.

METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang digunakan pada penelitian ini terdiri dari Pendekatan yuridis normative dan Pendekatan yuridis sosiologis (empiris) sedangkan teknik dan alat pengumpulan data yang dilakukan tergantung pada pendekatan yang dilaksanakan oleh peneliti. Untuk pendekatan yuridis normatif, teknik pengumpulan data dilakukan melalui penelaahan data yang dapat diperoleh melalui peraturan perundang-undangan, buku teks, jurnal, hasil penelitian. Sedangkan untuk pendekatan yuridis

empirik, teknik pengumpulan data dilakukan terhadap data dan bahan non hukum. Data tersebut dapat berupa data hasil penelitian (langsung) dari lapangan atau data hasil penelitian pihak lain yang berkaitan dan sudah teruji secara ilmiah.

PEMBAHASAN

A. Kedudukan Titel Eksekutorial Dikaitkan Dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b serta ayat (2) UUHT tersebut telah diatur adanya 3 (tiga) cara eksekusi yang dapat ditempuh oleh kreditor/pemegang Hak Tanggungan terhadap obyek Hak Tanggungan bilamana debitur/pemberi Hak Tanggungan cidera janji (wanprestasi), yaitu:

- 1) Eksekusi berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-undang ini (Parate Eksekusi), atau
- 2) Eksekusi berdasarkan title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) undang-undang ini, dan
- 3) Eksekusi melalui penjualan obyek Hak Tanggungan secara di bawah tangan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan.

Berdasarkan ketiga cara eksekusi tersebut, dua diantaranya tak membutuhkan yang namanya sita jaminan, sementara satu diantaranya yaitu berdasarkan title eksekutorial membutuhkan sita Jaminan.

Kreditor cukup membawa sertifikat Hak Tanggungan yang memakai irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" ke pengadilan negeri dan langsung mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan kepada ketua pengadilan negeri di wilayah mana obyek hak tanggungan itu berada.

Setelah menerima permohonan itu, ketua pengadilan negeri akan memeriksa bukti yang diajukan. Apabila ketua pengadilan negeri mengabulkan permohonan itu, maka ketua pengadilan negeri akan menindaklanjuti dengan menerbitkan surat teguran (*aanmaning*) agar debitur dalam waktu 8 (delapan) hari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 196 HIR/207 RBg segera memenuhi kewajibannya untuk membayar utangnya secara sukarela. Apabila debitur tetap lalai untuk memenuhi kewajibannya sesuai jadwal yang ditentukan, atas perintah/penetapan ketua pengadilan negeri akan dilakukan sita eksekusi terhadap tanah yang menjadi obyek hak tanggungan yang diikuti pula dengan dikeluarkannya penetapan lelang.

Selanjutnya Panitera/Sekretaris pengadilan negeri akan mengajukan permohonan pejabat/juru lelang untuk dijadwalkan lelangnya. Dalam hal ini yang bertindak sebagai penjual/pemohon lelang adalah pihak panitera/sekretaris pengadilan negeri, sementara pihak kreditor sebagai pihak pemohon eksekusi menunggu hasil pelaksanaan eksekusi (lelang) yang dilakukan oleh pengadilan negeri. Bagaimana kedudukan sita dalam Jaminan yang melekat hak tanggungan ini terlebih dahulu membahas sedikit tentang penyitaan.

Perlu diketahui bahwa Tujuan dilakukannya Penyitaan adalah

- a. agar gugatan tidak illusoir (tidak dipindahkan kepada orang lain atau tidak di bebani dengan sewa-menyewa);
- b. merupakan upaya hukum bagi penggugat untuk menjamin dan melindungi kepentingannya atas keutuhan dan keberadaan harta kekayaan tergugat sampai putusan memperoleh kekuatan hukum tetap,
- c. upaya itu bermaksud untuk menghindari tindakan iktikad buruk (bad faith) tergugat dengan berusaha melepaskan diri memenuhi tanggung jawab perdata (civil liability) yang

mesti dipikulnya atas wanprestasi yang dilakukannya.

- d. Dengan adanya penyitaan melalui Pengadilan, secara hukum harta kekayaan tergugat berada dan ditempatkan dibawah penjagaan dan pengawasan Pengadilan, sampai ada perintah pengangkatan atau pencabutan sita.

Hak Tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, 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. Rumusan Pasal 1 butir 1 UUHT tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.

Penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa Hak Tanggungan adalah jaminan untuk pelunasan utang yang mana di dalam hak tanggungan tersebut melekat prinsip memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya, selalu mengikuti objeknya yang dijaminakan dalam tangan siapa pun objek itu berada, memenuhi asas spesialisitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan, serta mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Apabila menganalisis penjelasan di atas maka terlihat secara jelas bagaimana tidak pentingnya kedudukann sita jaminan terhadap jaminan yang telah melekat Hak Tanggungan. Karena jaminan hak tanggungan adalah jaminan yang memang telah disiaapkan untuk pelunasan suatu utang tertentu berdasarkan yang disetujui

dalam perjanjian kredit yang mana memiliki sifat yang memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya, selalu mengikuti objeknya yang dijaminakan dalam tangan siapa pun objek itu berada, memenuhi asas spesialisitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

Begitu pun jika dikaitkan dengan tujuan dilakukannya sita, maka juga terlihat sangat jelas bahwa tidak mungkin jaminan ini menjadi illusoir dimana jaminan dipindah tangankan atau tidak ada pada saat akan dieksekusi, karena sekali lagi bahwa hak tanggungan selalu mengikuti objeknya yang dijaminakan dalam tangan siapa pun objek itu berada.

Berbeda ketika jaminan tersebut didasarkan pada Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata. Didalam Pasal 1131 KUHPerdata menentukan bahwa:

“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan“.

Pada Pasal 1132 KUHPerdata menentukan bahwa:

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan kepadanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan“.

Rumusan Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdata dapat diketahui bahwa kebendaan siberhutang itu secara umum menjadi jaminan atas utang siberutang, dan hasil penjualan benda jaminan dibagi diantara para kreditur seimbang dengan piutangnya masing-masing. para kreditur itu mempunyai kedudukan yang sama,

tidak ada yang lebih didahulukan dalam pemenuhan piutangnya.

Jaminan yang diatur sebagaimana dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdato dalam praktek perkreditan tidak memuaskan bagi bank sebab menimbulkan rasa khawatir dan kurang menjamin pengembalian kredit yang diberikan.

Oleh karena itu menurut penulis, dalam hak tanggungan sertifikat Hak Tanggungan yang memakai irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang dimaksud sama dengan putusan yang mempunyai kekuatan Hukum tetap adalah untuk mempermudah dalam proses eksekusi yang sifat putusnya sama dengan putusan yang bersifat Kondemnatoir. Misalnya ketika debitur tidak mau menyerahkan atau tidak mau mengosongkan sebuah rumah, maka berdasarkan sertifikat hak tanggungan yang memakai irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" langsung dapat melakukan eksekusi.

