

**EKSEKUSI SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN DALAM HAL
PEMEGANG HAK TANGGUNGAN PERSEORANGAN**

TESIS

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Magister Ilmu Hukum

Oleh :

AGUS NURUDIN, SH
NIM : B4A 098 005

**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2007**

ABSTRACT

Individual creditor needs assurance for settling a loan by execution of the Guarantee Right Certificate with help from the judge. The aim of this research are knowing, understanding and explaining conditions, procedures and obstacles faced in Guarantee Right Certificate execution. Research methodology used is juridical empirical with analysis descriptive specification. Law material and data are taken from library research and field survey in Semarang. Major condition for proposing Guarantee Right Certificate execution in court for individual creditor is giving the Debt act, particular warrant (if the proposal is proposed by a mandatory), land certificate, guarantee certificate and paying the costs for it. Procedures for the execution are execution proposal for the Head of the Court, warning (*aanmaning*) to the guarantee right giver, execution, auction announcement and auction buying. Obstacles in certificate execution are incomplete documents, guarantee object is damaged, lost or under third party authority and *verzet*. The effort to solve the obstacles could be done by giving the guarantee giver a chance to find buyer.

Word keys: execution, guarantee right certificate

ABSTRAK

Kreditor Perseorangan membutuhkan jaminan kepastian pelunasan piutang dengan eksekusi lelang Sertifikat Hak Tanggungan melalui bantuan Hakim. Metode penelitian *Yuridis empiris*. Spesifikasi penelitian dengan *Deskriptif* analisis.

Syarat utama eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan dalam hal Pemegang Hak Tanggungan Perseorangan di pengadilan antara lain menyertakan akta pengakuan hutang, Surat kuasa khusus bila permohonan eksekusi melalui kuasa, Sertifikat Hak Atas Tanah, Sertifikat Hak Tanggungan, membayar biaya panjar eksekusi

Prosedur Pelaksanaan eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan dalam hal Pemegang Hak Tanggungan Perseorangan di pengadilan antara lain apabila debitor wanprestasi Pemegang Hak Tanggungan baik sendiri atau melalui kuasanya mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua PN melalui kepaniteraan pengadilan, selanjutnya Ketua PN memberikan peringatan kepada Pemberi Hak Tanggungan, Apabila dipanggil secara patut tidak memenuhi, maka Ketua PN memerintahkan Panitera untuk melakukan penyitaan, kemudian dilakukan pengumuman di media masa dan terakhir dilakukan penjualan lelang.

Hambatan yang timbul dalam eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan berupa ketidakpastian jumlah hutang, kurang lengkapan dokumen, benda jaminan sudah tidak ada hilang atau rusak ataupun berada pada penguasaan orang lain sehingga menimbulkan upaya perlawanan (*verzet/ darden verzet*) atau gugatan, dalam hal tertentu upaya perlawanan tersebut atau gugatan juga digunakan untuk menghambat pelaksanaan eksekusi.

Upaya untuk menyelesaikan hambatan tersebut yaitu bisa dilakukan secara manusiawi dengan cara Pemegang Hak Tanggungan Perseorangan memberi kesempatan kepada Pemberi Hak Tanggungan untuk menjual sendiri objek jaminan, tetapi apabila hal itu mengalami kesulitan maka dengan gugatan ke PN setempat, sebagai upaya hukum terakhir.

Kata Kunci : Eksekusi dan Sertifikat Hak Tanggungan

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
ABSTRAK	vi
ABSTRAK DALAM BAHASA INGGRIS	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	ix
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. LATAR BELAKANG	1
B. PERUMUSAN MASALAH	8
C. TUJUAN PENELITIAN	8
D. MANFAAT PENELITIAN	9
F. METODE PENELITIAN	10
1. METODE PENDEKATAN	12
2. SPESIFIKASI PENELITIAN	12
3. CARA PENELITIAN	13
4. ALAT PENGUMPULAN DATA	18
5. METODE ANALISIS DATA	19
6. ALAT –ALAT PENGUMPULAN DATA	20
7. LANGKAH-LANGKAH PENELITIAN	20
8. HAMBATAN-HAMBATAN DALAM PENELITIAN	21
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA TENTANG EKSEKUSI SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN DALAM HAL PEMEGANG HAK TANGGUNGAN PERSEORANGAN	22
A. HUBUNGAN PERJANJIAN UTANG-PIUTANG DAN JAMINAN	22
1. PENGERTIAN PERJANJIAN PADA UMUMNYA	22
2. PENGERTIAN PERJANJIAN UTANG-PIUTANG PADA UMUMNYA	23
3. PIHAK DALAM PERJANJIAN UTANG PIUTANG	25
4. KEDUDUKAN DAN FUNGSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN	25
5. KREDITOR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN	27
6. PERSEORANGAN SEBAGAI KREDITOR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN	29

B. HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN	
UTANG-PIUTANG	31
1. TINJAUAN TENTANG JAMINAN	31
a. PENGERTIAN JAMINAN	31
b. MACAM-MACAM JAMINAN	33
1) MENURUT JENIS OBJEK JAMINAN	34
a) JAMINAN PERSEORANGAN	34
b) JAMINAN KEBENDAAN	36
2) MENURUT OBJEK JAMINAN	49
a) JAMINAN YANG BEROBJEK BENDA BERGERAK	50
b) JAMINAN YANG BEROBJEK BENDA TAK BERGERAK/BENDA TETAP	51
3) MENURUT SIFAT JAMINANNYA	54
a) JAMINAN YANG TERMASUK JAMINAN UMUM	54
b) JAMINAN YANG TERMASUK JAMINAN KHUSUS	57
2. TINJAUAN TENTANG HAK TANGGUNGAN	59
a. PENGERTIAN HAK TANGGUNGAN	59
b. CIRI-CIRI HAK TANGGUNGAN	61
c. ASAS-ASAS HAK TANGGUNGAN PADA UMUMNYA	64
d. OBJEK HAK TANGGUNGAN	70
e. SUBJEK HAK TANGGUNGAN	76
f. UTANG YANG PELUNASANNYA DIJAMIN HAK TANGGUNGAN	78
g. TATA CARA PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN	80
1) TAHAP PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN	80
2) TAHAP PENDAFTARAN DAN HAPUSNYA HAK TANGGUNGAN	82
C. EKSEKUSI	87
1. PENGERTIAN EKSEKUSI	87
a. PENGERTIAN EKSEKUSI DALAM BIDANG HUKUM PERDATA	87
b. PENGERTIAN EKSEKUSI DALAM BIDANG HUKUM PIDANA	92

c.	PENGERTIAN EKSEKUSI DALAM BIDANG HUKUM TATA USAHA NEGARA	92
d.	PENGERTIAN EKSEKUSI MENURUT HUKUM EKSEKUSI	93
2.	JENIS EKSEKUSI	95
1.	EKSEKUSI MENURUT OBJEK	95
2.	EKSEKUSI MENURUT PROSEDUR	97
a)	EKSEKUSI REALISASI TIDAK LANGSUNG	98
b)	EKSEKUSI REALISASI LANGSUNG	100
3.	DASAR HUKUM EKSEKUSI	107
4.	ASAS-ASAS EKSEKUSI	108
a.	MENJALANKAN PUTUSAN PENGADILAN	108
b.	PUTUSAN TIDAK DIJALANKAN SECARA SUKARELA	115
c.	PUTUSAN YANG DAPAT DIEKSEKUSI BERSIFAT KONDEMNATOIR	116
d.	EKSEKUSI ATAS PERINTAH DAN DIBAWAH PIMPINAN KETUA PENGADILAN	118
5.	EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN	119
1.	EKSEKUSI DENGAN PERTOLONGAN HAKIM	122
a)	TAHAPAN PERMOHONAN EKSEKUSI SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN	123
b)	TAHAPAN PERINGATAN AANMANING	124
c)	TAHAPAN SITA EKSEKUSI	127
d)	TAHAPAN LELANG/PENJUALAN UMUM	130
2.	EKSEKUSI PARATE	137
3.	EKSEKUSI JUAL-BELI DI BAWAH TANGAN	140
 BAB III : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS		145
 A. HASIL PENELITIAN		145
1.	SYARAT UNTUK EKSEKUSI SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN DALAM HAL PEMEGANG HAK TANGGUNGAN PERSEORANGAN	145
2.	PROSEDUR EKSEKUSI SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN DALAM HAL PEMEGANG HAK TANGGUNGAN PERSEORANGAN	154

B.1. TAHAP PEMBUATAN GROSSE AKTA HAK TANGGUNGAN	156
B.2. TAHAP PERMOHONAN EKSEKUSI	157
B.3. TAHAP PERINGATAN (AANMANING)	160
B.4. TAHAP PENYITAAN/SITA EKSEKUTORIAL	167
B.5. TAHAP PENJUALAN LELANG	172
3. HAMBATAN-HAMBATAN DALAM PELAKSANAAN EKSEKUSI SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN DALAM PEMEGANG HAK TANGGUNGAN PERSEORANGAN	176
B. ANALYSIS	190
1. SYARAT UNTUK EKSEKUSI SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN DALAM HAL PEMEGANG HAK TANGGUNGAN PERSEORANGAN	190
2. PROSEDUR EKSEKUSI SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN DALAM HAL PEMEGANG HAK TANGGUNGAN PERSEORANGAN	203
B.1. TAHAP PEMBUATAN GROSSE AKTA HAK TANGGUNGAN	216
B.2. TAHAP PERMOHONAN EKSEKUSI	220
B.3. TAHAP PERINGATAN (AANMANING)	222
B.4. TAHAP PENYITAAN / SITA EKSEKUTORIAL	227
B.5. TAHAP PENJUALAN LELANG	231
3. HAMBATAN-HAMBATAN DALAM PELAKSANAAN EKSEKUSI SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN DALAM HAK PEMEGANG HAK PERSEORANGAN DAN UPAYA HUKUMNYA	238
BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN	252
A. KESIMPULAN	252
B. SARAN	254

EKSEKUSI SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN DALAM HAL PEMEGANG HAK TANGGUNGAN PERSEORANGAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kegiatan ekonomi pada umumnya membutuhkan dana yang relatif besar, dan dana merupakan salah satu faktor yang sangat penting dalam menyelenggarakan kegiatan ekonomi disamping faktor modal dasar yang lain, seperti sumber daya manusia atau tenaga kerja dan sumber daya alam.

Salah satu cara yang dilakukan oleh para pelaku ekonomi di dalam menyediakan pendanaan untuk menunjang usahanya dilakukan dengan menggunakan utang pada Lembaga Pemberi Kredit atau Perseorangan, lembaga tersebut bisa Lembaga yang dikelola pemerintah atau non pemerintah, dan Lembaga non pemerintah bisa Lembaga bank maupun Lembaga non bank.

Bank merupakan lembaga yang kegiatan pokoknya menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpan pinjam dan penyalurannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Dalam Pasal 1 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang

Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan)

dinyatakan:

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpan pinjam dan penyalurannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Pemberian kredit kepada Debitor (nasabah) harus memperhatikan beberapa faktor sebagai penilaian kelayakannya, salah satunya berupa penilaian tentang adanya jaminan, sesuai ketentuan UU Perbankan Pasal 8

Ayat (1) menyatakan:

Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisa yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah debitor untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan

Dengan demikian Bank dalam memberikan kredit diharuskan mempunyai keyakinan yang mana diperoleh dari data pendukung atau penunjang yang sesuai dengan persyaratan ataupun prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan untuk menilai kemampuan secara materiil atau imateriil bagi debitor.

Jaminan bagi pemberi kredit (Kreditor) merupakan hal yang sangat vital demi keamanan pengembalian dana. Dengan kata lain jaminan memberikan kepastian pelunasan piutang yang telah diberikan oleh Kreditor kepada Debitor.

Adanya jaminan hutang dalam setiap pemberian kredit yang sebenarnya mempunyai tujuan agar kredit yang diluncurkan secara hati-hati, sehingga resiko tidak terbayarnya suatu utang dapat diminimalisir.

Dalam hal Kreditor pemegang hak jaminan Perseorangan harus diperhatikan Ketentuan Pasal 1 Undang-Undang Pelepas Uang *Staatblads* Nomor 1938 : 523 Tahun 1938, berlaku mulai 12 September 1938 (selanjutnya disebut UU Pelepasan Uang), yang menyebutkan:

Di larang untuk bekerja atau berusaha sebagai pelepas uang tanpa izin tertulis dari pejabat yang ditentukan dalam Pasal 14 Undang-undang ini.

Larangan yang ditentukan dalam peraturan tersebut, Orang dilarang mempunyai mata pencaharian sebagai pelepas uang. Istilah mata pencaharian diartikan sebagai kegiatan memberi pinjaman dengan meminta bunga pinjaman yang dilakukan terus menerus. Dengan kata lain penghasilan tersebut berasal dari bunga pinjaman yang diberikan pada Debitor.

Pasal 1 UU Pelepasan Uang tersebut tidak melarang seseorang meminjamkan uang kepada orang lain dengan meminta bunga, asalkan tidak sebagai mata pencaharian. Jadi seseorang yang dalam hidupnya sekali atau beberapa kali memberikan pinjaman dengan bunga tidak dilarang oleh ketentuan Pasal 1 UU Pelepasan Uang tersebut.

Untuk memperkuat berlakunya larangan yang diatur dalam Pasal 1 UU Pelepasan Uang tersebut maka dalam pasal 14 UU Pelepasan Uang ditentukan sebagai berikut:

- (1). Dari sebuah akta notariil yang berisi perjanjian utang-piutang yang dibuat atas permintaan pelepas uang, Notaris dilarang menerbitkan atau mengeluarkan grosse aktanya.
- (2). Ketentuan tentang eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 440 RV, 224 HIR, dan Pasal 258 RBg tidak berlaku bagi grosse akta yang dikeluarkan bertentangan dengan Ayat (1) tersebut diatas.¹

Pasal 14 UU Pelepasan Uang tersebut memuat larangan pada Notaris pembuat akta utang piutang uang atas permintaan seorang pelepas uang dilarang mengeluarkan grosse akta. Andai kata Notaris terlanjur keluaran grosse maka ketentuan ayat 2 pasal ini melarang Ketua Pengadilan Negeri untuk mengeksekusi grosse akta tersebut apabila Kreditor (pelepas uang) pemegang grosse akta tersebut mohon eksekusi berdasarkan Pasal 440 RV, 224 HIR, dan Pasal 258 RBg tersebut.

Mahkamah Agung mempertegas larangan dalam Pasal 14 UU Pelepasan Uang tersebut sebagaimana diatur dalam buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II di dalam angka 39.6 tentang bagian kedua bidang Teknis Peradilan, yang menyebutkan:

Menurut Pasal 14 Undang-undang pelepas uang (Geldschieters Ordonnantie S 1938 - 523) Notaris dilarang untuk membuat akta pengakuan hutang dan mengeluarkan grosse aktanya untuk perjanjian

¹ Retno Wulan, *Proyek Pengembangan Teknis Yustisia Mahkamah Agung Republik Indonesia, Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum*, Reader III, Jilid I, Jakarta: Tim Pengkajian Hukum Mahkamah Agung Republik Indonesia, 1991, halaman 61-62.

hutang piutang dengan seorang pelepas uang. Pasal 224 HIR, Pasal 258 RBg tidak berlaku untuk Grosse Akta semacam ini.²

Debitor Perseorangan yang selama hidupnya pernah sekali atau beberap kali dengan menarik bunga juga diperbolehkan minta jaminan.

Fungsi jaminan disini adalah sebagai sarana bagi Kreditor untuk mendapatkan kepastian pelunasan piutang. Kepastian tersebut diperoleh Kreditor dengan cara melalui eksekusi obyek jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan (lelang) eksekusi obyek jaminan

Pada prinsipnya perjanjian jaminan digolongkan dalam dua jenis yaitu Jaminan Perseorangan dan Jaminan Kebendaan. Jaminan Perseorangan adalah jaminan yang dibuat antara pemberi jaminan dan penerima jaminan dengan obyek perjanjian jaminan seluruh kekayaan pemberi jaminan, pemberi jaminan adalah pihak ketiga dalam perjanjian utang piutang antara Kreditor dengan Debitor disini pihak ketiga (pemberi jaminan) mengikatkan diri apabila Debitor wanprestasi maka seluruh kekayaan disediakan untuk pelunasan utang Debitor.

Jaminan Kebendaan adalah perjanjian yang dibuat oleh pemberi jaminan dan penerima jaminan atas suatu benda tertentu sebagai obyek perjanjian, perjanjian ini bersifat *assecoir, sparatis, preferent*. Jaminan

² Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan*, Buku II, Cetakan ketiga, Jakarta: Mahkamah Agung Republik Indonesia, 1998, halaman 132.

kebendaan yang mempunyai sifat *separatis* dan *preferent* yang berdasarkan obyeknya terdiri dari barang bergerak dan barang tidak bergerak dan Jaminan Perseorangan.

Selain perjanjian jaminan Perseorangan dan jamiinan kebendaan yang bersifat khusus tersebut diatas Undang-undang juga mengatur jaminan yang bersifat umum, dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata) berbunyi:

Segala kebendaan seorang Debitor, baik bergerak maupun tidak bergerak baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian menjadi jaminan untuk segala perikatannya Perseorangan.

Maksud dari pasal tersebut adalah seluruh kekayaan Debitor disediakan untuk pelunasan semua perikatan yang telah dibuat.

Salah satu keistimewaan hak jaminan kebendaan khususnya atas benda tak bergerak yang berupa tanah dalam bentuk Hak Tanggungan adalah kemudahan dalam pelaksanaan eksekusi jika Debitor wanprestasi untuk melakukan pembayaran/pengembalian uang yang telah dipinjamkannya sebagaimana yang di perjanjikan oleh para pihak. Sertifikat hak tanggungan yang memuat eksekutorial title dimana Kreditor pemegang hak tanggungan punya hak untuk mengajukan permohonan eksekusi atas obyek jaminan, seperti menjalankan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sesuai dengan ketentuan UUHT Pengaturan eksekusi hak tanggungan pada prinsipnya diatur dalam Pasal 20 Ayat (1) huruf a huruf b

dan Ayat (2) UUHT jo Pasal 224 HIR atau 258 Rbg, pasal-pasal tersebut sangat terkait dengan ketentuan dalam Pasal 6 beserta penjelasan, Pasal 14 dan Pasal 26 UUHT.

Dalam praktek di pengadilan dapat menimbulkan permasalahan-permasalahan dan/atau hambatan-hambatan khususnya mengenai syarat dan prosedur eksekusi sertifikat hak tanggungan dalam hal pegang hak tanggungan perseorangan terkait. Kekeliruan pelaksanaan eksekusi sertifikat hak tanggungan, dapat mengakibatkan terjadinya eksekusi yang menyimpang dari aturan yang benar.