B. Kendala-kendala Dengan Timbulnya Upaya Hukum Dalam Pelaksanaan Eksekusi Titel Eksekutorial Hak Tanggungan

Eksekusi menurut Herowati Poesoko dalam pandangan yang berlaku umum senantiasa dikaitkan dengan eksekusi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, atau dikaitkan dengan suatu akta dengan titel eksekutorial yang masuk dalam kategori Hukum Perdata Formil. Hukum Perdata sendiri menurut H.F.A. Vollmar secara substansif Hukum Perdata dibagi menjadi Hukum Materil dan Formil. Hukum perdata materil ialah aturan-aturan Hukum yang mengatur hak-hak dan kewajiban-kewajiban perdata itu sendiri, sedangkan Hukum Perdata Formil menentukan cara, menurut mana pemenuhan hak-hak materil tersebut dapat dijamin. Hukum Perdata formil itu sebagian besar adalah identik dengan yang disebut Hukum Acara Perdata. Menurut mazhab historis, pembagian di atas masih harus

dibagi lagi sebagai berikut: (1) Hukum materil dibagi menjadi hukum materil yang mengandung unsur-unsur materil; hukum materil yang mengandung unsur-unsur formil. (2) Hukum formil dibagi menjadi: hukum formil yang mengandung unsur-unsur materil; hukum formil yang mengandung unsur-unsur formil.

Eksekusi pada dasarnya adalah tindakan melaksanakan atau menjalankan keputusan pengadilan. Menurut Pasal 195 HIR, pengertian eksekusi adalah menjalankan putusan hukum oleh pengadilan. "Hak menjalankan putusan hakim" sebagaimana diatur dalam Hukum Acara Perdata merupakan keseluruhan ketentuanketentuan yang mengatur tentang yang dapat dipergunakan untuk memaksa seorang yang dikalahkan perkaranya untuk melakukan apa yang diwajibkan kepadanya sesuai dengan amar putusan hakim, bilamana pihak yang dikalahkan tidak melakukannya secara sukarela, maka pihak yang dimenangkan dengan mengajukan dapa melaksanakan isi putusan kepada Ketua Pengadilan Negeri dimana perkara tersebut diajukan dengan bantuan alat-alat paksa.

Menurut penulis eksekusi terjadi sebagai upaya terakhir dari kreditor untuk mendapatkan hak-haknya apabila debitur wanprestasi. Pengertian wanprestasi atau breach of contract, menurut Subekti adalah "Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan "wanprestasi", artinya debitur alpa atau lalai atau ingkar janji atau melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya.

Setiap perikatan yang lahir dari perjanjian memuat seperangkat hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan atau ditepati oleh para pihak dinamakan sebagai prestasi. Menepati (nakoming) berarti memenuhi isi perjanjian, atau dalam arti yang lebih luas "melunasi" (betaling) pelaksanaan perjanjian, yaitu memenuhi dengan sempurna segala isi, tujuan dari

ketentuan sesuai dengan kehendak yang telah disetujui oleh para pihak.

Wanprestasi dianggap sebagai suatu kegagalan untuk melaksanakan janji yang telah disepakati disebabkan debitur tidak melaksanakan kewajiban tanpa alasan yang dapat diterima oleh hukum. Adapun bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh debitur dapat berupa 4 (empat) macam, yaitu: tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya; melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan; melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat; melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya. Atau dapat dikatakan bahwa sama sekali tidak memenuhi prestasi; tidak tunai memenuhi prestasi; terlambat memenuhi prestasi; keliru memenuhi prestasi.

Eksekusi dilakukan terhadap sertipikat hak tanggungan yang di dalamnya memuat irah-irah dengan kata-kata: DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA. Sertipikat hak tanggungan yang demikian mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana putusan pengadilan, demikian diatur dalam Pasal 14 UUHT dan penjelasannya.

Prosedur eksekusi dengan pertolongan hakim tersebut adalah prosedur eksekusi yang ada dalam Hukum Acara Perdata sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg. Penggunaan prosedur ini dengan tegas dapat dibaca dalam Penjelasan Umum Nomor 9 UUHT, seperti berikut ini. Salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi hak tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg. Sehubungan dengan itu, pada sertipikat hak tanggungan yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya hak

tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata: "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA," untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Selain itu, sertipikat hak tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti *grosse acte hypotheek*, yang untuk eksekusi hipotik atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBG.

Fungsi eksekusi *grosse akta hipotik/sertipikat hipotik* sampai dengan sertipikat hak tanggungan tetap mengacu pada Pasal 224 HIR/258 RBg., yang eksekusinya merupakan fungsi kewenangan *ex officio* Ketua Pengadilan Negeri memerintahkan dan memimpin jalannya eksekusi, bukan hanya terbatas atas pengeluaran surat penetapan yang memerintahkan eksekusi. Fungsi *ex officio* tersebut meliputi:

- a. mulai dari tindakan *executorial beslag*;
- b. pelaksanaan pelelangan, termasuk segala proses dan prosedur yang diisyaratkan tata cara pelelangan;
- c. sampai kepada tindakan pengosongan dan penyerahan barang yang dilelang kepada pembeli lelang; atau
- d. sampai pada penyerahan dan penguasaan pelaksanaan secara nyata barang yang dieksekusi pada eksekusi riil.

Fiat eksekusi merupakan eksekusi yang dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara setelah mendapat persetujuan dari Ketua Pengadilan Negeri setempat. Penetapan Ketua pengadilan Negeri tersebut bukanlah merupakan putusan Pengadilan Negeri yang diputus melalui gugatan perdata, tetapi merupakan jalan pintas. Terhadap permohonan fiat eksekusi ini pihak Pengadilan Negeri cukup melakukan pemeriksaan terhadap syarat-syarat formal yang telah ditentukan.

Berdasarkan fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri tersebut yang biasanya

disusuli dengan terbitnya surat perintah penjualan lelang, maka Kantor Lelang merupakan penjual atas obyek Hak Tanggungan di muka umum. Namun sebelum Ketua Pengadilan Negeri menerbitkan fiat eksekusi biasanya didahului dengan pemberian peringatan (aanmaning) kepada debitor agar dalam jangka waktu tertentu dia memenuhi kewajibannya secara sukarela. Setelah prosedur tersebut dilalui, maka Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan surat perintah penjualan lelang atas obyek hak jaminan yang ditujukan kepada Kantor Lelang Negara untuk melaksanakan penjualan lelang secara umum. Prosedur yang demikian berlaku terhadap eksekusi berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan.

Berkaitan dengan eksekusi Hak Tanggungan maka penulis memandang perlu untuk mengemukakan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Salah satu tugas pelayanan yang dilakukan oleh KPKNL adalah melayani pengguna jasa lelang untuk menjual barang melalui tata cara lelang.

Dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan KPKNL melakukan 2 (dua) cara eksekusi, yaitu:

1. Berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT

Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan.

Dokumen persyaratan untuk mengajukan Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT).

Syarat Umum:

- a. Permohonan Lelang;
- b. Daftar barang yang akan diajukan lelang;

Syarat khusus:

- a. Salinan/fotocopy Perjanjian Kredit;
- b. Salinan/fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan;
- c. Salinan/fotocopy Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
- d. Salinan/fotocopy bukti bahwa debitor wanprestasi, berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor;
- e. Asli/fotocopy bukti kepemilikan hak.

2. Penjualan Lelang Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf b jo. Pasal 14 ayat (2)

Penjualan Lelang tunduk pada Pasal 224 HIR, Pasal 258 RGB apabila tidak diperjanjikan kuasa menjual sendiri. Sehingga dalam penjualan lelang tersebut pemegang hak tanggungan harus meminta bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk dimintakan fiat dan penetapan eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri dan selanjutnya Pengadilan Negeri yang akan mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL.

Dokumen Lelang Eksekusi Pengadilan:

- a. Permohonan Lelang;
- b. Daftar Barang yang akan dilelang.

Syarat khusus:

- a. Salinan/fotocopy Putusan dan/atau Penetapan Pengadilan
- b. Salinan/fotocopy Penetapan Aanmaning/teguran kepada tereksekusi dari Ketua Pengadilan;
- c. Salinan/fotocopy Penetapan Sita oleh Ketua Pengadilan;
- d. Salinan/fotocopy Berita Acara Sita;
- e. Salinan/fotocopy Perincian Hutang/Jumlah Kewajiban tereksekusi yang harus dipenuhi;

f. Salinan/fotocopy Pemberitahuan Lelang kepada termohon eksekusi;

g. Asli dan/atau fotocopy bukti pemilikan hak.

Dalam Lelang Eksekusi ada faktor terdesak di mana Penjual sangat membutuhkan sementara pembeli tidak. Hal ini berakibat harga lelang eksekusi cenderung di bawah nilai wajar, atau di bawah harga pasar. Rendahnya harga barang yang dijual melalui lelang eksekusi, juga akibat biaya yang harus dikeluarkan. Untuk pemegang hak tanggungan yang mengajukan permohonan eksekusi melalui pengadilan harus memperhitungkan biaya eksekusi termasuk di dalamnya biaya pengumuman melalui harian/surat kabar dan untuk pembeli harus memperhitungkan pengeluaran biaya pengosongan (Eksekusi Riil Pasal 200 ayat (11) HIR, bea lelang, dan BPHTB).

Citra Lelang sendiri oleh sebagian orang seringkali mendapat kecaman, karena penetapan harga limit oleh penjual atas barang yang dilelang dianggap terlalu rendah atau harga limit lelang hanya mengutamakan kepentingan (tagihan) kreditor saja.

Dalam kenyataannya barang yang menjadi obyek lelang juga telah semakin besar dan/atau semakin kompleks. Sehingga peran jasa penilai (appraisal) atau perusahaan jasa penilai pada waktu sekarang ini menjadi suatu kebutuhan yang penting dalam menetapkan harga limit barang yang akan dilelang. Kebutuhan jasa penilai ini menjadi sangat urgent (mendesak) pada lelang eksekusi karena sangat terkait dengan rasa keadilan dan kepastian hukum.

Akan tetapi dalam UUHT ternyata belum mengatur penggunaan penilaian atau appraisal dalam penetapan harga limit terendah barang yang akan dilelang. Harga limit diatur dalam Pasal 29 PMK. No. 40 Tahun 2006 Dalam pelaksanaan lelang eksekusi, harga limit serendahrendahnya ditetapkan sama dengan nilai likuidasi.

Untuk harga limit yang dengan cara menjual di bawah tangan.

Tahapan dalam melakukan eksekusi hak tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana yang telah penulis uraikan di atas merupakan suatu kendala menurut penulis dalam prakteknya. Hal ini didasarkan pada pemikiran bahwa proses eksekusi berdasarkan title eksekutorial tersebut memerlukan waktu yang cukup lama dan biaya. Mengingat walaupun secara teoritis hakim hanya memeriksa syarat-syarat formal namun tidak tertutup kemungkinan terjadinya perlawanan oleh pihak yang merasa dirugikan dalam pelaksanaan eksekusi tersebut. Selain hal tersebut sebelum memberikan penetapan eksekusi hakim harus terlebih dahulu harus memberikan teguran dan memanggil debitor secara layak.

Eksekusi obyek hak tanggungan secara paksa melalui Pengadilan Negeri tidak selalu berjalan dengan baik. Terdapat beberapa kendala yang dihadapi kreditor dalam menjalankan eksekusi secara paksa, sehingga hasilnya tidak sesuai harapan.

Salah satu kendala bagi eksekusi obyek hak tanggungan melalui pengadilan adalah adanya gugatan perlawanan dari pemberi hak jaminan dengan alasan dia keberatan atas surat paksa, tanahnya telah disewakan sebelum dijaminkan, barang jaminan merupakan harta gono-gini, atau harga lelang terlalu rendah.

Menurut Retnowulan Sutantio dalam M. Khoidin menjelaskan bahwa terdapat pula kendala teknis bagi eksekusi obyek hak tanggungan atas perintah Pengadilan Negeri, yaitu seringkali diajukan gugatan/bantahan dari debitor atau pihak ketiga, pembeli kesulitan melakukan pengosongan atas obyek hak tanggungan yang telah dibeli dari pelelangan, karena pihak Pengadilan Negeri melakukan penangguhan pengosongan dan sulit mencari pembeli lelang atau peminat pembeli lelang sedikit. Sedangkan J. Satrio berpandangan pada saat ini ada

keengganan sementara orang untuk ikut serta dalam lelang obyek hak jaminan atau untuk menjadi pembeli dalam suatu eksekusi. Keengganan orang membeli melalui lelang disebabkan oleh mahalnnya biaya lelang serta pengosongan atas barang yang dibeli kadangkala mengalami kesulitan dan bahkan harus mengajukan gugatan ke pengadilan.

Rendahnya animo peminat lelang sangat berpengaruh pada jalannya eksekusi, mengingat apabila tidak ada peserta lelang atau obyek jaminan yang akan dilelang tidak laku, tentu akan sangat merugikan kreditor. Akibat sedikit atau bahkan tidak ada peminat lelang, maka seringkali bank (kreditor) terpaksa membeli sendiri obyek lelang. Pembelian barang jaminan yang dilakukan oleh bank tersebut tidak dilakukan secara langsung, melainkan melalui pihak ketiga "orang suruhan", yang dapat berasal dari pegawai bank, pejabat bank atau orang lain yang diberi dana oleh bank untuk membeli barang jaminan. Dilihat dari aspek hukum perbuatan ini adalah batal, sekalipun di dalam perjanjian kredit atau perjanjian jaminan dicantumkan klausula bahwa bank boleh memiliki barang jaminan, maka klausula tersebut batal demi hukum. Selain hal tersebut pembelian demikian biasanya terjadi dengan harga yang sangat murah sehingga merugikan debitor selaku pemilik barang jaminan yang dilelang.