Pelaksanaan eksekusi sertifikat hak tanggungan perseorangan tidak dapat dilepaskan dari ketentuan-ketentuan dalam HIR dan UUHT yang mengatur tentang eksekusi sertifikat hak tanggungan dalam hal pemegang hak tanggungan perseorangan. Terkait dengan peraturan lain seperti yang terdapat pada Asas-asas Hukum, Yurisprudensi, maupun Praktek Peradilan sebagai alat bantu memecahkan masalah eksekusi hak tanggungan perseorangan dalam peristiwa konkret.

Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan perseorangan dapat melibatkan lembaga pengadilan dan lembaga pelelangan. Oleh karena itu, perlu pula dijabarkan pasal-pasal eksekusi dari *Vendu Reglement St.1980/No.189* atau yang biasa disebut dengan Peraturan Lelang No.189 Tahun 1908 sebagai salah satu sumber hukum yang mengatur pelaksanaan lelang.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian-uraian sebagaimana termuat dalam latar belakang tersebut diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Apa syarat untuk Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan dalam hal Pemegang Hak Tanggungan Perseorangan?
2. Bagaimana prosedur Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan dalam hal Pemegang Hak Tanggungan Perseorangan?
3. Apa hambatan-hambatan dalam pelaksanaan Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan dalam hal Pemegang Hak Tanggungan Perseorangan dan Bagaimana cara mengatasi hambatan-hambatan tersebut?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang diuraikan tersebut diatas, maka penelitian ini mempunyai 2 (dua) tujuan utama yaitu :

1. Mencari mengetahui praktek peradilan mengenai syarat dalam hal adanya proses dan pelaksanaan Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan dalam hal pemegang Hak Tanggungan tersebut Perseorangan.
2. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan dalam hal Pemegang Hak Tanggungan Perseorangan.

3. Untuk mengetahui hambatan-hambatan apa saja yang menghalangi pelaksanaan Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan dalam hal Pemegang Hak Tanggungan Perseorangan dan Untuk mengetahui cara-cara mengatasi hambatan-hambatan tersebut.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan untuk menyempurkan peraturan atau untuk dapat terciptanya suatu peraturan yang tegas, pasti dan tidak tumpang tindih terhadap pelaksanaan Eksekusi Sertifikat hipotik di mana pemegangnya atau Kreditor Perseorangan secara lebih rinci manfaat penelitian ini dapat dikategorikan:

- a. Bagi lembaga pemegang kekuasaan legislatif, mendapat masukan untuk menyempurkan peraturan tentang eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan;
- b. Bagi praktisi hukum notaris, pengacara, hakim dan masyarakat pada umumnya yang mempunyai kepentingan (Kreditor) Perseorangan Pemegang Sertifikat Hak Tanggungan sehingga mendapat masukan yang bermanfaat guna mengantisipasi atau mencari upaya penyelesaian apabila Debitor tidak melakukan kewajiban membayar utang sebagaimana mestinya.

2. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat teoritis bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum khusus tentang Hak Tanggungan dan dapat memberi perkembangan pengetahuan Hukum Acara Perdata (khususnya Hukum Eksekusi) serta Hukum Perdata.

E. Metode Penelitian

Penelitian ini dilakukan untuk mengumpulkan data yang digunakan sebagai penulisan tesis dengan judul “Eksekusi Sertifikat Hak tanggungan dalam hal Pemegang Hak tanggungan Perseorangan”. Ini membutuhkan data yang akurat baik data primer dan data sekunder guna memperoleh jawaban atas permasalahan yang dirumuskan dalam Bab Pendahuluan. Adapun data-data yang diperoleh melalui penelitian.

Penelitian adalah suatu proses mencari sesuatu secara sistematis dalam waktu yang lama dengan menggunakan metode ilmiah serta aturan-aturan yang berlaku³. Metodologi pada hakekatnya memberikan pedoman tentang tata cara seorang ilmuwan dalam mempelajari, menganalisa dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya⁴.

³ Maohammad Nazir. Metodologi Penelitian, (Jakarta : Ghalia, 1999) Hal 99

⁴ Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, (semarang : Penerbit Undip, 1986) Hal 6

Berdasarkan pengertian metode dan penelitian diatas maka dapat disimpulkan bahwa penelitian adalah suatu kegiatan ilmiah untuk mencari, menemukan, mengembangkan, menguji kebenaran suatu pengetahuan dengan berpedoman pada suatu aturan yang berlaku untuk suatu karya ilmiah guna mengumpulkan, menyusun serta menginterpretasikan pengetahuan tersebut.

Dalam suatu penelitian, metodologi penelitian sangat penting dan menentukan karena kualitas dari penelitian tersebut sangat ditentukan oleh ketetapan metode penelitian yang dipergunakan.

Dengan kata lain permasalahan yang ditemukan atau diambil sebagai bahan penelitian, yang kemudian dikembangkan, diuji dan dikaji secara ilmiah dengan metode dan tehnik tertentu sehingga keakuratan antara data yang diperoleh dengan hasil yang dicapai dapat mendekati kebenaran suatu pengetahuan, sehingga data yang diperoleh dan hasil yang dicapai dapat dipertanggung-jawabkan secara ilmiah.

Pada Bab ini akan disajikan langkah-langkah dan cara-cara yang digunakan dalam penelitian di amana meliputi Metode pendekatan, Spesifikasi Penelitian, Bahan Penelitian, Tehnik Pengumpulan Data dan Metode Analisa Data. Beberapa hal yang menyangkut metoda penelitian yang digunakan dalam penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis empiris. Disebut *Yuridis empiris* karena tidak hanya menekankan ilmu hokum tetapi juga menekankan pada kenyataan hokum yang ada, dalam hubungan timbal balik antara hokum dengan lembaga-lembaga soial yang lain⁵.

Dalam Penulisan Tesis ini meneliti hal-hal yang berhubungan dengan proses pelaksanaan eksekusi sertifikat hak tanggungan dalam hal pemegang hak tanggungan perseorangan khususnya di Pengadilan Negeri Semarang.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian *deskriptif analitis*. *Deskriptif* artinya penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan obyek permasalahan secara rinci, sistematis, dan menyeluruh⁶. Mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan pelaksanaan pelaksanaan eksekusi sertifikat hak tanggungan dalam hal pemegang hak tanggungan perseorangan mengenai syarat-syarat, prosedur, hambatan-

⁵ Ronny Hanintjo, Soemitro, Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri, (Jakarta : Ghalia 1988) Hal 34

⁶ Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, (semarang : Penerbit Undip, 1986) Hal 116

hambatan yang ada dan cara mengatasinya khususnya pelaksanaan eksekusi sertifikat hak tanggungan di Pengadilan Negeri di Semarang.

Sedangkan analistis mengandung maksud mengelompokan, menghubungkan, membandingkan, dan memberi makna pada pelaksanaan eksekusi sertifikat hak tanggungan dalam hal pemegang hak tanggungan perseorangan, dalam penelitian ini juga akan diuraikan secara cermat segi-segi teoritis maupun praktis dengan cara dari pelaksanaan eksekusi sertifikat hak tanggungan dalam hal pemegang hak tanggungan perseorangan.

3. Cara Penelitian

Dalam mencari serta mengumpulkan materi yang diperlukan maka dilakukan studi kepustakaan dan survai lapangan.

a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan ini dilakukan untuk mencari norma-norma hokum dari sumber hokum yang akan dipergunakan sebagai bahan penelitian, meliputi:

Bahan Hukum Primer yang terdiri atas:

1. UU Hak Tanggungan
2. Peraturan yang mengatur tentang eksekusi
3. HIR

4. Rbg
5. UUPA
6. UU Perbankan

Bahan hukum sekunder yang terdiri atas:

1. Kepustakaan yang berhubungan dengan eksekusi
2. Kepustakaan yang berhubungan dengan lelang
3. Kepustakaan yang berhubungan dengan Agraria
4. Hasil-hasil pertemuan ilmiah, seminar, lokakarya yang terkait dengan sertifikat hak tanggungan.

Bahan hukum tersier yang terdiri atas:

1. Kamus Besar Bahasa Indonesia
2. Kamus Hukum

b. Survei Lapangan

Survei lapangan merupakan cara untuk memperoleh data baik data primer maupun data sekunder. Dalam memperoleh data primer dapat dari keterangan langsung dan pengalaman praktek dari pihak yang terkait dengan pelaksanaan eksekusi sertifikat hak tanggungan dalam hal pemegang hak tanggungan perseorangan khususnya di Pengadilan Negeri Semarang. Data sekunder didapatkan dari penelitian lapangan yaitu keterangan yang diperoleh secara tidak langsung dari pihak yang terkait dengan pelaksanaan eksekusi sertifikat hak tanggungan dalam

hal pemegang hak tanggungan perseorangan khususnya di Pengadilan Negeri Semarang.

Penentuan tempat dan sampel penelitian dilakukan dengan cara sebagai berikut:

1. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di wilayah pemerintah kota Semarang . pemilihan wilayah penelitian ditentukan dengan menggunakan teknik *purposive sampling* dengan tujuan-tujuan tertentu yang sudah ditentukan, hal ini karena keterbatasan waktu, tenaga dan biaya sehingga tidak semua populasi dipilih.

Pemilihan wilayah kota Semarang sebagai sampel penelitian pada pertimbangan bahwa kota Semarang sebagai ibu kota Jawa Tengah memiliki keunggulan-keunggulan kompetitif yaitu terdapat Pengadilan Negeri Kelas 1A, Kantor Lelang Negara, Jumlah Pengacara, Notaris, PPAT yang jumlahnya lebih banyak dibanding kota lain di Jawa Tengah serta merupakan wilayah domisili penulis.

Berdasarkan keunggulan tersebut diatas maka diharapkan pelaksanaan eksekusi sertifikat hak tanggungan dalam hal penegang hak tanggungan perseorangan khususnya di Pengadilan Negeri Semarang.

2. Subyek Penelitian.

Populasi penelitian lapangan ini adalah mereka yang terkait dalam pelaksanaan Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan dalam Hal Pemegang Hak Tanggungan Perseorangan. Penelitian dilakukan terhadap mereka yang dipilih sebagai responden dikelompokkan berdasarkan keterkaitan/peran dalam melakukan eksekusi sertifikat hak tanggungan dalam hal Pemegang Hak Tanggungan Perseorangan. Berdasarkan hal tersebut, maka subyek penelitian dikelompokkan menjadi:

1. Pelaksana eksekusi sertifikat hak tanggungan dalam hal pemegang hak tanggungan perseorangan adalah Hakim, Panitera dan Juru Sita. Wawancara dilakukan terhadap Hakim Pengadilan Negeri yang telah ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Negeri sebagai pemberi informasi mengenai proses eksekusi proses eksekusi sertifikat hak tanggungan dalam hal pemegang hak tanggungan perseorangan
2. Tereksekusi yaitu para debitur sebagai pihak yang terkait dalam pelaksanaan eksekusi sertifikat hak tanggungan.
3. Institusi pelaksana pelelangan yaitu pada Kantor Lelang Negara

4. Advokat atau pengacara. Penentuan responden dari subjek penelitian terhadap mereka yang (mungkin) terkait dalam proses eksekusi (advokat/ pengacara) dilakukan dengan menggunakan teknik sampling karena advokat/ pengacara di Semarang banyak hanya diambil lima orang saja sebagai responden, alasannya lima advokat/ pengacara ini adalah orang-orang yang biasa diteliti untuk bahan penulisan tentang hukum eksekusi.

Kedelapan orang pengacara tersebut adalah :

1.Hendri Wijanarko, SH

2.Zabidi, SH

3.Wenang Noto Buwono, SH

4.Azi Widyaningrum, SH

5.Erany Kiswandani, SH

5. Selain Advocat atau pengacara, penulis juga melibatkan Noataris dan PPAT di Semarang.

1.Rachmat Wiguna, SH

2.Aristyo, SH

3.Djoni Djohan, SH

4. Alat Pengumpul Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan untuk mengumpulkan data primer dan data sekunder dalam penelitian ini adalah :

a. Kajian Dokumen

Metode ini digunakan untuk mengumpulkan data sekunder. Dalam studi kepustakaan kajian dokumen dilakukan terhadap bahan-bahan hukum primer, sekunder, tersier sebagaimana tersebut diatas.

b. Wawancara

Data primer dihimpun dengan mengadakan wawancara. Wawancara merupakan proses Tanya jawab lisan antara penulis dengan responden, sehingga informasi-informasi diperoleh dengan bertanya langsung. Ada beberapa yang menentukan hasil wawancar dan arus informasi, maka perlu dilakukan banyak wawancara karena dengan wawancara akan mempermudah dan mempercepat menemukan permasalahan dan pemecahannya. Wawancara dillakukan dengan menggunakan pedoman wawancara yaitu dengan mengajukan pertanyaan terstruktur kemudian diperdalam untuk memperoleh kekurangan yang lebih lanjut. Dalam penelitian ini, wawancara yang digunakan terstruktur maksudnya dalam melakukan wawancara penulis harus menggunakan pedoman pertanyaan yang telah disiapkan sebelumnya dengan tujuan untuk mengendalikan arah wawancara atau tidak menyimpang dari tujuan.

5. Metode Analisis Data

Analisis data merupakan tindak lanjut dari proses pengolahan data. Data yang diperoleh dianalisis dengan menggunakan metode analisis kualitatif. Analisis kualitatif ini ditujukan terhadap data-data yang bersifat nyata berdasarkan kualitas, mutu dan sifat yang nyata berlaku dalam masyarakat.

Data yang diperoleh dari survei lapangan dianalisis untuk mendapatkan pandangan-pandangan mengenai pelaksanaan eksekusi sertifikat hak tanggungan dalam hal pemegang hak tanggungan perseorangan khususnya dipengadilan Negeri di Semarang, yang selanjutnya diharapkan dapat memberikan jalan keluar untuk kesulitan-kesulitan yang dijumpai dalam praktik.

Data yang diperoleh adalah hasil penelitian yang berupa pernyataan subjek penelitian mengenai pelaksanaan eksekusi sertifikat hak tanggungan dalam hal pemegang hak tanggungan khususnya di Pengadilan Negeri di Semarang, dan hasil studi kepustakaan digunakan untuk menganalisis data survei lapangan sehingga dapat memperoleh perbandingan dalam teori pelaksanaan.

6. Alat-Alat Pengumpulan Data

Di dalam proses pengumpulan data ini, peneliti memerlukan alat-alat pengumpul data. Alat-alat pengumpul data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Manusia atau peneliti sendiri
- b. Catatan lapangan
- c. Alat perekam dan kuesioner

7. Langkah-langkah Penelitian

Langkah-langkah penelitian dapat dikelompokkan dalam tiga tahap yaitu tahap persiapan, tahap pengumpulan dan analisis data dan tahap penyusunan tesis.

Tahap persiapan dimulai dengan mengumpulkan literature, prasarvei, penyusunan proposal dan mengkonsultasikan dengan pembimbing sampai seminar proposal. Selanjutnya peneliti menyusun kuesioner dan pedoman wawancara dan mengurus ijin penelitian.

Tahap pengumpulan data merupakan tahap yang paling sulit. Kesulitan pertama adalah sulitnya menemui responden karena kesibukkan masing-masing. Pada tahap pengumpulan data ini, selain dilakukan dengan wawancara, juga konsultasi dengan pembimbing.

Tahap yang terakhir adalah penyusunan tesis. Tahap ini dilakukan secara bertahap. Peneliti mengajukan bab per bab atau selesainya peneliti

mengerjakan penyusunan tesis. Konsultasi dilakukan secara kontinyu sehingga dapat diperoleh banyak masukan untuk penyusunan tesis.

8. Hambatan-hambatan dalam enelitian

Dalam garis besarnya, penelitian ini dapat berjalan lancar walaupun ada beberapa hambatan. Hambatan yang pertama adalah sangat terbatasnya literature yang membahas tentang eksekusi hak tanggungan perseorangan. Untuk mengatasi kesulitan ini, peneliti menempuh cara dengan banyak melakukan wawancara denagn para responden dan sehingga memperoleh banyak masukan langsung dari lapangan. Kesulitan yang kedua adalah dalam pengumpulan data. Para responden yang terdiri dari Notaris dan Hakim biasanya mempunyai kesibukan yang tinggi.

Dalam beberapa kesempatan, peneliti gagal untuk mengadakan wawancara. Untuk mengatasi kesulitan ini, peneliti menghubungi notaris dan hakim lengkap, penulis mengadakan wawancara yang “lebih santai” dirumah responden. Kesulitan lain yang dihadapi oleh peneliti adalah untuk mewawancarai debitur, kesulitan ini terjadi karena debitur yang rumahnya dilelang, sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, akhirnya peneliti hanya memeriksa berkas-berkas pernyataan pengakuan hutang, kuasa menjual dan sertifikat tanah milik debitur serta pemasangan hak tanggungannya.

B A B II

TINJAUAN PUSTAKA TENTANG EKSEKUSI SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN DALAM HAL PEMEGANG HAK TANGGUNGAN PERSEORANGAN

A. HUBUNGAN PERJANJIAN UTANG-PIUTANG DENGAN JAMINAN

1. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya

Dalam Pasal 1313 KUH Perdata pengertian perjanjian menyebutkan:

Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya⁹⁹

Hubungan hukum yang senantiasa terdapat sekurang-kurangnya dua orang, yaitu sebagai kreditor (yang berpiutang) dan satu lagi sebagai debitor (yang berutang).

Menurut J. Satrio pengertian perjanjian adalah:

sekelompok perikatan-perikatan yang mengikat para pihak dalam perjanjian yang bersangkutan¹⁰⁰

⁹⁹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta, intermasa 1982), halaman 122

¹⁰⁰ J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak-hak Jaminan Kebendaan* (Bandung, Citra Aditya bakti 1992) Halaman 4.

Perikatan tersebut memberi hak dan kewajiban bagi kreditor atau debitor untuk memenuhi suatu prestasi yang dapat berupa memberi, berbuat, atau tidak berbuat.

Menurut M. Yahya Harahap, pengertian perjanjian adalah:

Suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.¹⁰¹

Hubungan hukum tersebut termasuk dalam lapangan hukum kekayaan atau harta benda sehingga prestasi tersebut harus dapat dinilai dengan uang.

Berdasarkan pengertian-pengertian tersebut diatas dapat diambil kesimpulan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum yang termasuk dalam lingkungan harta kekayaan antara dua pihak atau lebih untuk mengadakan suatu perikatan dimana salah satu pihak berhak atas suatu prestasi dan dipihak lain berkewajiban memenuhi suatu prestasi yang dapat berupa memberikan atau melakukan atau tidak melakukan suatu hal dan hal tersebut sifatnya dapat dipaksakan.

2. Pengertian Perjanjian Utang–Piutang Pada Umumnya

Dalam peraturan KUH Perdata tidak ditemukan apa yang dimaksud dengan Perjanjian utang-piutang tetapi dapat diambil dari pengertian

¹⁰¹ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, bzdung, alumni 1986 hal. 6

Perjanjian pinjam mengganti sebagaimana diatur Pasal 1754 KUH Perdata menyebutkan:

Pinjam mengganti adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menjadi habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

Ketentuan mengenai pinjam mengganti yang dimaksud objek tersebut adalah berupa barang-barang tertentu dan dapat pula berupa uang dalam jumlah tertentu pula. Istilah benda mengandung makna segala sesuatu yang dapat dinilai dengan uang. Sedangkan dalam ketentuan KUH Perdata, uang dikategorikan sebagai benda yang habis karena pemakaian. Dengan kata lain pengertian benda identik dengan uang karena sama-sama dapat ditentukan besaran jumlahnya dan sifatnya dapat menghabiskan karena pemakaian serta bila dipinjam harus diganti atau jika diutangkan harus dibayar.

Menurut Subekti, pinjam mengganti adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula.

Dengan kata lain utang-piutang adalah persetujuan dimana antara pihak yang satu memberikan pinjaman kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu atau suatu benda yang dapat dinilai dengan uang dan dipihak yang

lain mempunyai kewajiban untuk mengembalikannya sejumlah yang sama dari dan keadaan yang sama pula dalam jangka waktu tertentu.

3. Pihak dalam Perjanjian Utang-Piutang

Para pihak dalam perjanjian utang-piutang selalu terdiri dari pihak kreditor dan debitor. Kreditor adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang piutang tertentu. Sedangkan debitor adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang piutang tertentu.

Mariam Darus Badruzaman, menyatakan:

Pada setiap perikatan sekurang-kurangnya harus terdapat satu orang kreditor dan sekurang-kurangnya satu orang debitor.¹⁰²

4. Kedudukan dan Fungsi Jaminan Hak Tanggungan

Perjanjian hak tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya/eksistensinya adalah karena adanya perjanjian lain, yang disebut perjanjian induk atau perjanjian pokok. Perjanjian induk bagi perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian utang-piutang yang menimbulkan utang yang dijamin, dengan kata lain, perjanjian hak tanggungan adalah suatu perjanjian *accessoir*.¹⁰³

¹⁰² Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata, Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Alumnus, 1996, Bandung, hal 4.

¹⁰³ Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan-ketentuan pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, hal. 28

Dalam butir 8 Penjelasan Umum UUHT disebutkan :

Oleh karena hak tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.

Sifat *accessoir* berarti mengikuti perjanjian pokok atau induk, jadi lahir, eksistensi dan hapusnya hak tanggungan tergantung pada perjanjian pokok atau induknya.

Ditegaskan kembali dalam Pasal 10 Ayat (1) UUHT disebutkan:

Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut;

Dalam Pasal 18 Ayat (1) UUHT disebutkan:

Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan; dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan; pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri; hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Dengan demikian hapusnya perjanjian tersebut juga tergantung pada perjanjian pokok atau induknya. Berarti sifat *accessoir* dari hak tanggungan, eksistensinya merupakan ikutan dari perjanjian pokok yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang ini dapat dibuat

dengan akta dibawah tangan atau harus dibuat dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu.

5. Kreditor Pemegang Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 8 Ayat (1) UUHT:

Pemberi hak tanggungan adalah orang-perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan.

Yang dapat jadi pemberi hak tanggungan adalah orang-perseorangan atau badan hukum

Selanjutnya dalam Pasal 9 UUHT disebutkan:

Pemegang hak tanggungan adalah orang-perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Jadi yang dapat jadi pemegang hak tanggungan adalah perseorangan dan badan hukum.

Kalau dalam perseorangan maka yang dapat jadi pemegang dan pemberi Hak tanggungan adalah setiap orang yang dianggap berwenang atau cakap melakukan perbuatan hukum dan tidak dikecualikan oleh peraturan yang berlaku.

Berwenang disini mengandung arti bahwa orang tersebut dapat melakukan perbuatan hukum tertentu, yaitu menghadap dihadapan pejabat yang berwenang (PPAT).

Sedangkan mengenai kreditor pemegang hak tanggungan yang berbadan hukum. Ketentuan dalam UUHT tidak membatasi bahwa perjanjian yang menimbulkan utang harus dibuat dalam wilayah hukum Indonesia menurut Penjelasan Pasal 10 Ayat (1) UUHT, dalam hal hubungan itu timbul dari perjanjian utang-piutang atau perjanjian kredit, perjanjian tersebut dapat dibuat didalam negeri atau diluar negeri. Sedangkan pihak-pihak dalam perjanjian utang tersebut bisa Orang-perseorangan asing atau badan hukum asing.

Dalam penjelasan Pasal 10 Ayat (1) UUHT memberikan pembatasan apabila perjanjian itu dibuat oleh pihak-pihak yang merupakan orang-perseorangan asing atau badan hukum asing. Perjanjian kredit tersebut boleh dibuat oleh pihak-pihak yang merupakan orang-perseorangan asing maupun badan hukum asing sepanjang kredit yang digunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Indonesia, yaitu apabila proyek yang didirikan tersebut yang dibiayai dengan kredit tersebut harus berupa proyek yang didirikan di wilayah Republik Indonesia.

Ketentuan dalam UUHT tidak membatasi bahwa perjanjian yang menimbulkan utang harus dibuat dalam wilayah hukum Indonesia menurut Penjelasan Pasal 10 Ayat (1) UUHT dalam hal hubungan itu timbul dari perjanjian utang-piutang atau perjanjian kredit, perjanjian tersebut dapat dibuat didalam negeri atau diluar negeri. Sedangkan pihak-pihak dalam

perjanjian utang tersebut bisa orang-perseorangan asing atau badan hukum asing.

Hak tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik. Hak tanggungan dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, tanah tetap berada dalam penguasaan pemberi hak tanggungan kecuali dalam keadaan yang disebutkan dalam Pasal 11 Ayat (2) huruf c, menyatakan bahwa janji memberikan kepada pemegang hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek hak tanggungan maka pemegang hak tanggungan dapat dilakukan oleh Warga Negara Indonesia, badan hukum dan dapat juga oleh Warga Negara Asing atau badan hukum asing.

6. Perseorangan sebagai Kreditor Pemegang Hak Tanggungan

Pada prinsipnya perseorangan sebagai kreditor pemegang hak tanggungan, tidak ada Peraturan Perundang-undangan yang mengatur secara khusus, oleh karena itu kita harus mencari kembali kedalam hukum yang mengatur secara umum mengatur tentang hukum orang.

Subjek hukum terdiri dari orang dan perkumpulan. Orang dibagi menjadi, orang yang cakap hukum dan tidak cakap hukum. Perkumpulan dibagi menjadi badan hukum dan bukan badan hukum.

Orang cakap hukum atau dewasa karena usia dan sudah kawin. Orang tidak cakap hukum terdiri dari anak dibawah usia dan orang sudah cukup umur tapi dibawah pengampuan. Maksud dari dibawah pengampuan adalah dalam melaksanakan perbuatan hukum harus diwakili.

Perkumpulan badan hukum terdiri dari badan hukum umum dan badan hukum perdata. Badan hukum umum adalah negara beserta perlengkapannya. Badan hukum perdata antara lain perseroan terbatas, koperasi, dan yayasan yang telah disahkan. Perkumpulan bukan badan hukum contohnya firma, usaha dagang, perkumpulan supporter dan lainnya.

Perihal mengenai perseorangan sebagai kreditor pemegang hak tanggungan siapapun bisa asal orang tersebut cakap melakukan perbuatan-perbuatan hukum tanpa dikecualikan oleh peraturan-peraturan yang berlaku dan hal tersebut sudah penulis sampaikan pada bagian para pihak dalam perjanjian utang-piutang

Perseorangan sebagai kreditor pemegang hak tanggungan secara tersurat tidak diatur dalam Undang-Undang hak tanggungan.

B. HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN UTANG-PIUTANG

1. TINJAUAN TENTANG JAMINAN

a. Pengertian Jaminan

Jaminan secara umum digunakan untuk memberi kepastian terlunasinya suatu piutang. Pemberian kepastian ini dilakukan dengan penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang dengan kekayaannya untuk menanggung pembayaran kembali suatu utang. Dengan demikian jaminan mengandung adanya kekayaan (*materiel*) maupun pernyataan kesanggupan (*immateriel*) yang dapat dijadikan sumber pelunasan utang.

Menurut Mariam Darus Badruzaman:

Jaminan adalah kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan guna kepastian pelunasan di belakang hari kalau penerima kredit tidak melunasi utangnya.¹⁰⁴

Dari pengertian diatas maka Mariam Darus Badruzaman dalam memahami pengertian jaminan menunjukkan benda atau kekayaan yang dijadikan jaminan.

Disamping Mariam Darus Badruzaman ada juga sarjana lain yang memberikan definisi yang hampir sama, yaitu Hartono Hadisaputro, menurutnya:

Jaminan adalah sesuatu yang diberikan oleh baik debitor atau orang lain kepada kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitor

¹⁰⁴ Mariam Darus Badruzaman, Op.Cit, hal. 70

akan memenuhi kewajibannya yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari perikatan antara kreditor dan debitor.¹⁰⁵

Disini beliau memberikan istilah jaminan dengan istilah kewajiban yang dapat dinilai dengan uang.

Dari beberapa pengertian jaminan diatas maka dapat dimengerti bahwa jaminan mempunyai implikasi menimbulkan rasa aman bagi kreditor bahwa piutangnya akan dilunasi, sekalipun debitor melakukan wanprestasi ataupun ia dinyatakan pailit, yaitu dengan cara mengambil pelunasan dari penjualan benda jaminan atau dengan meminta pelunasan kepada penjamin.

Sekalipun secara konsep jaminan memberikan rasa aman namun dalam prakteknya bisa berbeda dari apa yang seharusnya. Untuk itu biasanya kreditor sangat mendambakan jaminan yang ideal. Jaminan yang ideal adalah jaminan yang berdaya guna dan dapat memberikan kepastian kepada pemberi kredit bahwa piutang akan terlunasi dengan cara benda jaminannya mudah dijual/diuangkan guna menutup atau melunasi utang debitor.¹⁰⁶

Dengan demikian dapatlah dikatakan hukum jaminan adalah himpunan peraturan-peraturan hukum yang mengatur tentang lembaga hak jaminan perorangan, kebendaan maupun lainnya, sehingga istilah hukum jaminan di sini mencakup pengertian baik jaminan perorangan maupun jaminan kebendaan.

¹⁰⁵ Hartono, 1984, *Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Perikatan*, Liberty, Yogya, hal. 50

¹⁰⁶ Kartono, 1977, *Hak-Hak Jaminan Kredit*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 12

Sumber pengaturan hukum jaminan terdapat dalam KUH Perdata dan beberapa peraturan perundang-undangan di luar KUH Perdata. KUH Perdata pada buku kedua mengatur tentang jaminan kebendaan, yang meliputi piutang-piutang yang diistimewakan, hak gadai dan hak hipotik, sedangkan pada buku ketiga mengatur tentang jaminan perorangan, yakni perjanjian penanggungan (*borgtocht*), perikatan tanggung menanggung dan perjanjian garansi.

Di luar KUH Perdata terdapat lembaga jaminan kebendaan *credietverband* tersebut dalam S. 1908 Nomor 542 sebagaimana yang telah dirubah dalam S. 1937 Nomor 191 dan lembaga *oogstverband* seperti tersebut dalam S. 1886 Nomor 57.¹⁰⁷

Memperhatikan hal tersebut diatas cukup jelas bahwa jaminan kredit adalah suatu jaminan baik berupa benda atau orang yang diberikan oleh debitor kepada kreditor untuk menjamin akan pelunasannya utang debitor kepada kreditor. Karena itu, jika dikaitkan dengan perjanjian kredit maka fungsi dan arti dari suatu jaminan adalah merupakan alat penopang dari perjanjian kredit.¹⁰⁸

¹⁰⁷ Rachmadi Usman, *Pasal-pasal tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, 1999, Djambatan, Bandung, hal. 2

¹⁰⁸ Rachmadi Usman Ibid, hal.33

b. Macam-Macam Jaminan

Secara garis besar, pranata jaminan yang ada di negara kita dapat dibedakan ke dalam :

1. Menurut Jenis Objek Jaminan:

a) Jaminan Perseorangan

Jaminan perseorangan ialah jaminan yang memiliki ciri dan akibat hukum menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitor tertentu, terhadap harta kekayaan debitor seumumnya (contoh : borgtocht).¹⁰⁹

Pada jaminan perseorangan dikenal azas kesamaan arti bahwa tidak membedakan mana piutang yang lebih dulu terjadi dan piutang yang terjadi kemudian. Semuanya mempunyai kedudukan yang sama, tak mengindahkan urutan terjadinya, semua mempunyai kedudukan yang sama terhadap harta kekayaan debitor.¹¹⁰

Jika kemudian terjadi kepailitan, hasil penjualan benda-benda tersebut dibagi-bagi antara mereka bersama secara

¹⁰⁹ Gunawan Wijaya & Ahmad Yani, Seri Hukum Bisnis, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2000, Hal. 77-78

¹¹⁰ Sri Soedewi Masjchoen, Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan & Jaminan Perseorangan, BPHN, 1980, Op. Cit, hal. 47

"ponds-ponds gelijk" seimbang dengan besarnya piutang masing-masing. Kecuali jika undang-undang untuk perjanjian mereka menetapkan lain maka asas kesamaan tersebut dapat diterobos, contoh pada privilege (1139 BW), hipotik (1162 BW), gadai (1150 BW).

Pada jaminan perseorangan kreditor mempunyai hak menuntut pemenuhan piutangnya selain kepada debitor yang utama juga kepada penjamin atau dapat menuntut pemenuhan kepada debitor lainnya. Jaminan perseorangan demikian dapat terjadi jika kreditor mempunyai seorang penjamin (*borg*) atau jika ada pihak ketiga yang mengikatkan diri secara tanggung-menanggung dalam debitor.

Hal ini terjadi jika ada perjanjian jaminan perseorangan (*borgtocht*) atau pada perjanjian tanggung menanggung secara pasif. Kecuali karena adanya perjanjian yang sengaja diadakan, pihak ketiga juga dapat mengikatkan diri secara perorangan pada kreditor untuk pemenuhan perutang berdasarkan ketentuan undang-undang. Jadi pada jaminan perorangan

kreditor merasa terjamin karena mempunyai lebih dari seorang debitor yang dapat ditagih untuk memenuhi piutangnya.¹¹¹

Jaminan orang atau jaminan utang (*borgtocht*) yang diadakan antara kreditor dengan pihak ketiga, dimana pihak ketiga tersebut mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan debitor jika debitor tidak memenuhinya. Perjanjian ini dapat diadakan dengan sepengetahuan debitor atau tidak, karena pada dasarnya jaminan ini diadakan untuk kepentingan kreditor (Pasal 1823 KUH Perdata). Namun demikian jaminan perseorangan ini tidak mengubah status dari kreditor konkuren menjadi kreditor preferen, sehingga jika terjadi kelalaian debitor maka tetap berlaku ketentuan-ketentuan pelunasan secara proporsional.

Jaminan perseorangan ini memiliki ciri dan akibat hukum yang menimbulkan hubungan langsung pada diri orang perorangan atau pihak tertentu yang memberikan penjaminan, dan hanya dapat dipertahankan terhadap pihak penjaminan tertentu tersebut, terhadap harta kekayaan miliknya tersebut.

Ini berarti bahwa dalam jaminan yang bersifat perseorangan ini berlaku asas persamaan yaitu bahwa tidak ada

¹¹¹ Ibid, hal 49

beda antara piutang yang datang lebih dahulu dan yang kemudian. Semua kreditor atas harta debitor, memiliki kedudukan yang sama, tanpa memperhatikan urutan terjadinya.

b) Jaminan Kebendaan

Jaminan Kebendaan adalah perjanjian yang dibuat oleh Pemberi jaminan dan Penerima jaminan atas suatu benda tertentu sebagai obyek perjanjian, perjanjian ini bersifat *accessoir, sparatis, preferent*.

Perjanjian kebendaan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain, yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk bagi Perjanjian Kebendaan adalah perjanjian utang-piutang yang menimbulkan utang yang dijamin. Dengan kata lain, perejanjian kebendaan adalah suatu perjanjian *accessoir*.

Beberapa ciri jaminan kebendaan adalah adanya droit de suit diatur dalam Pasal 1163 Ayat (3) KUH Perdata, yang lahir dahulu mempunyai tingkatan yang lebih tinggi diatur dalam Pasal 1181 KUH Perdata.¹¹²

¹¹² J. Satrio, Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie & Pencampuran Hutang, 1999, Penerbit Alumni/1999, Bandung, hal 95

Menurut ketentuan hukum jaminan, suatu jaminan selalu merupakan *accessoir* dari perjanjian pokok. Hal demikian juga diatur dalam UUHT. Dalam Pasal 1 butir 1 ditentukan antara lain bahwa “HT adalah hak jaminan untuk pelunasan utang tertentu”. Mengenai jenis utang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan, diatur dalam Pasal 3 ayat (1), yaitu:

1. utang yang telah ada;
2. utang yang diperjanjikan dengan jumlah tertentu; atau
3. utang yang pada saat permohonan eksekusi HT diajukan dapat ditentukan jumlahnya berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang.

Jika sifat *accessoir* HT dihubungkan dengan jenis utang tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. HT merupakan *accessoir* dari sejumlah utang yang sudah ada saat pemberian HT maupun yang sudah ada pada saat permohonan eksekusi HT diajukan (jenis utang butir 1 dan 3).

Dengan kata lain dipandang dari segi perjanjian, dapat dikatakan bahwa HT merupakan *accessoir* dari perjanjian utang-piutang. Selain pasal tersebut, hal ini juga diatur dalam pasal 3 ayat (2), 6, 16 ayat (1), 18 ayat (1) dan (4),

Penjelasan Umum butir-butir 8 alinea pertama, kedua dan ketiga.

2. HT merupakan *accessoir* dari perjanjian untuk utang-piutang (jenis utang butir 2)

Kalimat utang yang diperjanjikan dengan jumlah tertentu mengandung makna bahwa perjanjian antara bank dengan nasabah baru menimbulkan perikatan, yang berisi kewajiban pada pihak bank untuk memberikan sejumlah utang tertentu kepada nasabah, dilain pihak nasabah wajib menerima pemberian utang tersebut sesuai dengan isi perjanjian. Jadi diantara mereka belum terjadi utang-piutang.