Selain hal tersebut di atas pelaksanaan eksekusi termasuk Sertipikat Hak Tanggungan sebagai pengganti grosse akta hipotik menurut M. Khoidin dapat dilawan oleh debitor selaku pihak termohon eksekusi atau oleh orang lain, yang diajukan kepada.

Perlawanan oleh termohon eksekusi disebut sebagai perlawanan pihak (partij verzet). Menurut Yahya Harahap dalam M. Khoidin dalil pokok yang dijadikan alasan untuk mengajukan partij verzet atas eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR adalah mengenai keabsahan formal dan alasan materil yang menyangkut besarnya jumlah hutang yang pasti. Jumlah hutang yang

diminta untuk dieksekusi melebihi jumlah hutang yang terdapat dalam grosse akta. Di samping itu jumlah hutangnya tidak pasti juga dapat diterima sebagai alasan pengajuan partij verzet. Alasan hukum lainnya untuk melakukan perlawanan ini oleh debitor adalah penetapan pengadilan menimbulkan kerugian atas hak atau kepentingan termohon eksekusi sebagaimana dimaksud Pasal 378 Rv.

Hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan sebagaimana yang telah diuraikan di atas, menurut penulis merupakan suatu kendala hukum yang telah dapat diprediksi sebelumnya oleh pihak bank selaku kreditor, mengingat kendala tersebut merupakan suatu peristiwa hukum yang telah pernah terjadi sebelumnya dalam suatu proses pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, sehingga menurut penulis pihak bank selaku kreditor seharusnya telah dapat mengambil langkah-langkah antisipasi agar kendala tersebut dapat diminisir kemungkinan untuk terjadi.

Berikut ini contoh kasus objek jaminan yang telah diikat dengan Hak Tanggungan namun adanya upaya hukum yang dilakukan oleh debitor dan pihak ketiga melalui Gugatan di PT. Bank Panin, Tbk Kantor Cabang Bogor:

1. Kronologis debitor Ari Sulitio

Bahwa debitor pada tahun 2008 mendapat fasilitas kredit Pinjaman Angsuran Kredit Serbaguna sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu miliar dua ratus juta rupiah) dengan objek jaminan Sertipikat Hak Milik No. 352/Bekasi Timur atas nama Bapak debitor yang dijaminan kepada PT. Bank Panin Cabang Bogor sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 13/2008 pada tanggal 9 Januari 2008 yang dibuat dihadapan PPAT Purnamawati Santosa, SH., di kemudian hari debitor telah lalai atau tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada PT. Bank Panin Cabang Bogor, dengan dasar itu kreditor memohon sita eksekusi terhadap tanah

berikut bangunan tersebut dengan rincian hutang debitur sebesar Rp. 1.433.157.288,95 (satu miliar empat ratus tiga puluh tiga juta seratus lima puluh tujuh ribu dua ratus delapan puluh delapan rupiah sembilan puluh lima sen). Pada tahun 2010 telah dilakukan sita eksekusi oleh juru sita Pengadilan Negeri Bekasi dan selanjutnya dilakukan pelelangan sebagaimana dimaksud Risalah Lelang No. 506/2010 tanggal 29 Desember 2010 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bekasi. Bahwa berdasarkan lelang tersebut telah ditetapkan pemenang lelang atas objek tersebut dan hasil lelang tersebut diperuntukkan untuk pelunasan semua kewajiban debitur di PT. Bank Panin Tbk. Kantor Cabang Bogor. Setelah terjadinya pelelangan tersebut debitur mengajukan Gugatan Perdata yakni No. 70/Pdt.G/2014.PN.BKS tanggal 10 Februari 2014 dan No. 53/Pdt.G/2015/PN.BGR tanggal 30 Oktober 2015 dengan dasar Perbuatan Melawan Hukum, menurut dalil gugatan debitur bahwa PT. Bank Panin telah bersengkakol karena pemenang lelang adalah karyawan bank sendiri dan menjual kembali kepada pihak lain dengan harga yang lebih mahal dengan dasar itu debitur menggugat PT. Bank Panin Tbk. Kantor Cabang Bogor. Atas peristiwa tersebut debitur mencoba untuk menghalang-halangi atau membatalkan hasil lelang atas objek jaminan yang telah dilakukan oleh PT. Bank Panin Tbk. Kantor Cabang Bogor melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bekasi.

2. Kronologis debitur Tedy Supriatna

Debitur atas nama Teddy Supriyatna mendapatkan fasilitas PJPA pada bulan Januari 2002 dengan plafond sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dengan objek jaminan dengan Sertifikat Hak Milik No. 1024/Cipayung Datar berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 260/2002 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 37/2002 serta Sertifikat

Hak Tanggungan No. 1151/2003 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 161/2003. Pada saat fasilitas kredit berlangsung timbul gugatan perdata dari pihak ketiga (Penggugat) atas objek jaminan dimaksud dengan perihal Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh debitur karena terbit sertifikat No. 1024/Cipayung Datar sama dengan sertifikat No. 1022/Cipayung milik pihak ketiga (Penggugat) tersebut. Dalam proses berjalan gugatan Mahkamah Agung dengan Putusan No. 885 K/Pdt/2007 bulan Oktober 2007 putusan kasasi memutuskan bahwa menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 1022/Cipayung atas nama Suheli (Penggugat) berdasarkan Gambar Situasi No. 938/1975 tanggal 1 Juni 1991 adalah sah menurut hukum; Menyatakan Akta Jual Beli No. 9 tahun 2002 dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 260/2002 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 37/2002 serta Sertifikat Hak Tanggungan No. 1151/2003 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 161/2003 tidak mempunyai kekuatan hukum. Bahwa perkara ini menyebabkan tidak ada kepastian hukum bagi PT. Bank Panin Tbk. Kantor Cabang Bogor dan merugikan bagi bank untuk menjamin pelunasan hutang debitur untuk eksekusi objek jaminan bagi debitur yang telah dinyatakan lalai karena PT. Bank Panin dalam penerbitan hak tanggungan telah berdasarkan ketentuan-ketentuan hukum dan Undang-Undang yang berlaku.

C. Kepastian Hukum Terhadap Title Eksekutorial Hak Tanggungan

1. Upaya Hukum Terhadap Title Eksekutorial Hak Tanggungan

Upaya hukum adalah upaya yang diberikan oleh Undang-Undang kepada seseorang atau badan hukum untuk dalam hal tertentu melawan putusan hakim. Dalam Hukum Acara Perdata dikenal dua macam upaya hukum, yaitu upaya hukum biasa dan upaya hukum luar biasa.