Mengenai sifat *accessoir* HT terhadap perjanjian untuk utang-piutang lebih jelas diatur dalam Pasal 10 ayat (1) dan penjelasannya.

Dalam Pasal 10 ayat (1) ditentukan:

Pemberian HT didahului dengan janji untuk memberikan HT sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Penjelasan Pasal 10 ayat (1) antara lain berbunyi:

Sesuai dengan sifat *accessoir* dari hak tanggungan, pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan

hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan akta otentik.

Ketentuan UUHT lainnya yang mengatur hal ini adalah

Pasal 11 ayat (1) c, Penjelasan Umum butir 7 dan butir 8 alinea pertama.

Sifat sparatis maksudnya adalah benda-benda yang dijadikan jaminan terlebih dahulu dipisahkan. Jadi jaminan untuk setiap kreditur berbeda-beda untuk memudahkan pemenuhan utang jika debitor wanprestasi.

Dalam jaminan kebendaan ini, kreditor berhak didahulukan pemenuhan piutang terhadap pembagian hasil eksekusi benda tertentu milik debitor yang dijamin dengan hak kebendaan *jura in re aliena*. Kreditor pemegang hak jaminan kebendaan tersebut juga berhak atas pemenuhan terhadap benda lainnya dari debitor, bersama-sama dengan kreditor lainnya selaku kreditor bersama (*konkuren*).

Hal ini dapat terjadi jika pemenuhan piutang kreditor dari hasil penjualan/eksekusi terhadap benda tertentu itu belum mencukupi pelunasan piutangnya. Dalam jaminan ini berlaku asas pencatatan, publisitas dan prioritas, dimana dikatakan bahwa kreditor yang memiliki hak jaminan kebendaan yang lebih dahulu, yang dibuktikan dengan pencatatan dan publisitas

yang dilakukan memiliki hak mendahului atas kreditor dengan jaminan kebendaan yang sama tetapi memiliki "rangking" pencatatan dan publisitas setelahnya.¹¹³

Kreditor dapat mengadakan perjanjian tambahan dengan debitor yang merupakan perjanjian jaminan khusus dengan menunjuk barang tertentu baik yang merupakan milik debitor maupun pihak ketiga sebagai jaminan pelunasan utang. Jika ada perjanjian khusus seperti ini kedudukan kreditor tersebut berubah menjadi kreditor *preferen* yaitu jika debitor lalai memenuhi kewajibannya, maka kreditor *preferen* ini berhak menjual barang-barang yang dijaminankan itu untuk melunasi utang-utangnya, tanpa perlu memperhatikan kreditor lainnya.

Jaminan kebendaan sebagai perjanjian yang diperjanjikan oleh para pihak. Jaminan ini meliputi gadai, hipotek, hak tanggungan dan fidusia. Selain jaminan kebendaan dalam KUH Perdata.

Jaminan kebendaan masih digolongkan lagi dalam kelompok jaminan benda bergerak atau benda tidak bergerak. Jaminan berupa benda bergerak sebagaimana yang diatur dalam KUH Perdata antara lain Sebagai berikut:

¹¹³ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, Op. Cit, hal. 47

(1) Gadai

Menurut Pasal 1150 KUH Perdata:

Gadai sebagai suatu hak yang diperoleh berpiutang atas suatu kebendaan bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang berutang atau oleh seorang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada si berutang untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan dari pada orang-orang yang berpiutang lainnya; dengan kekecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkannya setelah barang tersebut digadaikan, biaya-biaya mana harus didahulukan.

Jadi gadai merupakan perjanjian riil, yaitu perjanjian yang disamping kata sepakat diperlukan suatu perbuatan nyata (dalam hal ini penyerahan kekuasaan atas barang gadai). Penyerahan itu dilakukan oleh debitor pemberi gadai dan ditujukan kepada kreditor penerima gadai.

Namun demikian sesuai dengan Pasal 1152 Ayat (1) KUH Perdata penyerahan itu boleh ditujukan kepada pihak ketiga asalkan disetujui bersama antara debitor dan kreditor. Penguasaan barang gadai harus mutlak beralih dari pemberi gadai, karena Pasal 1152 ayat (2) KUH Perdata secara tegas melarang penguasaan barang gadai oleh debitor atau pemberi gadai. Jika hal ini dilanggar maka gadai itu akan batal.

Hak gadai adalah suatu *Zakelijk recht*, jadi jdi mempunyai apa yang lazim disebut *droit de suit* bahwa sipemegang Gadai tetap mempunyai hak gadainya apabila barang yang bersangkutan diluar kemauannya jatuh ketangan orang lain.¹¹⁴

Hak-hak pemegang gadai adalah berhak untuk menahan barang gadai sampai saat utang dilunasi. Jika tidak dilunasi sesuai dengan Pasal 1155 KUH Perdata, pemegang gadai berhak mengambil pelunasan dari hasil penjualan barang gadai. Pemegang gadai juga berhak untuk meminta ganti biaya-biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan barang gadai {Pasal 1157 Ayat (2) KUH Perdata}.

Sedangkan kewajibannya adalah Pemegang gadai bertanggung jawab atas hilangnya, atau kemunduran harga barang gadai akibat kelalaiannya {Pasal 1157 Ayat (1) KUH Perdata}. Pemegang gadai juga harus memberitahu Pemberi gadai jika ia hendak menjual barang gadai {Pasal 156 Ayat (2) KUH Perdata}. Selanjutnya ia harus memberikan perhitungan tentang pendapatan dari penjualan gadai. Jika ada

¹¹⁴ Kartono, *Hak-hak Jamian Kredit*, 1977, Pradnya Paramita, Jakarta, 14

kelebihan dari pelunasan utang maka kelebihan tersebut harus dikembalikan kepada debitor. Jika utangnya sudah dilunasi, sesuai dengan Pasal 1159 Ayat (1) KUH Perdata maka barang gadai itu harus dikembalikan. Pengertian lunas di sini adalah meliputi utang pokok, bunga dan biaya untuk menyelamatkan barang gadai.¹¹⁵

(2) Hipotik Kapal Laut

KUH Dagang membedakan kapal laut dalam dua golongan, yaitu kapal laut sebagai kebendaan yang bergerak dan kapal laut sebagai kebendaan yang tidak bergerak.

Pasal 314 KUH Dagang menyebutkan kapal laut-kapal laut yang memiliki ukuran sekurang-kurangnya dua puluh meter kubik isi kotor dapat didaftarkan di Syahbandar Direktorat Jendral Perhubungan Laut Departemen Perhubungan, dan yang dengan pendaftaran tersebut memiliki kebangsaan sebagai Kapal Indonesia.

¹¹⁵ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, Seri Hukum Bisnis 2000, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 89

Terhadap kapal-kapal demikian yang terdaftar di Syahbandar, KUH Dagang selanjutnya memperlakukannya sebagai kebendaan yang tidak bergerak, dan oleh sebab itu pula penjaminan yang dapat diletakkan di atasnya hanya dalam bentuk hipotek

Sedangkan bagi kapal-kapal yang tidak terdaftar dianggap sebagai kebendaan yang tidak bergerak (Pasal 314 KUH Dagang).¹¹⁶

Pemberian Hipotek dilakukan dengan pembuatan Akta Hipotik Kapal di hadapan Pegawai Pendaftaran dan Pencatat Balik Nama Kapal-kapal, yang dibantu oleh Pegawai pembantu Pendaftaran kapal-kapal di Kantor Syahbandar setempat tempat kapal didaftarkan. Setelah pembuatan Akta Hipotek Kapal tersebut selesai, maka harus dilakukan pencatatan/pendaftaran Pemberian Hipotek atas Kapal itu dalam Buku Daftar yang disediakan untuk itu. (Pasal 315 KUH Dagang).

Sebagai tanda telah terbitnya pembebanan Hipotek atas Kapal guna memenuhi syarat *publitas* dari pembebanan Hipotek. Dan dengan pendaftaran itu pula hak-hak istimewa dari Hipotek, yang berupa *droit*

¹¹⁶ Gunawan Widjaja dan Ahmad yani, *ibid*, hal. 90

de preference dan *droit de suite* dapat dilaksanakan oleh kreditor atas Kapal yang dijaminan dengan Hipotek tersebut.¹¹⁷

(3) Hipotik Pesawat Terbang

Negara kita belum diatur mengenai sifat kebendaan dari pesawat terbang. Dalam prakteknya, orang menganggap pesawat terbang sebagai kebendaan yang bergerak, meskipun ia dapat didaftarkan sebagaimana halnya kebendaan-kebendaan tidak bergerak yang ada dan kita kenal dalam hukum kita.

Dan karena sifat kebendaan yang dianggap bergerak itu, maka pesawat terbang pada pokoknya hanya akan dapat dijadikan jaminan dalam bentuk fidusia dan tunduk pada peraturan yang mengatur tentang fidusia

Walau demikian berdasarkan pada *Konvensi Geneva 1948 tentang Convention on the International recognition of right in aircrafts*, diakui secara tegas jaminan dalam bentuk hipotek (*mortgages*) atas pesawat

¹¹⁷ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Ibid*, hal.91

terbang. Hal ini tampaknya disadur kembali oleh Undang-undang Nomor 42 tahun 1999 yang menyatakan secara tegas bahwa Undang-undang Jaminan Fidusia tersebut tidak berlaku bagi hipotek pesawat terbang.¹¹⁸

(4) Fidusia

Jaminan fidusia menurut definisi diatur dalam Pasal 1 Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (yang selanjutnya disebut UUF Fidusia) yang menyebutkan bahwa:

1. Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda.
2. Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berujud maupun yang tidak berujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang hak tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditor lainnya.

¹¹⁸ Gunawan Wijaya dan Ahmad Yani Ibid, hal. 94

Dari rumusan tersebut dapat diketahui bahwa yang dijadikan objek jaminan fidusia adalah benda yang dapat dimiliki dan dapat dialihkan hak kepemilikannya, baik benda berujud maupun benda tidak berujud, terdaftar maupun tidak terdaftar, bergerak maupun tidak bergerak yang tidak dibebani hak tanggungan atau hipotik.

Dalam UUJF disebutkan ciri-ciri dari Lembaga Jaminan, yaitu memberikan kedudukan yang mendahului kepada kreditor Penerima fidusia terhadap kreditor lainnya, selalu mengikuti obyek yang dijaminakan ditangan siapapun objek itu berada, memenuhi asas spesialis dan publisitas sehingga mengikat pihak ketiga dan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan, serta mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya

Fidusia, sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (selanjutnya disebut UU Jaminan Fiducia) sering disebut sebagai jaminan hak milik secara kepercayaan, yang keberadaannya didasarkan pada yurisprudensi. Berbeda dengan gadai, yang diserahkan sebagai jaminan adalah

hak milik sedangkan barangnya tetap dikuasai debitor atau *constitutum possessori*.

Pengalihan hak kepemilikan dalam jaminan fidusia dilakukan dengan cara *constitutum possessorium* atau *verklaring van ouderschap*. Ini berarti pengalihan hak kepemilikan atas suatu benda dengan melanjutkan penguasaan atas benda tersebut di maksud untuk kepentingan Penerima Fidusia. Bentuk pengalihan seperti ini sebenarnya sudah dikenal luas sejak abad pertengahan di Perancis.¹¹⁹

Dalam Jaminan Fidusia pengalihan hak kepemilikan dimaksud semata-mata sebagai jaminan bagi pelunasan utang, bukan untuk seterusnya dimiliki oleh Penerima Fidusia. Ini merupakan inti dari pengertian Jaminan Fidusia yang dimaksud Pasal 1 butir 1.

Bahkan sesuai dengan Pasal 33 UU Jaminan Fidusia setiap janji yang memberikan kewenangan kepada Penerima Fidusia untuk memiliki Benda yang menjadi objek jaminan fidusia apabila debitor cidera janji, akan batal demi hukum.

¹¹⁹ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *ibid*, hal. 129

2. Menurut Objek Jaminannya

Dalam sistim yang ada dalam KUH Perdata dikenal beberapa pembagian mengenai benda-benda di dalam beberapa macam :

- 1). Benda yang dapat diganti seperti: uang dan yang tidak dapat diganti seperti : seekor kuda;
- 2). Benda yang dapat diperdagangkan praktis tiap barang dapat diperdagangkan dan yang tidak dapat diperdagangkan atau di luar perdagangan seperti : jalan dan lapangan umum;
- 3). Benda yang dapat dibagi seperti : beras dan yang tidak dapat dibagi seperti : seekor kuda;
- 4). Benda yang bergerak seperti: perabot rumah dan yang tak bergerak seperti : tanah.

Dari pembagian-pembagian yang disebutkan diatas itu yang paling penting ialah yang terakhir yaitu pembagian benda bergerak dan benda tidak bergerak, sebab pembagian ini mempunyai akibat-akibat yang sangat penting dalam hukum.¹²⁰

Hal demikian juga nampak terhadap perbedaan mengenai bentuk/lembaga hukum yang dipergunakan apabila benda tersebut akan digunakan sebagai jaminan utang piutang antara kreditor dan debitor.

¹²⁰ Subekti, Pokok-pokk Hukum Perdata, 1985 PT. Intermasa, hal. 65

a) Jaminan Yang berobjek benda bergerak;

Suatu benda di hitung termasuk golongan benda yang bergerak karena sifatnya atau karena ditentukan oleh undang-undang. Suatu benda yang bergerak karena sifatnya, ialah benda yang tidak tergabung dengan tanah atau dimaksudkan untuk mengikuti tanah atau bangunan, jadi misalnya barang perabot rumah atau meubilair. Tergolong benda yang bergerak karena penetapan undang-undang, ialah misalnya *uruchgebruik* dari suatu benda yang bergerak, *lijffrenten*, penagihan mengenai sejumlah uang atau suatu benda yang bergerak, surat-surat sero dari suatu perseroan perdagangan, surat-surat obligasi Negara dan sebagainya.

Selanjutnya dalam *Auteurswet* dan *Octrooiwet*, ditetapkan bahwa hak atas suatu karangan tulisan (*auteursrecht*) dan hak atas suatu pendapatan dalam ilmu pengetahuan (*octrooirecht*) adalah benda yang bergerak.

Lembaga jaminan untuk benda benda bergerak adalah gadai. Obyek dari gadai segala benda bergerak, baik yang bertubuh maupun tidak bertubuh. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1150 Jo Pasal 1152 Ayat 1, 1152 bis dan 1153 KUH Perdata. Namun benda bergerak yang tidak dapat dipindah tangankan tidak dapat digadaikan.

Dalam Pasal 1152 Ayat KUH Perdata disebut tentang hak gadai atas surat-surat bawa dan seterusnya, demikian juga dalam Pasal 1153 bis disebutkan bahwa untuk meletakkan hak gadai atas surat-surat tunjuk diperlukan endosemen dan penyerahan suratnya. Penyebutan untuk surat-surat ini dapat menimbulkan kesan keliru mengenai obyek gadai. Surat bawa maupun surat tunjuk bukanlah obyek gadai. Yang menjadi obyek gadai adalah piutang-piutang yang dibuktikan dengan surat itu.¹²¹

Di samping gadai lembaga jaminan benda tak bergerak adalah fidusia karena timbulnya lembaga fidusia disebabkan adanya ketentuan *inbezitelling* dari gadai, maka obyek fidusia adalah benda-benda yang dapat menjadi obyek gadai, yaitu benda-benda bergerak, baik bertubuh maupun tidak bertubuh. Pada mulanya yang dapat difidusiakan adalah benda-benda inventaris, perniagaan, kendaraan bermotor, alat-alat pertanian dan lain sebagainya.¹²²

Barang-barang yang masih akan ada dikemudian hari dapat juga menjadi obyek dari fidusia, yaitu barang-barang yang pada saat terjadinya perjanjian fidusia masih belum ada, tetapi akan diperoleh kemudian. fidusia atas barang-barang yang masih akan

¹²¹ Purwahid Patrik, Hukum Jaminan, Fakultas Hukum Undip, 1999, hal 17

¹²² Ibid, Hal 49

ada dikemudian hari sering dipakai sebagai jaminan atas kredit dalam rekening yang berjalan, dipergunakan untuk membiayai barang-barang persediaan dagangan dan tagihan-tagihan. Untuk tidak melanggar ketentuan tentang syarat *Beschokkingsbevoegdheid*, karena barang tersebut pada waktu itu belum ada, maka debitor belum menjadi pemilik benda tersebut. Untuk itu pada waktu membuat akta fidusia harus menyatakan bahwa benda-benda yang telah ada dan yang akan diperolehnya, menambah persediaan sebagai jaminan atas utangnya, semenjak diperolehnya benda-benda tersebut.¹²³

b). Jaminan Yang berobjek benda tidak bergerak / benda tetap;

Suatu benda dapat tergolong dalam golongan benda yang tak bergerak atau *onroerend* pertama karena sifatnya, kedua karena tujuan pemakaiannya dan ketiga karena memang demikian ditentukan oleh undang-undang.

Adapun benda yang tak bergerak karena sifatnya ialah : tanah, termasuk segala sesuatu yang secara langsung atau tidak langsung, karena perbuatan alam atau perbuatan manusia, digabungkan secara erat menjadi satu dengan tanah itu, jadi

¹²³ Sri Soedewi Masjchun Sofwan, Beberapa Masalah Pelaksanaan Lembaga Jaminan Khususnya Fidusia di dalam Praktek dan Pelaksanaannya Di Indonesia, 1997, Hal 31).

misalnya sebidang perkarangan, beserta segala apa yang terdapat di dalam tanah itu dan segala apa yang dibangun di situ secara tetap (rumah) dan yang ditanam di situ (pohon), terhitung buah-buahan di pohon yang belum diambil.

Tak bergerak karena tujuan pemakaiannya, ialah segala apa yang meskipun tidak secara sungguh-sungguh digabungkan dengan tanah atau bangunan itu untuk waktu yang agak lama, yaitu misalnya mesin-mesin dalam suatu pabrik.

Tak bergerak karena memang demikian ditentukan oleh undang-undang, segala hak atau penagihan yang mengenai suatu benda yang tak bergerak, misalnya *uruchtgebruik* atau suatu benda yang tak bergerak, *erfdienstbaarheden*, hak *opstal*, hak *erfpacht* dan hak penagihan untuk pengembalian atau penyerahan benda tak bergerak.¹²⁴

Lembaga jaminan untuk benda-benda tak bergerak berbentuk Hipotik dan atau hak tanggungan. Mengenai masalah hipotik menurut ketentuan Pasal 1164 KUH Perdata yang dapat menjadi obyek hipotik yang dapat dibebani hipotik ialah :

1. Benda-benda tak bergerak yang dapat dipindahtangankan
2. Hak memungut hasil (*vruchtgebruik*)

¹²⁴ Subekti, Pokok-pokok Hukum Perdata, 1985, PT. Intermasa, Hal 61-62

3. Hak Opstal dan Erfpacht
4. Bunga tanah
5. Bunga sepersepuluh
6. Bazaar-bazaar atas pasar-pasar yang diakui pemerintah beserta hak-hak istimewa yang melekat padanya .

Kapal-kapal yang didaftar menurut KUH Dagang dapat dihipotikkan Pasal 314 Ayat (1) KUH Dagang, hak konsesi pertambangan menurut Pasal 18 Indische Mynwet, hak konsesi menurut S 1918 No 21 Jo No 20 dapat dihipotikkan.¹²⁵ Sedangkan hal yang menyangka hak tanggungan akan dibicarakan tersendiri dalam Pembicaraan tentang hak tanggungan.

Sedangkan pembahasan jaminan benda tak bergerak atas tanah akan di bahas lebih lanjut dalam pembahasan tentang hak tanggungan. Karena hak tanggungan merupakan satu-satunya hak jaminan atas tanah.¹²⁶

3. Menurut Sifat Jaminannya

1) Jaminan yang termasuk jaminan umum

Menurut sifatnya, ada jaminan yang bersifat umum, yaitu jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua kreditor dan

¹²⁵ Sri Soedewi, Hukum Perdata Hak Jaminan atas tanah, Liberty, Yogyakarta, 1981, Hal 12.

¹²⁶ Purwahid Patrik, Hukum Jaminan, Op. Cit.Hal 60

menyangkut semua harta benda debitor,¹²⁷ sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata menyebutkan:

Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan¹²⁸

Pada jaminan yang bersifat umum tidak ditunjuk suatu benda jaminan yang bersifat khusus dan kedudukan para kreditor adalah seimbang sesuai piutangnya masing-masing, kreditor demikian disebut kreditor konkuren. Didalam pemenuhannya kreditor konkuren dikalahkan oleh kreditor yang preferent, kreditor preferent adalah kreditor yang didahulukan pemenuhan piutangnya, yaitu Pemegang hipotek dan prevelege. Dengan demikian pada jaminan yang bersifat umum kreditor belum merasa aman dan terjamin pemenuhan piutangnya.

Selanjutnya Pasal 1132 KUH Perdata menyebutkan :

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, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan

¹²⁷ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, Op. Cit, hal.44

¹²⁸ Subekti, R, dan Tjitrosudibio, R., 1985, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Pradnya Paramita, hal.

Memperhatikan kedua pasal tersebut diatas, maka asas yang terdapat didalamnya, menurut Pasal 1131 KUH Perdata, setiap kreditor berhak atas setiap bagian dari kekayaan si Debitornya untuk dipergunakan sebagai pembayaran atas piutangnya, sedangkan Pasal 1132 KUH Perdata menetapkan bahwa semua kreditor mempunyai hak yang sama tanpa menghiraukan siapa yang lebih dahulu memberikan kredit kepada debitor yang bersangkutan.

Jika hasil penjualan barang-barang tersebut cukup besar, maka masing-masing kreditor akan dapat menerima pembayaran atas seluruh piutangnya.

Tetapi yang menjadi masalah adalah apabila kekayaan si debitor itu tidak cukup untuk melunasi seluruh utangnya, terutama apabila ada kreditor yang mempunyai hak mendahului karena piutang-piutang yang diistimewakan, dalam hal ini maka piutang dari kreditor tidak dapat dilunasi secara keseluruhan.

Hal ini berarti tidak ada kepastian hukum bagi kreditor bahwa semua piutangnya akan dapat diterimanya kembali.¹²⁹

¹²⁹ Mariam Darus Badruzaman, 1983, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, hal. 33

2) Jaminan yang termasuk jaminan khusus

Jaminan yang bersifat khusus yang merupakan jaminan dalam bentuk penunjukan atau "penyerahan" barang tertentu secara khusus, sebagai jaminan atas pelunasan kewajiban/utang debitor kepada kreditor tertentu, yang hanya berlaku untuk kreditor tertentu tersebut, baik secara kebendaan maupun perorangan. Timbulnya jaminan khusus ini karena adanya perjanjian yang khusus diadakan antara debitor dan kreditor yang dapat berupa : jaminan yang bersifat kebendaan dan jaminan perorangan.¹³⁰

Untuk lebih menjamin keamanan bagi kreditor, maka disamping jaminan yang bersifat umum, KUH Perdata juga menyediakan jaminan yang bersifat khusus. Apabila kreditor tidak merasa puas dengan jaminan yang bersifat umum ia bisa minta disediakan benda tertentu sebagai jaminan. Dengan demikian apabila debitor tidak menepati kewajibannya, kreditor dapat dengan mudah melaksanakan apa yang menjadi haknya karena mendapatkan kedudukan yang lebih tinggi daripada penagih-penagih utang yang lainnya.

¹³⁰ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, Op. Cit, hal. 75

Timbulnya jaminan khusus ini karena adanya perjanjian yang khusus diadakan antara debitor dan kreditor yang dapat berupa :

- a) Jaminan yang bersifat kebendaan yaitu adanya benda tertentu yang dijadikan jaminan (*zakelijk*). Ilmu hukum tidak membatasi kebendaan yang dapat dijadikan jaminan, hanya saja kebendaan yang dijaminakan tersebut haruslah merupakan milik dari pihak yang memberikan jaminan kebendaan tersebut;
- b) Jaminan perorangan (*personalijk*), yaitu adanya orang tertentu yang sanggup membayar atau memenuhi prestasi jika debitor cidera janji. Jaminan perorangan ini tunduk pada ketentuan hukum perjanjian yang diatur dalam Buku III KUH Perdata, sebagaimana tersebut dalam pembahasan diatas.

Sedangkan pembahasan jaminan benda tak bergerak atas tanah akan di bahas lebih lanjut dalam pembahasan tentang hak tanggungan. Karena hak tanggungan merupakan satu-satunya hak jaminan atas tanah.

2. TINJAUAN TENTANG HAK TANGGUNGAN

a. Pengertian Hak Tanggungan

Dengan berlakunya UUHT atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, maka Pemberian jaminan atas hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam UUPA hanya dapat dilakukan dengan hak tanggungan.

Pengertian hak tanggungan dalam Pasal 1 angka 1 UUHT menyebutkan:

hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Dengan kata lain pranata hak tanggungan adalah jaminan hak atas tanah sebagaimana ditunjuk oleh UUPA dalam Pasal 51. Sebelum dibentuknya UUHT tersebut, berdasarkan ketentuan peralihan yang diatur dalam Pasal 57 UUPA, di mana dikatakan bahwa sepanjang undang-undang mengenai hak tanggungan tersebut belum ada maka yang berlaku adalah ketentuan mengenai hipotek seperti yang di atau dalam KUH Perdata. Jadi sebenarnya apa yang kita namakan dengan hipotek pada saat itu tidak lain

adalah pranata hak tanggungan menurut UUPA yang mempergunakan ketentuan hipotek.¹³¹

Secara resmi UUPA menamakan lembaga hak jaminan atas tanah dengan sebutan hak tanggungan, yang kemudian menjadi judul UUHT Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Penyebutan hak tanggungan dalam UUPA ini dipersiapkan sebagai pengganti lembaga hak jaminan hipotik dan *credietverband*.

Sejak itu pula lembaga hak jaminan hak tanggungan telah ada, walaupun undang-undang yang mengatur mengenai prinsip pokok dan seluk beluk hak tanggungan belum ada, yang untuk sementara pelaksanaannya menggunakan ketentuan-ketentuan tentang hipotik dan *credietverband*.¹³²

Jadi keberadaan lembaga Jaminan hak tanggungan sebenarnya sudah ada sejak diundangkannya peraturan UUPA, meskipun peraturanya belum ada, dan peraturanya sementara tetap menggunakan peraturan-peraturan mengenai hipotik dan *creditverband*.

Unsur-unsur pokok dari pengertian hak tanggungan tersebut yaitu:

- a. Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang;
- b. Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah esuai UUPA;

¹³¹ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, Op. Cit, hal 71

¹³² Rachmadi Usman, Op.Cit, hal. 68

- c. Hak tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
- d. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu;
- e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.¹³³

permbahasan mengenai hal tersebut akan dibicarakan lebih lanjut.

b. Ciri-Ciri Hak Tanggungan

Untuk mengetahui ciri-ciri hak tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah yang kuat, dapat diambil dari isi pasal-pasal yang beserta penjelasannya, antara lain :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Pemegangnya (*droit de preference*), yaitu kepada Kreditornya terhadap kreditor-kreditor yang lain.

Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor yang lain. Dalam arti bahwa jika debitor cedera janji atau wanprestasi maka kreditor selaku Pemegang hak tanggungan berhak menjual obyek hak tanggungan melalui

¹³³ Remy Sjahdeini, Hak Tanggungan asas-asas, ketentuan-ketentuan Pokok dan masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan, Alumni, Bandung, hal. 11

pelelangan sesuai Perundang-undangan yang berlaku. Hak untuk mendahului daripada kreditor yang lain, sesuai ketentuan Pasal 20 Ayat (1) huruf b UUHT pada kalimat terakhir yang menyatakan bahwa Pemegang hak tanggungan punya hak mendahului daripada kreditor - kreditor lainnya.

Akan tetapi kedudukan yang diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi hak *preference* piutang-piutang negara menurut peraturan yang berlaku atau dengan kata lain ada hak-hak khusus (*privilege*), yaitu hak yang diberi keistimewaan oleh undang-undang mendahului dari hak khusus lainnya termasuk hak tanggungan. Jadi pemenuhan pelunasan atas piutang negara didahulukan dari pelunasan hak tanggungan. Atau dengan kata lain hak negara lebih utama dari kreditor pemegang hak tanggungan.

- b. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek hak tanggungan itu berada (*droit de suite*).

Ciri ini seperti tersebut dalam Pasal 7 UUHT, yaitu hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada. Sifat ini merupakan salah satu jaminan yang khusus bagi kepentingan Pemegang hak tanggungan, walaupun obyek dari hak tanggungan telah berpindah tangan menjadi milik orang lain, kreditor tetap dapat menggunakan haknya untuk melakukan eksekusi atas obyek hak tanggungan tersebut, jika debitur ciodera janji (*wanprestasi*)

c. Memenuhi Asas Spesialitas dan Asas Publisitas

Pemenuhan Asas Spesialitas dimana perjanjian hak tanggungan harus atau wajib dibuat dengan akta otentik, yang dibuat oleh pejabat yang berwenang (Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT) dalam bentuk Akta Pemberian hak tanggungan (selanjutnya disebut dengan APHT), sebagaimana diatur dalam Pasal 11 UUHT dimana dalam APHT harus memuat unsur-unsur:

1. identitas Pemegang dan Pemberi hak tanggungan.
2. domisili Pemegang dan Pemberi hak tanggungan
3. jumlah utang-utang yang dijamin
4. nilai tanggungan
5. benda atau yang menjadi objek hak tanggungan

Sedangkan pemenuhan Asas Publisitas yaitu adanya ketentuan bahwa hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan setempat, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 UUHT dan mengenai hal ini akan dibahas lebih lanjut dalam pembahasan berikutnya.

d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, yaitu dengan cara :

1. menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut Pasal 6 UUHT
2. penjualan objek hak tanggungan secara di bawah tangan, jika dengan cara tersebut akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak Pasal 20 Ayat (2) UUHT

3. memberikan kemungkinan penggunaan acara parate Eksekusi seperti yang diatur dalam Pasal 224 HIR dan 258 Rbg Pasal 26 jo Pasal 14 UUHT.
4. Objek hak tanggungan tidak masuk dalam boedel kepailitan Pemberi hak tanggungan sebelum kreditor Pemegang hak tanggungan mengambil pelunasan dari hasil objek hak tanggungan Pasal 21 UUHT.¹³⁴

c. Asas-asas Hak Tanggungan pada Umumnya

Selain ciri-ciri dan sifat tersebut diatas hak tanggungan juga mempunyai asas-asas yang melandasi hak tanggungan yaitu:

1. Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi.

Sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 UUHT, hak tanggungan membebani secara utuh objek hak tanggungan dan setiap bagian daripadanya, dengan kata lain telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek hak tanggungan dari beban hak tanggungan, melainkan hak tanggungan tetap membebani seluruh objek hak tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi. Tetapi berdasarkan Pasal 2 Ayat (1) dan Ayat (2) UUHT sifat hak tanggungan yang tidak dapat dibagi-bagi dapat disimpangi para

¹³⁴ Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, 2000, Mandar Maju, Bandung, hal. 6-7

pihak dengan membuat perjanjian dalam akta Pembebanan hak tanggungan dan hanya dapat dilakukan sepanjang:

- Hak tanggungan itu dibebankan kepada beberapa Hak atas Tanah
- Pelunasan utang yang dijamin dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing Hak Atas Tanah yang merupakan bagian yang obyek hak tanggungan sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa obyek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Penyimpangan atau pengecualian ini adalah untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perkreditan, misalnya masalah pembangunan perumahan, masalah royalti parsial berdasarkan UU Rumah Susun, diaman dalam Pasal 16 UU Rumah Susun menerangkan pelunasan hutang yang dijamin dengan hipotik dan fidusia dapat dilakukan dengan cara angsuran sesuai dengan tahap penjualan satuan rumah susun, yang besarnya sebanding dengan nilai satuan yang terjual.

2. Hak tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada.

Hak tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah dimiliki oleh pemegang hak tanggungan dan tidak mungkin untuk membebankan hak tanggungan pada suatu hak atas tanah yang baru akan ada di kemudian hari.

3. Hak tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut.

Hak tanggungan dapat dibebankan bukan saja pada hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan, tetapi juga berikut bangunan, tanaman, hasil karya yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah, selanjutnya disebut sebagai benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang dapat terbebani pula dengan hak tanggungan itu bukan saja terbatas pada benda-benda yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, tetapi juga yang bukan dimiliki oleh pemegang hak atas tanah tersebut.

4. Hak tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari.

Meskipun hak tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang telah ada, sepanjang hak tanggungan itu dibebankan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah, ternyata Pasal 4 Ayat (4) UUHT memungkinkan hak tanggungan dapat dibebankan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sekalipun benda-benda tersebut belum ada, tetapi baru akan ada.

Dalam pengertian “yang baru akan ada” ialah benda-benda yang pada saat hak tanggungan dibebankan belum ada sebagai bagian dari tanah (hak atas tanah) yang dibebani hak tanggungan tersebut. Misalnya

karena benda-benda tersebut baru ditanam (untuk tanaman) atau baru dibangun (untuk bangunan dan hasil karya) kemudian setelah hak tanggungan itu dibebankan atas tanah (hak atas tanah) tersebut.

5. Perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian *accessoir*.

Perjanjian hak tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain, yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk bagi perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian utang-piutang yang menimbulkan utang yang dijamin. Dengan kata lain, lahirnya, eksistensinya, hapusnya perjanjian hak tanggungan tergantung pada perjanjian induknya.

6. Hak tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada.

Utang yang dijamin dengan hak tanggungan dapat berupa utang yang sudah ada maupun yang belum ada, yaitu yang baru akan ada dikemudian hari tetapi harus telah diperjanjikan sebelumnya.

7. Hak tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang.

Hal tersebut dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 3 Ayat (2) UUHT yang menampung kebutuhan pemberian hak tanggungan bagi kredit sindikasi perbankan, yang dalam hal ini seorang debitor dapat memperoleh kredit lebih dari satu bank, tetapi berdasarkan ketentuan-ketentuan yang sama, yang dituangkan hanya dalam satu perjanjian kredit saja.

8. Di atas hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan.

Keadaan ini memang seharusnya demikian karena bagaimanapun terhadap hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita, alasannya adalah karena tujuan utama dibentuknya lembaga jaminan hak tanggungan adalah memberikan kepastian hukum dan jaminan yang kuat bagi kreditor pemegang hak tanggungan yang untuk itu didahulukan dari kreditor-kreditor yang lain dalam pemenuhan pelunasan utang.

9. Hak tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang tertentu.

Sepanjang dibebankan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah tertentu yang baru akan ada sepanjang telah diperjanjikan dengan tegas karena belum dapat ditentukan apa wujud dari benda-benda yang berkaitan dengan tanah, hal ini merupakan pengecualian dengan asas spesialis hak tanggungan di mana hak tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang dapat ditentukan secara spesifik. Dengan kata lain obyek hak tanggungan yang berupa tanah tersebut harus jelas identitas dan keberadaannya sehingga pasti dan apabila tanah tersebut belum dapat ditentukan maka harus diperjanjikan lebih dulu.

10. Hak tanggungan wajib didaftarkan.

Terhadap hak tanggungan berlaku asas publisitas atas asas keterbukaan, di mana Pemberian hak tanggungan wajib didaftar pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran pemberian hak tanggungan merupakan

syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga.

11. Hak tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu.

Hak tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu yang dicantumkan dalam APHT, baik janji yang bersifat limitatif atau fakultatif.

Bersifat fakultatif karena janji-janji tersebut boleh dicantumkan atau tidak, baik sebagian atau keseluruhan tergantung kehendak dan kesepakatan para pihak. Sedangkan yang bersifat limitatif karena dapat pula diperjanjikan janji-janji lain selain dari janji-janji yang telah disebutkan dalam ketentuan UUHT.

12. Objek hak tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemegang hak tanggungan bila debitor cedera janji.

Janji yang memberikan kewenangan kepada Pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitor cedera janji, batal demi hukum. Larangan pencantuman janji yang demikian, dimaksudkan untuk melindungi hak-hak debitor, agar dalam kedudukan yang lemah dalam menghadapi kreditor (bank) yang berada dalam keadaan sangat membutuhkan utang (kredit) terpaksa menerima janji dengan persyaratan yang berat dan merugikan baginya

13. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan mudah dan pasti.

Apabila debitor cedera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil hasil pelelangan tersebut untuk melunasi utangnya, bahkan pemegang hak tanggungan diberi hak untuk melakukan *parate eksekusi*, artinya pemegang hak tanggungan tidak perlu meminta persetujuan dari debitor ataupun memperoleh penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas obyek hak tanggungan yang dijadikan jaminan utang dalam hal debitor wanprestasi.

d. Objek hak tanggungan

Pada dasarnya benda-benda tanah yang akan dijadikan jaminan atas suatu utang yang dibebani dengan hak tanggungan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- a. Dapat dinilai dengan uang karena utang yang dijamin berupa uang; ini berarti bahwa apabila debitor wanprestasi benda tersebut hasil penjualan obyek hak tanggungan dapat diuangkan yaitu melalui proses pelelangan umum.
- b. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;

Dalam hal ini hak atas tanah harus didaftarkan pada kantor pertanahan unsur ini berkaitan dengan kedudukan yang diutamakan

bagi kreditor preferen yang diberikan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah yang dibebani hak tanggungan sehingga semua dapat mengetahui.