Upaya hukum biasa adalah perlawanan terhadap putusan perstek, banding dan

kasasi. Pada dasarnya, upaya hukum ini menanggihkan eksekusi. Pengecualiannya adalah apabila putusan tersebut dijatuhkan dengan ketentuan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad ex Pasal 180 (1) HIR), maka meskipun diajukan upaya biasa namun eksekusi berjalan terus.

Berbeda dengan upaya hukum biasa, mengenai upaya hukum luar biasa pada dasarnya tidak menanggihkan eksekusi. Yang termasuk upaya hukum luar biasa adalah perlawanan pihak ketiga terhadap sita eksekutorial dan peninjauan kembali.

Jadi meskipun diajukan perlawanan pihak ketiga terhadap sita eksekutorial atau diajukan permohonan peninjauan kembali. Maka eksekusi berjalan terus. Hal mana dapat dibaca dari ketentuan Pasal 207 ayat 3 HIR dan Pasal 66 ayat 2 Undang-Undang Mahkamah Agung No. 14 Tahun 1985. Perlawanan pihak ketiga terhadap sita eksekutorial baru akan menanggihkan eksekusi yang bersangkutan, apabila dengan mudah dan segera terlihat bahwa perlawanan yang diajukan tersebut benar-benar beralasan, misalnya apabila BPKB mobil atau sertipikat tanah yang akan dilelang adalah jelas tertulis atas nama pihak ketiga. Perlawanan pihak ketiga diajukan oleh seorang yang semula bukan merupakan pihak dalam berpekar yang bersangkutan, akan tetapi oleh karena ia adalah pemilik barang yang akan dilelang atau akan diserahkan kepada Penggugat jadi oleh karena barang itu adalah miliknya dan bukan milik Tergugat, maka ia mengajukan upaya hukum tersebut. Yang harus dibuktikan oleh pihak ketiga tersebut adalah bahwa barang tersebut merupakan barang miliknya. Apabila pihak ketiga tersebut berhasil membuktikan bahwa barang itu adalah miliknya maka sita akan diperintahkan untuk diangkat.

Dalam hal perlawanan diajukan secara terlambat, yaitu dimana barang tersebut sudah dilelang atau sudah diserahkan kepada pihak yang menang, maka pelawan akan gigit jari. Mungkin pelawan adalah sesungguhnya merupakan pihak yang

benar dan pemilik sejati dari barang yang disita, namun oleh karena ia telah terlambat mengajukan perlawanan, maka perlawanan yang diajukannya akan tidak berhasil dan dinyatakan tidak dapat diterima (Putusan Mahkamah Agung tertanggal 24 Januari 1980 No. 393 K/Sip/1975 termuat dalam Yurisprudensi Indonesia 1979-1, halaman 224, Putusan Mahkamah Agung tertanggal 15 April 1981 No. 1281K/Sip/1979 termuat dalam Yurisprudensi Indonesia 1981-1 halam 305). Barang yang telah dilelang itu akan tetap ada pada pembeli pelelangan tersebut, dan terhadap barang yang telah diserahkan kepada pihak yang menang akan tetap ditangan yang menerima barang tersebut. Jalan apakah yang harus ditempuh oleh orang sesungguhnya berhak atas barang tersebut. Ia dapat mengajukan Gugatan kepada Tergugat yang dahulu/Tergugat semula, yaitu orang yang merugikannya untuk mendapatkan sesuatu ganti rugi.

Eksekusi obyek hak tanggungan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan diatur secara sistematis dan terpadu. 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 obyek hak tanggungan hanya sah apabila didasarkan Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBG sedangkan seluruh ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan tentang eksekusi belum berlaku. Dengan demikian pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan berdasar Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah tanpa dasar hukum akibatnya pelaksanaan eksekusi tersebut tidak sah. Sehubungan dengan tidak sahnya pelaksanaan eksekusi menurut Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan maka debitor dan/atau pihak ketiga yang merasa dirugikan dapat mengajukan upaya hukum. Jenis upaya hukum yang dapat

diajukan adalah Perlawanan (*Verzet*) untuk melawan proses eksekusi hak tanggungan. *Verzet* dilakukan saat pelaksanaan eksekusi masih berlangsung sedangkan gugatan perlawanan diajukan apabila pelaksanaan eksekusi sudah selesai. *Verzet* melawan eksekusi hak tanggungan diajukan oleh debitor/pemberi hak tanggungan atau pihak ketiga, penyewa obyek hak tanggungan.

2. Peranan Mahkamah Agung Untuk Membatasi Upaya Hukum Terhadap Title Eksekutorial Hak Tanggungan

Bahwa dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang kekuasaan kehakiman berbunyi : “Pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa, mengadili dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada dan kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya”.

Dalam banyak kasus Perlawanan (*Verzet*) ataupun Gugatan terhadap pelaksanaan lelang yang menjadi petitum Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH) berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata disebutkan bahwa “tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut”. Dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam lelang, Penggugat selalu mendalilkan adanya kesalahan dalam pembuatan dokumen persyaratan lelang atau dalam pelaksanaan lelang, baik karena kealpaan maupun kesengajaan yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat.

Bedasarkan Pasal 24 Peraturan Menteri Keuangan RI No. 106/PMK.06/2103 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan

penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan.

Menurut penulis bahwa upaya hukum terhadap Sita Eksekutorial Hak Tanggungan sebagai alasan menunda eksekusi dan menimbulkan tidak adanya kepastian hukum terhadap kreditor yang beritikad baik. Hal tersebut bertentangan dengan Asas Peradilan di Indonesia sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 2 ayat (4) Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman adalah peradilan dilakukan dengan sederhana, cepat dan biaya ringan.

Peranan pengadilan sebagai lembaga peradilan sesuai dengan asas peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan tentu sangat diinginkan oleh setiap para pencari keadilan untuk terciptanya kepastian hukum. Dalam hal masih banyaknya pihak-pihak yang menunda eksekusi dengan dalih yang bermacam-macam, demi terciptanya kepastian hukum tersebut hendaknya pengadilan melakukan pembatasan perkara yang lebih efektif. Hal ini berguna juga menekan angka perkara yang masuk ke dalam Mahkamah Agung. Dengan demikian perlunya Mahkamah Agung mengeluarkan PERATURAN MAHKAMAH AGUNG mengenai strategi-strategi pembatasan perkara yang diajukan kepada Mahkamah Agung seperti perubahan struktur pengadilan, perbaikan manajemen perkara, penguatan pengadilan tingkat pertama dan banding serta peningkatan peran Mahkamah Agung untuk mengontrol upaya-upaya yang menghambat proses peradilan yang cepat. Sejauh ini Mahkamah Agung kurang mendorong kepastian hukum karena Mahkamah Agung tidak sedikit memutus berbeda atas perkara yang sama. Hal ini bertujuan untuk mengantisipasi jumlah perkara di masa yang akan datang.