- c. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitor cedera janji, benda yang dijadikan jaminan akan dijual di muka umum disiapapun benda tersebut berada,

Hal ini untuk mengantisipasi bilamana debitor wanprestasi sehingga apabila diperlukan kreditor dapat merealisasikan melalui eksekusi dan hasilnya untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.

- d. memerlukan penunjukkan dengan undang-undang.¹³⁵

Jadi apa yang berhubungan dengan obyek hak tanggungan dan segala yang melekat padanya telah diatur dengan undang-undang

Sesuai dengan pengertian hak tanggungan, maka objek hukum hak tanggungan adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, yang wajib didaftar sebagai syarat publisitas dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan agar mudah dan pasti pelaksanaan pembayaran utang yang dijamin pelunasannya.

¹³⁵ Boedi Harsono & Sudaryanto Wirjodarsono, *Konsepsi Pemikiran tentang Undang-undang Hak Tanggungan*, Makalah Seminar Nasional "Kesiapan dan Persiapan Dalam Rangka Pelaksanaan Undang-undang Hak Tanggungan", Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Bandung 27 Mei 1996, hal.5

Dalam UUPA (Pasal 25, 33, 39) tersebut yang ditunjuk sebagai hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan hanyalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan, sebagai hak-hak atas tanah yang memenuhi syarat wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.¹³⁶

Dalam Pasal 51 UUPA yang harus diatur dengan UUHT atas hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan. Dengan demikian UUPA telah membatasi dengan menyebutkan hak atas tanah yang kelak akan menjadi objek hak tanggungan.

Kemudian dengan lahirnya Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UURS), hak pakai dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia dan dalam Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 hak pakai tersebut ditunjuk sebagai objek hak tanggungan.¹³⁷

Perluasan lingkup objek hak tanggungan tidak hanya meliputi hak pakai atas tanah negara tertentu, melainkan pula meliputi bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanahnya. Secara normatif, objek hak tanggungan telah disebutkan di dalam Pasal 4 dan Pasal 27 UUHT, yaitu :

a. Hak Milik Atas Tanah

¹³⁶ Rachmadi Usman, *Pasal-pasal tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, 1999, JDjambatan, hal. 78

¹³⁷ Rachmadi Usman, *ibid* hal. 78

Di dalam UUPA pada Pasal 20 Ayat (1) disebutkan pengertian hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Dari Pasal tersebut sifat-sifat hak milik berbeda dengan hak-hak atas tanah lainnya yang dapat dipunyai orang, hak miliknya yang kuat dan terpenuh.

b. Hak Guna Usaha Atas Tanah

Di dalam UUPA pada Pasal 28 Ayat (1) disebutkan pengertian Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Dari Pasal ini hak guna usaha merupakan hak yang khusus untuk mengusahakan tanah yang bukan miliknya sendiri guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan.

c. Hak Guna Bangunan Atas Tanah

Di dalam UUPA pada Pasal 35 Ayat (1) disebutkan pengertian Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Dalam penjelasannya antara lain menyatakan berlainan dengan hak guna usaha, maka hak guna bangunan tidak mengenai tanah pertanian dan hak guna bangunan bukan hak opstal dari KUHPerdara Indonesia.

d. Hak Pakai Atas Tanah

Di dalam UUPA pada Pasal 41 Ayat (1) disebutkan pengertian Hak Pakai itu adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa, atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.

e. Benda-Benda Lainnya

Dengan UUHT, pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah dimungkinkan pula meliputi benda-benda yang berkaitan dengan tanah, baik yang telah ada atau yang akan ada di kemudian hari. Adapun benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut meliputi:

- 1). Bangunan, baik bangunan yang berada di atas maupun di bawah permukaan tanah seperti *basement*;
- 2). Tanaman keras;
- 3). Hasil karya seperti candi, patung, gapura, relief.

Menurut pasal 4 Ayat (4) dan Ayat (5) UUHT, agar benda-benda yang berkaitan dengan tanah tadi dapat dibebankan pula hak tanggungan, maka harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- (a). Bangunan, tanaman, dan hasil karya itu merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan yang dibebani dengan hak tanggungan.
 - (b). Bangunan, tanaman, dan hasil karya itu merupakan milik pemegang hak atas tanah yang dibebani dengan hak tanggungan;
 - (c). Pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam APHT, jika pemilik yang lain daripada pemegang hak atas tanah, maka wajib dilakukan bersama dengan pemberian hak tanggungan atas tanah yang bersangkutan dan dinyatakan dalam satu Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang ditandatangani bersama oleh pemiliknya dan pemegang hak atas tanahnya atau kuasa mereka dengan akta otentik, keduanya sebagai pihak pemberi hak tanggungan. Pengertian akta otentik di sini adalah Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) atas benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk dibebani hak tanggungan bersama-sama dengan tanah yang bersangkutan.
- f. Hak Kepemilikan Atas Tanah Menurut Hukum Adat

UUHT juga menampung kepentingan golongan ekonomi lemah untuk dapat memperoleh kredit yang diperlukannya, dengan menggunakan tanah yang belum didaftar yang dipunyainya sebagai jaminan kredit. Hal ini ditetapkan dalam Pasal 10 Ayat (3) UUHT yang menyatakan, bahwa apabila objek hak tanggungan berupa hak atas

tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Pengertian hak lama di sini adalah hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada, akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan.

Syarat-syarat yang harus dipenuhinya adalah syarat-syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

e. Subjek Hak Tanggungan

Adapun yang menjadi subyek hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan.

Menurut ketentuan Pasal 8 Ayat (1) UUHT menyebutkan:

Pemberi hak tanggungan dalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan.

Ini berarti syarat untuk menjadi pemberi hak tanggungan adalah mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum mengenai obyek hak tanggungan. Hal ini untuk menjamin debitor dalam hal wanprestasi maka obyek hak tanggungan tersebut dapat dijual lelang untuk pelunasan piutangnya.

Kewenangan yang dimaksud yaitu kewenangan dalam melakukan perbuatan hukum di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Yaitu pada saat pemberian hak tanggungan.

Pemberian hak tanggungan bisa debitor sendiri bisa pihak lain dan juga bisa debitor bersama pihak lain, pemilik lain bisa pemegang hak atas tanah yang dijadikan jaminan bisa juga pemilik bangunan, tanaman dan atas hasil karya yang ikut dibebani hak tanggungan.

Selanjutnya Pasal 9 UUHT menyebutkan:

Pemegang hak tanggungan adalah orang-perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Subjek hukum hak tanggungan, yaitu mereka yang mengikatkan diri dalam perjanjian jaminan hak tanggungan, yang dalam hal ini terdiri atas pihak pemberi dan pemegang hak tanggungan. Pemberi hak tanggungan ini bisa orang perseorangan atau badan hukum dengan syarat mereka mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanah yang dimilikinya dan tidak dikecualikan oleh suatu peraturan.

Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan tersebut harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan. Karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarkan hak tanggungan, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan diharuskan

ada pada Pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku tanah hak tanggungan. Untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut pada saat didaftarnya hak tanggungan yang bersangkutan.

Hak tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, tanah tetap berada dalam penguasaan Pemberi hak tanggungan kecuali dalam keadaan yang disebut dalam Pasal 11 Ayat (2) huruf c yang menyatakan bahwa janji memberikan kepada pemegang hak tanggungan berdasarkan penetapan ketua pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek hak tanggungan, maka Pemegang hak tanggungan dapat dilakukan oleh warga negara Indonesia atau badan hukum Indonesia dan dapat juga oleh warga negara asing atau badan hukum asing.¹³⁸

f. Utang Yang Pelunasannya dijamin hak tanggungan

Pemberian hak tanggungan akan terjadi bila sebelumnya di dahului adanya perjanjian pokok, berupa perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya.

UUHT pada Pasal 2 Ayat (1) menetapkan, bahwa utang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan dapat berupa utang yang

¹³⁸ Purwahid Patrik & Kashadi, Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, 1999, Hal 70-72

telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi hak tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan.

Kesimpulan kita adalah, bahwa hak tanggungan bisa dipakai untuk menjamin utang yang akan ada/datang, asal induk perjanjian, yang melahirkan utang-utang (perikatan-perikatan) yang akan ada di kemudian hari, sudah ada pada saat itu. Dengan demikian sesuai dengan ketentuan Pasal 3 (Ayat) 1 UUHT tersebut di atas hak tanggungan dengan sah sudah bisa diberikan pada saat debitur secara riil belum terutang sesuatu dari kreditor, asal perjanjian kreditnya, induknya, yang akan melahirkan utang-utangnya. Sudah ada jaminan demikian dalam hubungannya dengan kredit per rekening koran di waktu yang sudah disebut Krediet hypotheek dan sekarang tentunya akan disebut hak tanggungan Kredit.¹³⁹

Dengan demikian lahirnya hak tanggungan terjadi saat perjanjian induk (perjanjian hutang) lahir.

¹³⁹ J. Satrio, Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku 1, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997.

g. Tata Cara Pembebanan hak tanggungan

1. Tahap Pemberian hak tanggungan

a) Tentang Surat Kuasa Membebankan hak tanggungan (SKMHT)

Mengenai Surat Kuasa Membebankan hak tanggungan (SKMHT) dalam Pasal 15 UUHT disebutkan bahwa:

(a) SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT. Jadi sahnya SKMHT harus dibuat dengan akta otentik yang dibuat bisa oleh Notaris bisa juga oleh PPAT, dan sesuai dengan ketentuan Pasal 15 Ayat (1) UUHT SKMHT harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

(1) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan hak tanggungan.

Jadi tidak diperkenankan membuat SKMHT untuk melakukan perbuatan lain misalnya untuk menjual atau menyewakan tetapi khusus hanya memuat pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan saja.

(2) Tidak memuat kuasa substitusi.

Yang dimaksud dengan pengertian substitusi adalah penggantian Penerima kuasa melalui pengalihan. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1803 Ayat (2) KUH Perdata yang menentukan bahwa pemberi kuasa senantiasa dianggap telah memberikan kekuasaan kepada penerima kuasa

untuk menunjuk orang lain sebagai penggantinya dalam hal kuasa itu diberikan untuk mengurus benda-benda yang terletak diluar wilayah indonesia atau dilain pulau selain dari pada tempat tinggal pemberi kuasa. Dalam rumusan SKMHT secara tegas dicantumkan bahwa kuasa tersebut diberikan tanpa hak substitusi.

- (3) Mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas Kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan Pemberi hak tanggungan.
- (b) Kuasa untuk Membebaskan hak tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada Ayat (3) dan Ayat (4) UUHT.
- (c) SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
- (d) SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

(e) Ketentuan-ketentuan dimaksud pada Ayat (3) dan Ayat (4) tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(f) SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada Ayat (3) atau Ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada Ayat (5) batal demi hukum.¹⁴⁰

2) Tentang Akta Pemberian hak tanggungan.

Isi dari APHT terdiri dari yang wajib dicantumkan dan yang tidak wajib dicantumkan (*fakultatif*). Berdasarkan Pasal 11, isi didalam APHT yang wajib dicantumkan meliputi :

a) Nama dan identitas Pemegang dan Pemberi hak tanggungan.

Dalam hal ini, jika hak tanggungan dibebankan pula pada benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik Orang-perseorangan atau badan hukum dan daripada Pemegang hak atas tanah, Pemberi hak tanggungan adalah Pemegang hak atas tanah bersama-sama pemilik benda tersebut.

b) Domisili para pihak, dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu

¹⁴⁰ Purwahid Patrik & Kashadi, Ibid, Hal 83-86

domisili pilihan di Indonesia, dalam domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih.

c) Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 Ayat 1. Penunjukkan utang atau utang-utang yang dijamin tersebut meliputi juga nama dan identitas debitor yang bersangkutan.

d) Nilai Tanggungan.

Nilai Tanggungan yang dimaksud adalah suatu pernyataan sampai sejumlah berapa pagu atau batas utang yang dijamin dengan hak tanggungan yang bersangkutan. Utang yang sebenarnya bisa kurang dari nilai tanggungan tersebut.

e) Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.

Uraian ini meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian kepemilikan, letak, batas-batas dan luas tanahnya.

b. Tahap Pendaftaran dan Hapusnya hak tanggungan

Pemberian hak tanggungan menurut Pasal 13 Ayat (1) UUHT, wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Didalam Pasal 13 Ayat (2) dan Ayat (3) UUHT dijelaskan bagaimana caranya pendaftaran hak

tanggungannya ini dilakukan. Tata cara pelaksanaannya adalah sebagai berikut :

1. Setelah penandatanganan Akta Pemberian hak tanggungan yang dibuat oleh PPAT dilakukan oleh para pihak, PPAT mengirimkan Akta Pemberian hak tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan oleh Kantor Pertanahan. Pengiriman tersebut wajib dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian hak tanggungan itu.
2. Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada Sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
3. Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah Penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

Selanjutnya Pasal 14 Ayat (1) UUHT menentukan bahwa sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Dalam Pasal 14 Ayat (4) UUHT ditentukan bahwa sertifikat

hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 Ayat (3) UUHT, dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Namun, kreditor dapat memperjanjikan lain di dalam Akta Pemberian hak tanggungan, yaitu agar sertifikat hak atas tanah tersebut diserahkan kepada kreditor.

Setelah sertipikat hak tanggungan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dan sertipikat hak atas tanah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan, sertifikat hak tanggungan diserahkan oleh Kantor pertanahan kepada Pemegang hak tanggungan. Demikian menurut Pasal 14 Ayat (5) UUHT.

Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 Ayat (4) UUHT itu, oleh Pasal 22 Ayat (4) UUHT ditentukan harus diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat hak tanggungan yang telah diberi catatan (surat roya) oleh kreditor bahwa hak tanggungan hapus dengan bila piutang sudah lunas.

Selanjutnya Pasal 22 Ayat (4) UUHT menentukan pula bahwa apabila karena suatu hal Sertifikat hak tanggungan itu tidak mungkin diberi catatan oleh kreditor sebagaimana dimaksud di atas. Catatan pada Sertifikat hak tanggungan itu dapat diganti dengan pernyataan tertulis dari kreditor bahwa hak tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan itu telah lunas.

Apabila hapusnya hak tanggungan itu karena kreditor melepaskan hak tanggungan yang bersangkutan, pihak yang berkepentingan harus mengusahakan pernyataan tertulis dari kreditor mengenai hapusnya hak tanggungan itu karena kreditor melepaskan hak tanggungan yang bersangkutan. Dari penjelasan tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa hapusnya Hak tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

1. Hapusnya hutang yang dijamin dengan hak tanggungan
2. dilepasnya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan
3. pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebankan hak tanggungan

C. EKSEKUSI

1. Pengertian Eksekusi

Pengertian eksekusi mencakup pengertian eksekusi bidang perdata, pengertian eksekusi bidang pidana dan pengertian eksekusi bidang tata usaha negara

a. Pengertian eksekusi dalam bidang Hukum Perdata

Beberapa sarjana mengemukakan pendapatnya mengenai pengertian eksekusi, yaitu:

Menurut Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata:

Eksekusi adalah upaya paksa yang dilakukan terhadap pihak yang kalah yang tidak mau secara sukarela menjalankan putusan pengadilan, dan bila perlu dengan bantuan kekuatan hukum.”¹⁴¹

Berdasarkan pengertian yang dikemukakan oleh kedua sarjana tersebut, maka dapat diketahui bahwa pengertian eksekusi hanya berkisar eksekusi terhadap putusan hakim. Hal ini terlihat bahwa pengertian eksekusi yang mereka kemukakan hanya merupakan pengertian eksekusi dalam arti sempit dan dapat dikatakan bukan merupakan pengertian eksekusi secara menyeluruh.

Menurut M. Yahya Harahap :

Eksekusi adalah pelaksanaan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan hukum apabila pihak yang kalah (tereksekusi atau pihak tergugat) tidak mau menjalankan secara sukarela.¹⁴²

Berdasarkan pengertian eksekusi yang dikemukakan oleh M. Yahya Harahap tersebut, maka dapat diketahui bahwa dapat diketahui bahwa eksekusi hanya dilaksanakan terhadap putusan pengadilan. Hal ini dapat mengandung pengertian bahwa eksekusi hanya dilaksanakan terhadap putusan hakim belaka. Pengertian eksekusi yang dikemukakan oleh sarjana ini tidak sesuai dengan pembagian eksekusi yang dikemukakannya.

¹⁴¹ Retno Wulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, Penelitian tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit, 1995, Badan Pembina Hukum Nasional Departemen Kehakiman, hal. 20

¹⁴² M. Yahya Harahap, Op. Cit. hal. 20

Menurut Subekti yang mengatakan bahwa istilah eksekusi dalam bahasa Indonesia adalah pelaksanaan putusan. Berdasar hal tersebut Subekti memberi definisi sebagai berikut :

Eksekusi atau pelaksanaan putusan sudah mengandung itu secara suka rela, sehingga putusan itu harus dipaksakan kepadanya dengan bantuan “kekuatan umum”. Dengan kekuatan umum ini dimaksudkan polisi, kalau perlu militer (angkatan bersenjata).¹⁴³

Berdasar pengertian tersebut dapat ditarik kesimpulan tentang unsur-unsur eksekusi, yaitu :

- a. pelaksanaan secara paksa;
- b. obyek pelaksanaan adalah putusan hakim;
- c. pihak yang dikalahkan tidak mau secara suka rela memenuhi kewajibannya;
- d. dengan bantuan kekuatan umum.

Bantuan kekuatan umum (oleh polisi kalau militer/angkatan bersenjata) dalam pelaksanaan eksekusi putusan hakim dimaksudkan supaya dalam keadaan bagaimana pun, eksekusi harus dapat berjalan. Hal ini dikarenakan pelaksanaan eksekusi putusan hakim merupakan upaya untuk menegakkan kewibawaan negara.