3. Pembentukan Lembaga Parate Executie Demi Terciptanya Kepastian Hukum

Proses Eksekusi Hak Tanggungan selalu menjadi hal yang menarik,

khususnya mengenai proses eksekusi yang dilakukan dengan Parate Eksekusi. Oleh karena itu, sebelum menjabarkan lebih jauh tentang parate eksekusi melalui Pengadilan Negeri yang akan dikaitkan dengan substansi Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah maka terlebih dahulu melihat alasan keberadaan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah tersebut.

Apabila melihat latar belakang pemebentukan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah, maka Undang-undang ini lahir untuk menjawab persoalan jaminan atas tanah. Namun seringkali melahirkan penafsiran yang berbeda-beda, sehingga dipandang perlu adanya lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum, dalam hal ini adalah Hak Tanggungan.

Terbitnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah saat ini sangat berarti terutama untuk menciptakan unifikasi hukum tanah nasional, khususnya di bidang hak jaminan atas tanah. Setelah menunggu selama 34 (tiga puluh empat) tahun sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria (UUPA) menjanjikan akan adanya Undang-Undang tentang Hak Tanggungan.

Selama 30 (tiga puluh) tahun lebih sejak mulai berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria, lembaga hak tanggungan belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum ada Undang-undang yang mengatur secara lengkap, sesuai yang dikehendaki oleh ketentuan Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria tersebut, masih belum sesuainya dengan

asas-asas Hukum Tanah Nasional dan dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi. Akibatnya ialah timbulnya perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai masalah dalam pelaksanaan hukum jaminan atas tanah, misalnya mengenai pencamtuman title eksekutorial, pelaksanaan eksekusi dan sebagainya, sehingga peraturan perundang-undangan tersebut dirasa kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan.

Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah pada tanggal 9 April 1996, membawa harapan baru bagi pelaku ekonomi dan dunia perbankan, sebab kemudahan dan kepastian hukum terhadap eksekusi hak tanggungan khususnya parate eksekusi akan dapat direalisasikan secara nyata. Kehadiran Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah telah lama ditunggu-tunggu oleh masyarakat, mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan dalam proses pembangunan ekonomi. Seharusnya pemberi dan penerima kredit serta pihak yang lain terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak berkepentingan.

Sebenarnya Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdato) telah memberikan pengaman kepada kreditur dalam menyalurkan kredit kepada debitur, yakni dengan memberikan jaminan umum menurut Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdato yang menentukan bahwa semua harta kekayaan kebendaan debitur baik bergerak atau tidak bergerak, yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, menjadi jaminan atas seluruh perikatannya dengan kreditur. Apabila terjadi

wanprestasi, maka seluruh harta benda debitur akan dijual lelang dan dibagi-bagi menurut besar kecilnya piutang masing-masing kreditur.

Tetapi perlindungan yang berasal dari jaminan umum tersebut dirasakan masih belum memberikan rasa aman kepada kreditur, sehingga dalam praktek penyaluran kredit, bank merasa perlu untuk meminta jaminan khusus terutama yang bersifat kebendaan, karena kehadiran Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah sebagai pengganti lembaga hipotik dan *credietverband* sangat banyak manfaatnya.

Satu diantara sekian wujud kepastian yang diberikan oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah ini adalah soal kepastian eksekusi jaminan. Pada Hak Tanggungan diberikan tiga alternatif cara yang dapat digunakan oleh kreditur untuk mengeksekusi barang jaminan jika debitur wansprestasi Ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b serta ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah tersebut telah diatur adanya 3 (tiga) cara eksekusi yang dapat ditempuh oleh kreditor/pemegang Hak Tanggungan terhadap obyek Hak Tanggungan bilamana debitur/pemberi Hak Tanggungan cidera janji (wanprestasi), seperti yang telah dijelaskan sebelumnya.

Istilah *parate eksekusi* secara tersurat tidak pernah tertuang dalam peraturan perundang-undangan. Istilah *parate eksekusi* sebagaimana yang telah diuraikan pada bagian sebelumnya secara etimologis berasal dari kata “*paraat*” artinya siap ditangan, sehingga *parate eksekusi* dikatakan sebagai sarana yang siap ditangan. Menurut kamus hukum, *parate eksekusi* mempunyai arti pelaksanaan yang langsung tanpa melewati proses pengadilan atau hakim.

Pengertian *parate eksekusi* yang diberikan oleh doktrin, “kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri atau *parate eksekusi*, diberikan arti, bahwa kalau debitur wanprestasi, kreditur dapat melaksanakan eksekusi obyek jaminan, tanpa harus minta fiat dari Ketua Pengadilan, tanpa harus mengikuti aturan main dalam Hukum Acara, untuk itu ada aturan mainnya sendiri. Tidak perlu ada sita lebih dahulu, tidak perlu melibatkan juru sita dan karenanya prosedurnya lebih mudah dan biaya lebih mudah.

Sehingga istilah *parate eksekusi* dapat dikatakan sebagai kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri melalui lembaga pelelangan umum tanpa melalui fiat Ketua Pengadilan. Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah istilah *parate eksekusi* secara implisit justru tersurat dan tersirat, khususnya diatur dalam Penjelasan Umum angka 9 Undang-Undang Nomor 4

Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah, yang menyebutkan:

“Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate eksekusi* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg.”

Penjelasan umum tersebut diatur, maksud pembentuk Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan meskipun pada dasarnya eksekusi secara umum diatur oleh Hukum Acara Perdata, namun untuk membuktikan

salah satu ciri Hak Tanggungan terletak pada pelaksanaan eksekusinya adalah mudah dan pasti. Oleh karena itu secara khusus ketentuan eksekusi Hak Tanggungan diatur lembaga parate eksekusi.

Pengaturan parate eksekusi dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah, maka dasar berpijaknya adalah pada pengaturan mengenai eksekusi Hak Tanggungan, yang diatur dalam pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah yang menyatakan apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6; atau

b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Jadi pada Pasal 20 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah, dinyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, maka pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Sedangkan teks yuridis Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah substansinya adalah:

“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasannya dari hasil penjualan tersebut.”

Esensi unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah tersebut, adalah:

- 1) Debitur cidera janji;
- 2) Kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama diberi hak;
- 3) Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekhususan sendiri;
- 4) Syarat penjualan melalui pelelangan umum;
- 5) Hak kreditor mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan;
- 6) Hak kreditor mengambil pelunasan piutangnya sebatas hak tagih.

Unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah menunjukkan ada 2 (dua) hal yang penting manakala debitur wanprestasi, yaitu hak dan pelaksanaan hak bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama. Kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah seperti halnya dalam Pasal 1155 KUHperdata yang mengatur tentang parate eksekusi pada obyek gadai telah diberikan *ex lege*. Hal tersebut jelas berbeda dengan hipotik, hak kreditor pemegang hipotik pertama mempunyai hak parate eksekusi apabila telah diperjanjikan antara kreditor dengan debitur selaku pemberi jaminan.