Apabila dalam pelaksanaan eksekusi mengalami hambatan, maka kekuatan hukum harus bertindak untuk mengatasi/menghilangkan

¹⁴³ Moch. Dja'is, *Pikiran Dasar Hukum Eksekusi*, 2000, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, hal. 12

hambatan tersebut. Hambatan yang menarik perhatian umum biasanya menimpa pelaksanaan eksekusi riil. Hambatan yang timbul dalam hal ini berupa sikap menghalangi pelaksanaan eksekusi, baik oleh yang bersangkutan sendiri maupun pihak ketiga, baik dilakukan secara individual maupun berkelompok, baik oleh orang biasa maupun oleh pejabat (negara).¹⁴⁴

Dalam hal terjadi hambatan, maka kekuatan umum harus bertindak untuk mengatasi hambatan tersebut menurut Hukum Pidana pihak-pihak yang menghambat pelaksanaan eksekusi tersebut telah melakukan tindak pidana menghalangi pelaksanaan perintah jabatan (Pasal 212-214 KUHP).

Definisi eksekusi menurut Sudikno Mertokusumo sebagai berikut

Pelaksanaan putusan hakim atau eksekusi pada hakekatnya tidak lain ialah realisasi dari pada kewajiban pihak yang bersangkutan untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut.¹⁴⁵

Definisi eksekusi menurut Sudikno Mertokusumo ini hanya menyebut hakekat eksekusi, sehingga rumusannya sangat singkat dan tidak

¹⁴⁴ a. Dr Tri Dihukum 2 Bulan Penjara Langsung Naik Banding, Suara Merdeka, Rabu 7 februari, p. XX
b. Rumah Dieksekusi, Penghuni Ancam Bakar Diri, Suara Merdeka, Rabu 21 februari 2001;
c. Meski Dua penghuni Menyatakan Keberatan, Rumah di Jl. Sindoro 2 B tetap Dieksekusi, Wawasan, Pebruari 2001;
d. Eksekusi rumah di Jl. dr Cipto Akhirnya Jalan, Jawa Pos: Radar Semarang, Selasa 21 Nopember 2000.p. 3;
e. Bambang Raya Saputra Lapor Polisi, Jawa Pos: Radar Semarang, Rbu 22 Nopember 2000, p. 1-2;

¹⁴⁵ Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, 1998, Liberty, Yogyakarta, hal. 206

selengkap definisi yang diberikan oleh Subekti. Di sini tidak disebutkan kapan eksekusi mulai berlangsung, bagaimana caranya, sehingga jika dibanding dengan definisi eksekusi dari Subekti definisi ini hanya meliputi unsur eksekusi yang kedua yaitu obyek eksekusi adalah putusan hakim.

Persamaan di antara keduanya adalah mereka membahas eksekusi sebagai bagian (salah satu bab) dalam pembahasan tentang Hukum Acara Perdata, sehingga dapat dipahami kalau rumusan obyek eksekusi yang dipakai oleh keduanya adalah putusan hakim. Namun dalam uraian selanjutnya di antara keduanya terdapat perbedaan. Menurut Subekti obyek eksekusi terbatas pada eksekusi yang dikenal dalam Hukum Acara Perdata, baik yang bersumber pada HIR dan maupun praktek (yang mengacu pada ketentuan dalam Rv¹⁴⁶ meliputi eksekusi langsung (terdiri dari eksekusi membayar sejumlah uang, eksekusi melakukan perbuatan dan eksekusi riil) serta eksekusi tidak langsung (dwangsom dan gijzeling).¹⁴⁷

Sedangkan menurut Sudikno Mertokusumo, obyek eksekusi tidak hanya putusan hakim (yang menghukum membayar sejumlah uang, melakukan perbuatan dan pengosongan benda tetap), melainkan meliputi akta hipotek dan surat utang notariil (Pasal 224 HIR/258 RBg) serta eksekusi parat (Pasal 1155 KUH Perdata).¹⁴⁸

¹⁴⁶ Singkatan dari Reglement op de Rechtsvordering S 1947 : 52 jo 1849 : 63

¹⁴⁷ Subekti Op. Cit., p 128-135

¹⁴⁸ Sudikno Mertokusumo, Op. Cit., p 201-202

Berbeda dengan kedua penulis di atas, Supomo berpendapat bahwa :

Hukum Eksekusi mengatur cara dan syarat-syarat yang dipakai oleh alat-alat Negara guna membantu pihak yang berkepentingan untuk menjalankan putusan hakim, apabila pihak

Eksekusi, yang dalam bahasa Belanda disebut *executie* atau *uitvoering*, dalam kamus hukum diartikan sebagai pelaksanaan putusan pengadilan.¹⁴⁹ Menurut Subekti eksekusi adalah upaya dari pihak yang dimenangkan dalam putusan guna mendapatkan yang menjadi haknya dengan bantuan kekuatan umum polisi, militer memaksa pihak yang dikalahkan untuk melaksanakan bunyi putusan.¹⁵⁰

b. Pengertian eksekusi dalam Bidang Hukum Pidana

Wirjono Prodjodikoro menggunakan istilah “menjalankan putusan Hakim”¹⁵¹, sedang Ign. Ridwan Widyadharma memakai istilah “pelaksanaan putusan pengadilan”¹⁵² dan Harus menggunakan istilah *excetutie*.¹⁵³ Ketiga penulis tersebut tidak memberikan definisi tentang eksekusi.

¹⁴⁹ Yan Pramudya Puspa, Kamus Hukum Edisi Lengkap bahasa Belanda, Indonesia, Inggris, hal. 384 dan 843. Bandingkan dengan Henry Campbell Black M, yang mengatakan Execution is a process in action to carry into effect the direction in a decree or judgment. Black Law Dictionary. 1979 St. Paul Minn West Publishing Co. USA, Page 510.)

¹⁵⁰ Subekti, 1997, *Hukum Acara Perdata*, Binacipta, Bandung, hal. 128

¹⁵¹ Wirjono Prodjodikoro. Op. Cit., p 126

¹⁵² Ign Ridwan Widyadharma. Op. cit., p 176

¹⁵³ Haris. Op. Cit., p 159

c. Pengertian eksekusi dalam Bidang Hukum Tata Usaha Negara

Dalam Bab IV Bagian Kelima UUPTUN istilah eksekusi diartikan sebagai pelaksanaan putusan pengadilan. Dalam Pasal 15 UUPTUN ditentukan bahwa hanya putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yang dapat dilaksanakan.

Menurut Paulus Efendi Lotulung¹⁵⁴, ada dua jenis eksekusi pada peradilan tata usaha negara yaitu :

- a. Eksekusi otomatis , dan
- b. Eksekusi hirarkis

Eksekusi otomatis, yaitu eksekusi terhadap putusan yang mengandung kewajiban sebagaimana dimaksud Pasal 97 Ayat (9) butir a, yaitu kewajiban mencabut keputusan tata usaha negara (*beschikking*) yang disengketakan [Pasal 116 Ayat (2) UUPTUN]. Sedangkan eksekusi hirarki diatur dalam Pasal 97 Ayat (9) butir b dan c UUPTUN, yang berupa pencabutan keputusan tata usaha negara (*beschikking*) yang disengketakan dan penerbitan (*beschikking*) baru, atau penerbitan keputusan tata usaha negara (*beschikking*) dalam hal gugatan didasarkan

¹⁵⁴ Zainin Harahap. 2001. Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara, p 151-153. Divisi Buku Perguruan Tinggi – PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

pada Pasal 3 UUPTUN demikian diatur dalam Pasal 116 Ayat (3) – (6) UUPTUN.¹⁵⁵

d. Pengertian Eksekusi menurut Hukum Eksekusi

Menurut Hukum Eksekusi, istilah eksekusi mengandung makna sebagai suatu upaya paksa untuk merealisasi hak dan/atau sanksi.

Berdasar pengertian tersebut dapat ditarik beberapa unsur dari eksekusi, yaitu upaya paksa, untuk merealisasi, hak, atau sanksi.

Upaya paksa; unsur ini mengandung makna bahwa dalam eksekusi selalu terkandung unsur paksaan, dengan kata lain dalam eksekusi selalu terdapat paksaan atau kekerasan, yaitu paksaan atau kekerasan menurut hukum. Apabila dalam merealisasi hak atau sanksi tidak ada unsur paksaan atau kekerasan, maka hal tersebut bukan eksekusi, melainkan pelaksanaan secara sukarela.

Untuk merealisasi; hal ini berarti tujuan eksekusi adalah untuk merealisasi hak atau sanksi, Jadi berbeda dengan ketentuan hukum materiil yang diadakan dengan tujuan untuk memberikan pedoman tentang siapa yang berhak dan sanksi yang mengikutinya apabila terjadi pelanggaran hak. Tujuan eksekusi tersebut juga berbeda dengan tujuan berperkara di muka hakim yang prosedurnya diatur dalam hukum acara. Putusan hakim berguna untuk memberikan kepastian hak serta jenis dan beratnya sanksi. Berdasar uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa

¹⁵⁵ Moch. Ja'is, Op Cit. hal.

menurut hukum materiil, seseorang mempunyai hak, selanjutnya apabila haknya dilanggar oleh orang lain maka menurut hukum acara ia dapat menuntut di pengadilan supaya haknya dikuatkan dan si pelanggar dijatuhi sanksi. Putusan hakim yang mengabulkan gugatan dalam perkara ini tidak lain daripada memperkuat hak orang yang bersangkutan dan sekaligus menjatuhkan sanksi terhadap si pelanggar hak. Namun hak yang ditetapkan oleh hukum materiil dan kemudian dikuatkan oleh hukum acara (melalui putusan hakim) tersebut tidak ada artinya apabila hak tersebut tidak dapat direalisasi. Ketentuan mengenai realisasi paksa hak atau sanksi ini ditemukan pengaturannya dalam hukum eksekusi.

Hak; Hak disini diartikan sebagai kewenangan yang dimiliki seseorang yang berkewajiban orang lain untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu terhadap dirinya. Pengertian hak disini dibatasi pada hak menurut hukum atau hak yang mendapat perlindungan hukum, baik menurut hukum materiil maupun hukum acara (berdasar putusan hakim).

Sanksi; Istilah sanksi diartikan sebagai (ancaman) penderitaan yang dikenakan terhadap seseorang yang tidak memenuhi kewajiban hukumnya. Sanksi yang direalisasi dalam eksekusi bersumber pada ketentuan hukum materiil (perdata, pidana maupun administrasi negara), putusan hakim maupun perjanjian.

2. Jenis Eksekusi

Berdasar pengertian eksekusi tersebut, maka menurut Hukum Eksekusi jenis Eksekusi meliputi :

1. Eksekusi menurut obyek

Menurut obyeknya, eksekusi dapat dibedakan menjadi :

- a. Eksekusi putusan hakim atau eksekusi putusan pengadilan, baik eksekusi terhadap putusan pengadilan dalam perkara perdata, pidana maupun tata usaha negara;
- b. Eksekusi grosse surat utang notariil. Eksekusi ini didasarkan pada ketentuan Pasal 224 HIR/258 Rbg. Menurut Mahkamah Agung. Suatu berkepala sama dengan kepala putusan hakim (DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA), berisi pernyataan sepihak tentang adanya utang (pengakuan utang) uang yang tertentu jumlahnya, bersifat murni dan bersifat eksepsional;
- c. Eksekusi benda jaminan. Dalam hal debitor *wansprestasi*, maka kreditor Pemegang jaminan dapat mengeksekusi obyek jaminan baik menurut undang-undang maupun berdasar perjanjian. Obyek jaminan yang dieksekusi meliputi obyek jaminan gadai menurut KUH Perdata, obyek jaminan gadai pada Perum Pengadaian, obyek jaminan hak tanggungan, obyek jaminan fidusia, dan obyek hak untuk jaminan;
- d. Eksekusi piutang negara, baik yang timbul dari kewajiban (utang pajak, utang bca masuk), perjanjian (kredit pada bank pemerintah macet, piutang

BUMN maupun piutang BUMD), maupun bantuan likuiditas Bank Indonesia (BLBI);

- e. Eksekusi putusan lembaga yang berwenang menyelesaikan sengketa meliputi eksekusi atas putusan panitia penyelesaian perselisihan perburuhan daerah/pusat, eksekusi atas putusan lembaga arbitrage nasional/internasional, eksekusi putusan *alternative dispute resolution* eksekusi terhadap putusan masyarakat adat;
- f. Eksekusi terhadap izin. Dalam hal-hal tertentu, suatu usaha memerlukan izin. Apabila dalam pelaksanaan usaha tersebut melanggar persyaratan yang ditentukan dalam penerbitan izin, maka si Pemberi izin dapat memberi teguran diikuti dengan pencabutan izin yang telah diberikannya;
- g. Eksekusi terhadap sesuatu yang mengganggu hak. Menurut Pasal 666 KUH Perdata, seseorang diperkenankan memotong dahan yang *manglung* di atas atau akar yang masuk ke dalam tanahnya, setelah pemilik diberitahu dan tidak mengambil tindakan terhadap dahan dan/atau akar tersebut;
- h. Eksekusi terhadap barang bukti narkotika dan psikotropika. Selama proses penyidikan, polisi diberi wewenang untuk memusnahkan barang bukti tanpa menunggu putusan *in kracht van gewijsde* [Pasal 62 UUN dan Pasal 53 Ayat (2) butir b UU Ps].;
- i. Eksekusi terhadap isi perjanjian. Dalam suatu perjanjian langganan sesuatu, pada umumnya ditentukan bahwa apabila si pelanggan tidak

membayar biaya langganan maka pihak penyelenggara diberi perjanjian langganan arus listrik, air minum, telepon). Selain itu, para pihak (kreditor maupun debitor) dapat merangkai beberapa perjanjian sedemikian rupa, sehingga dalam hal debitor wanprestasi maka pelaksanaan masing-masing perjanjian pada hakekatnya adalah eksekusi (misalnya, nasabah mengambil kredit bank). Untuk itu si nasabah (sebagai debitor) menjaminkan tabungan, giro atau deposito miliknya yang ada pada bank (kreditor) yang bersangkutan. Perjanjian-perjanjian yang dirangkai dapat berupa perjanjian utang-piutang; *cessie* piutang untuk jaminan; kuasa untuk membebani rekening debitor dengan biaya yang timbul karena dan untuk pelaksanaan perjanjian menetapkan jumlah utang debitor; mengambil pelunasan utang dari piutang yang dijaminkan.¹⁵⁶

2. Eksekusi menurut prosedur

Menurut prosedurnya, eksekusi dapat dikelompokkan menjadi eksekusi realisasi tidak langsung dan eksekusi realisasi langsung. Pengelompokkan ini didasarkan pada hasil yang diperoleh setelah dilakukan paksaan terhadap debitor yang tidak mau memenuhi kewajibannya. Dalam hal paksaan terhadap debitor menjadikan hak kreditor langsung terealisasi, maka eksekusi tersebut dinamakan eksekusi realisasi langsung. Sebaliknya jika dengan paksaan terhadap debitor hasilnya berupa dorongan psikis agar

¹⁵⁶ Moch. Ja'is Op. Cit. Hal. 17

debitor segera merealisasi kewajibannya, maka eksekusi tersebut dinamakan eksekusi realisasi tidak langsung.

a. Eksekusi realisasi tidak langsung terdiri dari :

- 1) Sanksi/hukuman membayar uang paksa, baik karena perjanjian maupun putusan pengadilan;
- 2) Paksa badan baik terhadap debitor penunggak piutang negara. Debitor penunggak piutang perseorangan dapat dipaksa badan sesuai dengan ketentuan *gijzeling* sebagaimana diatur dalam Pasal 209-223 HIR (Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 tahun 2000), sedang terhadap debitor penunggak piutang negara paksa badan (*lijfswang*) didasarkan pada Keputusan Menteri Keuangan Nomor :336/KMK/01/2000 tanggal 18 Agustus 2000 tentang Paksa Badan dalam Rangka Pengurusan Piutang Negara sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 506/KMK.01/2000 tanggal 14 Desember 2000.
- 3) Pencegahan bepergian ke luar negeri. Penanggungan utang (debitor piutang negara) yang jumlah utang minimum 500 juta rupiah atau kurang dari itu tapi sering bepergian ke luar negeri, atau yang beritikad baik, maupun yang barang jaminannya diperkirakan tidak mencukupi untuk membayar utang, dapat dicegah untuk bepergian ke luar negeri (Pasal 93-105 Keputusan Kepala BUPN nomor : 38/PN/2000 tentang Petunjuk Teknik Pengurusan Piutang Negara);

- 4) Penghentian/pencabutan langganan, didasarkan pada isi perjanjian langganan listrik, air minum, telepon;
- 5) Surat Pemberitahuan barang di pabean dinyatakan sebagai barang tidak dikuasai. Dalam surat Pemberitahuan tersebut diterangkan bahwa barang disimpan di tempat penyimpanan pabean dan pemilik dapat mengurus dalam jangka waktu 30 hari disertai ancaman jika dalam 30 hari tidak diurus maka barang akan dilelang (Pasal 65-66 UUKp);
- 6) Penegakan barang dan/atau sarana pengangkut untuk pemenuhan kewajiban pabean (Pasal 77 UUKp);
- 7) Penguncian, penyegelan dan/atau pelekatan tanda pengaman yang diperlukan terhadap benda import yang belum diselesaikan kewajiban pabean dan barang ekspor/barang lain yang harus diawasi yang berada di tempat penimbuan, alat pengangkut atau tempat lain (Pasal 78 UUKp);
- 8) “Ancaman” memroses pidana. Suatu perbuatan yang menimbulkan dua akibat hukum, yaitu akibat Hukum Perdata dan akibat Hukum Pidana, misalnya perjanjian jual beli antara A (penjual) dengan B (pembeli) yang didalamnya terkandung unsur penipuan oleh A. Menurut Hukum Perdata perjanjian ini dapat dibatalkan (Pasal 1328 KUH Perdata) dan B dapat meminta kembali pengembalian harga pembelian yang telah dilakukan. Guna memperlancar pengembalian

ini, B dapat mengatakan A pada polisi untuk diproses perkara pidana karena penipuan (Pasal 378 KUHP);

b. Eksekusi realisasi langsung, terdiri dari :

- 1) Eksekusi membayar sejumlah uang, dilakukan terhadap akta perdamaian (Pasal 130 HIR) dan putusan hakim perdata yang berisi penghukuman membayar sejumlah uang, maupun putusan hakim pidana yang menghukum membayar denda. Eksekusi perdata di lapangan dilakukan oleh panitera atas perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri, dimulai dari *aanmaning*, sita eksekutorial dan lelang serta pembagian hasil lelang. Eksekusi pidana dilakukan oleh jaksa, dengan cara menerima pembayaran denda dari terhukum, kalau perlu menyita kekayaan terhukum untuk dilelang dan hasilnya digunakan untuk melunasi pembayaran denda;
- 2) Eksekusi riil, terdiri dari :
 - (a) Eksekusi riil terhadap bangunan yang melanggar izin mendirikan bangunan (IMB). Dalam hal suatu bangunan didirikan dengan melanggar IMB, maka bangunan tersebut dapat dibongkar oleh tim yustisi.
 - (b) Eksekusi riil terhadap akta perdamaian (Pasal 130 HIR) dan putusan hakim perdata yang berisi penghukuman untuk sesuatu yang nyata (misalnya pengosongan rumah, pengembalian barang yang dipinjam);

- (c) Eksekusi riil terhadap putusan hakim pidana yang menghukum terpidana dengan hukuman mati, penjara, kurungan, pencabutan hak-hak tertentu, perampasan barang-barang tertentu, dan pengumuman putusan hakim. Pelaksanaan putusan hakim pidana adalah jaksa, sedang pelaksana hukuman adalah pejabat/lembaga sesuai dengan jenis hukuman. Hukuman mati dilaksanakan oleh regu tembak, hukuman penjara oleh lembaga permasyarakatan, pencabutan hak-hak tertentu, perampasan barang-barang tertentu dan pengumuman putusan hakim oleh jaksa;
- (d) Eksekusi riil terhadap sanksi adat. Prosedur eksekusi dilakukan sesuai dengan isi sanksi yang dijatuhkan oleh masyarakat adat. Sanksi adat bertujuan untuk mengembalikan keseimbangan alam nyata dan alam gaib yang terganggu, bukan untuk balas dendam. Oleh karena itu pelaksanaan sanksi adat biasanya berupa penyelenggaraan ritual tertentu. Sanksi yang paling berat adalah dikucilkan/diusir dari masyarakat.
- (e) Eksekusi riil terhadap obyek lelang Pasal 200 (11) HIR. Apabila obyek lelang eksekusi ditempati oleh seseorang maka Pemegang lelang dapat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk dilakukan pengosongan terhadap obyek lelang tersebut.
- (f) Eksekusi riil terhadap isi perjanjian. Menurut Subekti, berdasar Pasal 1240 dan 1241 KUH Perdata apabila debitor *wanprestasi*

maka seorang kreditor dapat dikuasakan oleh hakim untuk mewujudkan atau merealisasikan sendiri apa yang menjadi haknya menurut perjanjian dengan biaya ditanggung oleh debitor. Jika dicermati, pendapat Subekti ini tidak tepat, sebab untuk mendapatkan kuasa dari hakim pihak kreditor harus mengajukan gugatan. Setelah diperiksa dan diputus menang, maka pihak kreditor baru dapat melakukan prestasi yang diperjanjikan dengan biaya ditanggung oleh debitor. Dengan demikian maka sebenarnya dilihat dari obyeknya eksekusi ini adalah eksekusi putusan hakim yang berisi penghukuman membayar sejumlah uang.