Dapat dipahami tujuan pembentuk Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan

Dengan Tanah untuk membentuk lembaga parate eksekusi, selain memberikan sarana yang memang sengaja diadakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan pertama untuk mendapatkan kembali pelunasan piutangnya dengan cara mudah dan murah, dengan maksud untuk menerobos formalitas hukum acara, di satu sisi tujuan pembentukan parate eksekusi secara Undang-Undang (*ex lege*), dengan maksud untuk memperkuat posisi dari kreditur pemegang hak tanggungan pertama pada pihak-pihak yang mendapat hak dari padanya.

Dalam menggunakan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah dikarenakan pelaksanaan penjualan obyek hak tanggungan hanya melalui pelelangan umum, tanpa harus meminta fiat Ketua Pengadilan Negeri. Terutama menunjukkan efisiensi waktu dibandingkan dengan eksekusi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Mengingat kalau prosedur eksekusi melalui formalitas Hukum Acara, proses yang dilalui memerlukan waktu yang lama dan rumit prosedurnya. Parate eksekusi lebih murah dibandingkan dengan pelaksanaan eksekusi menggunakan titel eksekutorial, karena tidak menanggung biaya untuk mengajukan permohonan penetapan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri. Maka Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah merupakan dasar hukum berlakunya parate eksekusi manakala debitur wanprestasi, yang dipergunakan sebagai sarana yang sangat baik demi penyesuaian terhadap kebutuhan ekonomi.

Parate Eksekusi menurut Subekti adalah menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantaraan hakim, yang ditujukan atas segala sesuatu barang jaminan untuk selanjutnya menjualnya sendiri.

Pada dasarnya Pengaturan Parate Eksekusi telah ada pada saat berlakunya lembaga hipotik, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1178 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang isinya. "Namun diperkenankanlah kepada si berpiutang hipotik pertama untuk pada waktu diberikannya hipotik, dengan tegas minta diperjanjikan bahwa, jika uang pokok tidak dilunasi semestinya, atau jika bunga yang terutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan dikuasakan menjual persil yang diperikatkan dimuka umum, untuk mengambil pelunasan uang pokok, maupun bunga serta biaya, dari pendapatan penjualan itu". Janji tersebut harus dilakukan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1211 KUHperdata.

Mulanya pelaksanaan parate eksekusi berjalan lancar, namun dalam perkembangannya pelaksanaan eksekusi terjadi kerancuan sehubungan dikeluarkannya Putusan Mahkamah Agung Nomor 3210K/Pdt/1984 Tanggal 30 Januari 1986 yang salah satu amar Putusan Mahkamah Agung dalam perkara tersebut adalah "Jika Pelaksanaan pelelangan dilaksanakan sendiri oleh Kepala Kantor Lelang Negara (KPKNL) dan tidak atas perintah Ketua Pengadilan Negeri, maka lelang tersebut bertentangan dengan Pasal 224 H.I.R. sehingga pelelangan tersebut tidak sah". Bahkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) tersebut juga didukung oleh Buku II Pedoman MARI yang mengharuskan adanya fiat Pengadilan Negeri. Dalam hal ini harus kita pahami bahwa petunjuk ini hanya berlaku terhadap eksekusi hipotik yang cukup kental dipengaruhi oleh adanya Putusan MARI No. 3210 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986, akan tetapi tidak demikian halnya terhadap eksekusi hak tanggungan yang dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah, karena Undang-Undang tersebut telah dengan tegas memberikan kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri

(parate eksekusi) kepada kreditur/pemegang Hak Tanggungan pertama.

Akan tetapi setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah maka proses parate eksekusi sudah memiliki dasar yang jelas bahwa tak perlu lagi melalui Pengadilan Negeri, tetapi dapat dilakukan dengan kekuasaan sendiri sebagai pemegang Hak Tanggungan. yang dimuat dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah, sebagaimana disebutkan:

“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Oleh karena itu tidak ada alasan lagi bagi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Negara (KPKNL) untuk menolak pelaksanaan parate eksekusi yang diajukan oleh kreditur/pemegang Hak Tanggungan pertama karena adanya putusan Mahkamah Agung yang menyatakan tidak sah lelang umum yang dilakukan tanpa adanya fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri, karena hal tersebut telah diatur secara tegas oleh Undang-Undang.

Sesuatu hal yang sulit dimengerti, saat ini, setelah diberlakukannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah ternyata masih banyak pihak yang ragu untuk melaksanakan parate eksekusi salah satunya pihak Bank Panin bahwa kreditur masih melakukan parate eksekusi melalui fiat pengadilan agar terhindar dari tuntutan pihak ketiga dan memberi rasa aman dalam proses eksekusi jaminan hak tanggungan tersebut. Dengan alasan adanya Putusan Mahkamah Agung (yurisprudensi) yang tidak sejalan

dengannya. Perlu kiranya untuk dipahami, bahwa walaupun Undang-Undang dan yurisprudensi sama-sama merupakan sumber hukum atau sebagai tempat kita mencari dan menemukan hukum, tapi Undang-Undang adalah merupakan produk legislatif yang bersifat umum, sehingga setiap orang harus mengakui eksistensinya sebagai Undang-Undang yang aturan aturannya berlaku dan mengikat setiap orang.

Sedangkan yurisprudensi atau putusan pengadilan yang merupakan produk yudikatif, berisi kaedah atau peraturan hukum, yang hanya mengikat pihak-pihak yang bersangkutan atau orang-orang tertentu saja, dan tidak mengikat setiap orang secara umum seperti Undang-Undang. Bahkan seorang hakim, sesuai dengan sistem hukum yang berlaku di Indonesia tidak perlu mengikuti putusan-putusan terdahulu mengenai perkara sejenis, atau dengan kata lain, hakim tidak terikat pada precedent atau putusan hakim terdahulu mengenai perkara atau persoalan hukum yang serupa dengan perkara yang akan diputuskannya.

Adanya ketentuan di dalam Buku II tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, yang mengharuskan eksekusi hipotik dilaksanakan seperti eksekusi putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atau dengan kata lain harus mendapat izin terlebih dahulu dari Ketua Pengadilan Negeri. Dalam hal ini harus kita pahami bahwa petunjuk ini hanya berlaku terhadap eksekusi hipotik yang cukup kental dipengaruhi oleh adanya Putusan MARI No. 3210 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986, seperti yang telah dijelaskan sebelumnya. Edisi Revisi Buku II tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang diberlakukan berdasarkan Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia No.KMA/007/SK/IV/1994 tanggal 1 April 1994, telah ditegaskan bahwa "Untuk menjaga penyalahgunaan, maka penjualan lelang, juga berdasarkan Pasal 1178 BW

(kecuali penjualan lelang ini dilaksanakan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah selalu dapat dilaksanakan setelah ada izin dari Ketua Pengadilan Negeri". Dengan demikian, jelas bisa dipahami bahwa sejak diberlakukan dan diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah, Mahkamah Agung sendiri cenderung mengakui akan eksistensi parate eksekusi sebagaimana diatur di dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

Penggunaan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah dikarenakan pelaksanaan penjualan obyek Hak Tanggungan hanya melalui pelelangan umum, tanpa harus meminta fiat Ketua Pengadilan Negeri. Utamanya menunjukkan efisiensi waktu dibandingkan dengan eksekusi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Jika prosedur eksekusi melalui formalitas Hukum Acara, proses yang dilalui memerlukan waktu yang lama dan rumit prosedurnya. Parate eksekusi lebih murah dibandingkan dengan pelaksanaan eksekusi menggunakan titel eksekutorial, karena tidak menanggung biaya untuk mengajukan permohonan penetapan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri. Maka Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah merupakan dasar hukum berlakunya parate eksekusi manakala debitur wanprestasi, yang dipergunakan sebagai sarana yang sangat baik demi penyesuaian terhadap kebutuhan ekonomi.

Pada kesimpulannya proses parate eksekusi kembali menjadi pilihan bagi

pemegang hak kebendaan hak tanggungan dalam proses eksekusi hak tanggungan karena adanya kejelasan dasar hukum dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Jadi, pada prinsipnya proses eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh bank selama ini adalah masih mengacu kepada eksekusi melalui fiat Pengadilan Negeri atau berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana juga dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah, yang pelaksanaannya didasarkan kepada Pasal 224 HIR/258 RBg, dan bukan atau belum dilaksanakan sesuai ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

KESIMPULAN

Kedudukan titel eksekutorial dikaitkan dengan penetapan Ketua Pengadilan Negeri, sita eksekusi terhadap jaminan yang melekat hak tanggungan pada dasarnya tidak diperlukankan lagi, karena pelaksanaan sita eksekusi dalam proses eksekusi hak tanggungan menghilangkan semangat undang-undang hak tanggungan yang selalu memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegang hak tanggungan dan juga jaminan proses eksekusi yang mudah.

Kendala-kendala pelaksanaan eksekusi titel eksekutorial dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) adalah:

- a. Penetapan harga limit oleh penjual atas barang yang dilelang dianggap terlalu rendah atau harga limit lelang hanya mengutamakan kepentingan (tagihan) kreditor saja.

- b. Adanya gugatan perlawanan dari pemberi hak jaminan.
- c. Terdapatnya kendala teknis bagi eksekusi obyek hak tanggungan atas perintah Pengadilan Negeri, yaitu biaya sangat tinggi, prosesnya kadangkala dan memakan waktu lama.
- d. Kendala lainnya adalah pembeli kesulitan melakukan pengosongan atas obyek hak tanggungan yang telah dibeli dari pelelangan.
- e. Sulit mencari pembeli lelang atau peminat pembeli lelang sedikit.

Kepastian Hukum Terhadap Titel Eksekutorial Hak Tanggungan, lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan telah memperjelas bahwa parate eksekusi tak perlu lagi melalui pengadilan negeri, tetapi dapat dilakukan dengan kekuasaan sendiri sebagai pemegang hak tanggungan. Akan tetapi walaupun demikian dalam praktek masih banyak kalangan yang melakukan parate eksekusi dengan melibatkan pengadilan negeri, hal ini dilakukan dengan alasan untuk mempermudah proses eksekusi, selanjutnya agar terhindar dari gugatan pihak lain.

SARAN

Terhadap jaminan yang melekat hak tanggungan tak perlu lagi dilakukan sita eksekusi terlebih dahulu, karena pelaksanaan sita eksekusi telah menghilangkan kekuatan/kedudukan hak tanggungan yang selalu diutamakan.

Untuk menghindari kesimpangsiuran dan perbedaan tafsir hukum di kemudian hari mengenai pencantuman title eksekutorial, maka diperlukan penyempurnaan terhadap Undang-Undang Hak Tanggungan, khususnya tentang pelaksanaan eksekusi. Undang-undang harus secara tegas mengatur tentang pelaksanaan eksekusi hak tanggungan agar dapat tercipta kepastian hukum. Untuk itu perlu segera diterbitkan Peraturan pemerintah tentang Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan.

Bantahan dari debitur dalam proses eksekusi Hak Tanggungan seharusnya tidak boleh menghambat atau menunda pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, karena dalam perkara hutang piutang atau pemberian kredit telah memiliki bukti otentik berupa perjanjian kredit yang membuktikan bahwa debitur berhutang kepada kreditur.

UCAPAN TERIMA KASIH

DAFTAR PUSTAKA

- A. Wahab Daud, H.I.R. Hukum Acara Perdata, Cet. Ke-3, Jakarta: Pusbakum, 2002.
- Djuhaendah Hasan, Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal (suatu konsep dalam menyongsong Lahirnya Lembaga Hak Tanggungan), Cet. 1, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1996.
- Herowati Poesoko, Dinamika Hukum Parate Eksekusi Obyek Tanggungan, Sleman: Aswaja Pressindo, 2013.

- , Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT), Cetakan II, Yogyakarta: LaksBang PRESSindo, 2008.
- Kamus Hukum Edisi Lengkap, Bahasa Belanda – Indonesia – Inggris, Semarang: Aneka, 1977.
- M. Khoidin, Problema Eksekusi Sertipikat Hak Tanggungan, Yogyakarta: LaksBang Presindo, 2005.
- M. Yahya Harahap, Segi-segi Hukum Perjanjian, Bandung: Alumni, 1986.
- Martin Roestamy, ed.al., Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Hukum, Program Studi Ilmu Hukum dan Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Djuanda, 2012.
- Mochammad Dja'is, Pelaksanaan Eksekusi Tanggungan, Makalah Seminar Nasional "Mencari Model Eksekusi Hak Tanggungan yang Menguntungkan Para Pihak", Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 29 Desember 2009.
- Muhamad Djumhana, Hukum Perbankan Di Indonesia, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000.
- Munir Fuady, Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktek, Buku Kedua, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.
- Ny. Retnowulan Sutanto dan Iskandar Oeripkartawinata, Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek, Jilid I, Jakarta: CV. Mandar Maju, 1979.
- Remy Sjahdeini, Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan, Bandung: Alumni, 1999.
- Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta: Penerbit UI Press, 2006.
- Subekti, Hukum Perjanjian, Jakarta: Intermasa, 1984.
- Sutanto Retnowulan dan Iskandar Oeripkartawinata, Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktik, Bandung: CV. Mandar Maju, 1989.
- Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
- Republik Indonesia, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, sebagaimana yang telah dirubah terakhir kalinya melalui Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/2/PBI/2009.