- (g) Eksekusi riil terhadap barang bukti narkotik dan psikotropika Undang-undang tentang narkotika dan psikotropika memberi kewenangan kepada polisi untuk memusnahkan barang bukti pada saat perkara dalam taraf penyidikan tanpa menunggu putusan Pengadilan *in kracht van gewijsde* [Pasal 62 Undang-undang nomor 22 tahun 1997 tentang Narkotik/UUN dan Pasal 53 Ayat (2) butir b Undang-undang Nomor 5 Tahun 1997 tentang Psikotropika/UU Ps]
- (h) Eksekusi riil terhadap barang di pabean, baik barang yang dinyatakan tidak dikuasai maupun barang yang dikuasai negara,

dan barang ini berada dalam keadaan busuk, maka barang tersebut dimusnakan [Pasal 66 Ayat (3) Butir a, Pasal 69 Butir a]

- 3) Eksekusi melakukan perbuatan Pasal 225 HIR, dilakukan terhadap akta perdamaian (Pasal 130 HIR) dan putusan hakim perdata yang menghukum tergugat untuk melakukan suatu perbuatan tertentu (misalnya mendirikan bangunan, melukis). Apabila tidak dilaksanakan, maka Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan penggugat dapat mengubah prestasi tersebut dengan pembayaran sejumlah uang. Prosedur eksekusi selanjutnya adalah sama dengan prosedur eksekusi biasa (membayar sejumlah uang).
- 4) Eksekusi dengan pertolongan hakim, dilakukan terhadap grosse surat utang notariil dan grosse akta hipotek Pasal 224 HIR, sertifikat hak tanggungan Pasal 20 Ayat (1) Butir b UUHT. Dalam hal debitor wansprestasi, maka kreditor Pemegang grosse surat utang notariil, grosse akta hipotek maupun sertifikat hak tanggungan tidak perlu menggugat ke pengadilan, melainkan langsung mohon eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri yang akan mengeksekusi melalui *aanmaning*, sita eksekutorial dan lelang.
- 5) Eksekusi parate, dilakukan terhadap obyek gadai Pasal 1155 KUH Perdata, obyek hipotek Pasal 1178 Ayat (2) KUH Perdata, obyek hak tanggungan Pasal 20 Ayat (1) UUHT dan obyek fidusia Pasal 29 UUJF. Dalam hal debitor wansprestasi, maka kreditor Pemegang

jaminan berwenang langsung mohon kepada kantor lelang negara untuk menjual lelang obyek jaminan tersebut.

- 6) Eksekusi penjualan di bawah tangan atas obyek jaminan Pemegang gadai, fidusia atau hak tanggungan berwenang menjual di bawah tangan obyek jaminan apabila debitor wansprestasi. Menurut Pasal 115 Ayat (1) KUH Perdata, kreditor Pemegang gadai berdasar perjanjian dapat menjual di bawah tangan obyek gadai apabila debitor wansprestasi. Hal serupa juga dapat dilakukan oleh kreditor Pemegang fidusia [Pasal 20 Ayat (1) Butir c UUJF], dan kreditor Pemegang hak tanggungan [Pasal 20 Ayat (2) UUHT];
- 7) Penjualan di pasar atau di bursa. Dalam hal obyek jaminan gadai atau fidusia adalah barang perdagangan atau efek yang dapat diperdagangkan/dijual di pasar atau di bursa, maka jika debitor wansprestasi pihak kreditor Pemegang gadai atau fidusia dapat menjual obyek jaminan (gadai atau fidusia) di pasar atau bursa [Pasal 1155 Ayat (2) KUH Perdata, Pasal 31 UUJF];
- 8) Eksekusi berdasar izin hakim. Dalam hal debitor wansprestasi, Pemegang gadai dapat mengajukan permohonan kepada hakim untuk menentukan cara penjualan obyek gadai atau menentukan suatu jumlah uang tertentu sebagai harga barang yang harus dibayar oleh Penerima gadai kepada Pemberi gadai selanjutnya obyek gadai menjadi milik Penerima gadai (Pasal 1156 KUH Perdata);

9) Eksekusi oleh diri sendiri :

- (a) Terhadap sesuatu yang mengganggu hak. Menurut Pasal 666 KUH Perdata. Seorang pemilik pekarangan dapat langsung memotong akar yang masuk di dalam atau dahan yang *mangklung* di pekarangannya apabila ia telah memperingatkan si pemilik dan si pemilik tidak mengambil tindakan apa pun;
- (b) Terhadap benda jaminan pemohon banding pada Direktur Jenderal Bea Cukai atas penetapan Pejabat Bea Cukai tentang tarif dan nilai pabean untuk penentuan bea masuk atau sanksi administrasi (Pasal 93-94 UUKp). Pemohon banding harus menyerahkan jaminan sebesar bea masuk atau sanksi administrasi. Dalam hal permohonan banding ditolak, maka barang jaminan dicairkan guna melunasi kewajiban pabean yang terutang.
- (c) Terhadap obyek jaminan, meliputi :
 - i. Eksekusi terhadap piutang yang dijadikan jaminan. Dalam hal debitor (nasabah) wanprestasi, maka pihak kreditor (bank) berdasar perjanjian mencairkan dan mengambil pelunasan piutangnya dari tabungan, giro atau deposito yang dibebani jaminan gadai atau *cessie*;
 - ii. Gadai pada Perum Pengadaian. Apabila Pemberi gadai (pada Perum Pegadaian) tidak menebus obyek gadai, maka Penerima gadai (Perum Pegadaian) dapat menjual secara

lelang obyek gadai yang hasilnya diperhitungkan untuk melunasi utang Pemberi gadai (Pasal 17-22 Reglement Pegadaian)

- 10) Eksekusi otomatis Eksekusi otomatis, yaitu eksekusi terhadap:
 - (a) Putusan PTUN yang mengandung kewajiban sebagaimana dimaksud Pasal 97 Ayat (9) butir a, yaitu kewajiban mencabut keputusan tata usaha negara (*beschikking*) yang disengketakan [Pasal 116 Ayat (2) UUPTUN];
 - (b) Barang di pabean yang dinyatakan tidak dikuasai (Pasal 65 UUKp), barang yang dikuasai negara (Pasal 68 UUKp), barang yang menjadi milik negara (Pasal 73 UUKp)
- 11) Eksekusi hirarki, diatur dalam Pasal 97 Ayat (9) butir b dan c UUPTUN, yang berupa pencabutan keputusan tata usaha negara (*beschikking*) yang disengketakan dan penerbitan (*beschikking*) dalam hal gugatan didasarkan pada Pasal 3 UUPTUN demikian diatur dalam Pasal 116 Ayat (3) – (6) UUPTUN.
- 12) Eksekusi pencabutan izin. Kegiatan usaha tertentu memerlukan izin dari yang berwenang. Pemberian izin disertai dengan berbagai persyaratan. Jika terjadi pelanggaran atas persyaratan yang ditentukan maka Pemberi izin dapat memberi tegoran bahkan sampai pada pencabutan izin.

3. Dasar Hukum Eksekusi

Pedoman aturan tata cara eksekusi sudah lama diatur sebagaimana yang terdapat dalam bab kesepuluh Bagian Kelima HIR atau titel Keempat Bagian Keempat Rbg. Oleh karena itu, bagi Ketua Pengadilan Negeri atau panitera maupun juru sita, harus berpaling meneliti pasal-pasal yang diatur dalam bagian dimaksud apabila hendak melakukan eksekusi. Pada bagian tersebut telah diatur pasal-pasal tata cara menjalankan putusan pengadilan, mulai dari :

- a. Tata cara peringatan (*aanmaning*);
- b. Sita Eksekusi (*executorial beslag*); dan
- c. Penyanderaan (*gijzeling*).

Cara-cara menjalankan putusan pengadilan yang disebut eksekusi, diatur mulai Pasal 195 sampai Pasal 208 dan Pasal 224 HIR atau Pasal 206 sampai Pasal 240 dan Pasal 258 RBG. Disamping pasal-pasal tersebut, masih terdapat lagi pasal lain yang mengatur eksekusi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 225 HIR atau Pasal 259 RBG. Pasal ini mengatur eksekusi tentang putusan pengadilan yang menghukum tergugat untuk melakukan suatu "perbuatan tertentu". Dan Pasal 180 HIR atau Pasal 1919 RBG, yang mengatur tentang pelaksanaan putusan secara "serta merta" (*uitvoerbaar bij*

voorraad), yakni pelaksanaan putusan segera dapat dijalankan sekalipun putusan yang bersangkutan belum memperoleh kekuatan hukum yang tetap.¹⁵⁷

4. Asas-Asas Eksekusi

Terhadap asas eksekusi tersebut diatas ada beberapa pengecualiannya yakni:

a. Menjalankan Putusan Pengadilan yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap.

1) asas atau aturan umum

Eksekusi atau pelaksanaan putusan ialah tindakan yang dilakukan secara paksa terhadap pihak yang kalah ialah pihak Tergugat. Pada tahap eksekusi kedudukan tergugat berubah menjadi "pihak tereksekusi". Kalau pihak yang kalah dalam perkara adalah penggugat pada lazimnya, bahkan menurut logika, tidak ada putusan yang perlu dieksekusi. Hal ini sesuai dengan sifat sengketa dan status para pihak dalam suatu perkara. Pihak penggugat bertindak selaku pihak yang meminta kepada pengadilan agar pihak tergugat dihukum untuk menyerahkan suatu barang, mengosongkan rumah atau sebidang tanah, melakukan sesuatu, menghentikan sesuatu, atau membayar sejumlah uang.

¹⁵⁷ M. Yahya Harahap, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Edisi Kedua, 2005, Sinar Grafika, hal. 1-3

Tidak semua putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum eksekutorial. Artinya, tidak terhadap semua putusan dengan sendirinya melekat kekuatan pelaksanaan. Berarti, tidak semua putusan pengadilan dapat dieksekusi. Putusan yang belum dapat dieksekusi ialah putusan yang belum dapat dijalankan. Pada prinsipnya, hanya putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*) yang dapat "dijalankan". Putusan yang dapat dieksekusi adalah:

- Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap;
- Karena dalam putusan yang telah berkekuatan hukum yang tetap telah terkandung wujud hubungan hukum yang tetap dan pasti antara pihak yang berperkara;
- Disebabkan hubungan hukum antara pihak yang berperkara sudah tetap dan pasti; hubungan hukum tersebut mesti ditaati dan mesti dipenuhi oleh pihak yang dihukum pihak tergugat.
- Cara menaati dan memenuhi hubungan hukum yang ditetapkan dalam amar putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, dapat dilakukan atau dijalankan secara sukarela oleh pihak tergugat dan bila enggan menjalankan putusan secara sukarela. Hubungan hukum yang ditetapkan dalam putusan harus

dilaksanakan dengan paksa dengan jalan bantuan kekuatan umum.¹⁵⁸

Pada prinsipnya eksekusi merupakan tindakan paksa yang dilakukan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum, guna menjalankan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Pada prinsipnya, selama putusan belum memperoleh kekuatan hukum tetap, putusan belum dapat dijalankan. Dengan kata lain, selama putusan belum memperoleh kekuatan hukum tetap, upaya dan tindakan eksekusi belum berfungsi. Eksekusi baru berfungsi sebagai tindakan hukum yang sah dan memaksa, terhitung :

- sejak tanggal putusan memperoleh kekuatan hukum yang tetap; dan
- pihak tergugat yang kalah, tidak mau mentaati dan memenuhi putusan secara sukarela.

2) pengecualian terhadap asas umum

Ada beberapa bentuk pengecualian yang dibenarkan undang-undang yang memperkenankan eksekusi dapat dijalankan di luar putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap. Terhadap pengecualian dimaksud, eksekusi dapat dijalankan sesuai dengan aturan tata cara eksekusi terhadap putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap. Bentuk-bentuk pengecualian yang diatur dalam undang-undang tersebut adalah :

¹⁵⁸ M. Yahya Harahap, Ibid, hal. 7

a) Pelaksanaan Putusan yang Dapat Dijalankan Lebih Dulu

Bentuk pelaksanaan putusan lebih dulu atau *uitvoerbaar bij voorraad*, merupakan salah satu pengecualian prinsip yang dibicarakan diatas. Menurut Pasal 180 Ayat 1 HIR atau Pasal 191 Ayat 1 RBG, eksekusi dapat dijalankan pengadilan terhadap putusan pengadilan, sekalipun putusan yang bersangkutan belum memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

Pasal 180 Ayat 1 HIR atau Pasal 191 Ayat 1 RBG memberi hak kepada penggugat untuk mengajukan permintaan agar putusan dapat dijalankan eksekusinya lebih dulu, sekalipun terhadap putusan itu pihak tergugat mengajukan banding atau kasasi. Terhadap permintaan gugat yang demikian, hakim dapat menjatuhkan putusan yang memuat amar bahwa putusan dapat dilaksanakan lebih dulu, yang lazim disebut "putusan dapat dieksekusi serta merta".

b) Pelaksanaan putusan provisi

Pengecualian yang kedua berlaku terhadap pelaksanaan putusan provisi. Pelaksanaan terhadap putusan provisi merupakan pengecualian eksekusi terhadap putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

Sebagaimana diketahui, kalimat terakhir Pasal 180 Ayat 1 HIR atau Pasal 191 RBG, mengenal gugat provisi (*provisioneete*

eisch), yakni "tuntutan lebih dulu" yang bersifat sementara mendahului putusan pokok perkara. Apabila hakim mengabulkan gugatan atau tuntutan provisi, maka putusan provisi tersebut dapat dilaksanakan (dieksekusi) sekalipun perkara pokoknya belum diputus. Undang-Undang seperti yang diatur dalam Pasal 180 Ayat 1 HIR atau Pasal 191 Ayat 1 RBG maupun Pasal 54 RV, memperbolehkan menjalankan pelaksanaan putusan provisi mendahului pemeriksaan dan putusan pokok perkara.

c) Akta perdamaian

Bentuk pengecualian yang lain ialah akta perdamaian yang diatur dalam Pasal 130 HIR atau Pasal 154 RBG. Menurut ketentuan pasal dimaksud :

- selama persidangan berlangsung, kedua belah pihak yang berperkara dapat berdamai, baik atas anjuran hakim maupun atas inisiatif dan kehendak kedua belah pihak;
- apabila tercapai perdamaian dalam persidangan maka hakim akan membuat akta perdamaian dan akan menghukum kedua belah pihak untuk memenuhi isi akta perdamaian;

- sifat akta perdamaian yang dibuat di persidangan mempunyai kekuatan eksekusi (*executorial kracht*) seperti putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

Dari penjelasan singkat Pasal 130 HIR atau Pasal 154 RBG dapat dilihat, terhadap akta perdamaian yang dibuat di persidangan oleh hakim dapat dijalankan eksekusi tak ubahnya seperti putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap. Dengan demikian undang-undang sendiri telah menempatkan akta perdamaian yang dibuat dipersidangan tak ubahnya sebagai putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, sehingga sejak tanggal lahirnya akta perdamaian telah melekat pengadilan dalam arti memutus sengketa perkara. Namun Pasal 130 HIR atau Pasal 154 RBG mensejajarkannya dengan nilai putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap. Dan apabila salah satu pihak ingkar menepati isi yang dirumuskan dalam akta perdamaian, pihak yang lain dapat mengajukan permintaan eksekusi ke pengadilan.

d) Eksekusi melakukan Grosse Akta

Pengecualian lain yang diatur dalam undang-undang ialah menjalankan eksekusi terhadap grosse akta, baik grosse akta hipotik

maupun grose akta pengakuan utang, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 224 HIR atau Pasal 258 RBG.

Menurut pasal ini, eksekusi yang dijalankan pengadilan bukan berupa putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap. Eksekusi yang dijalankan ialah memenuhi isi perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Hal ini jelas merupakan penyimpangan dan pengecualian eksekusi terhadap putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap. Padahal seperti yang dijelaskan, prinsip eksekusi hanya dijalankan terhadap putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap. Namun Pasal 224 HIR atau Pasal 258 RBG memperkenankan eksekusi terhadap perjanjian, asal perjanjian itu berbentuk grose akta. Karena dalam bentuk perjanjian grose akta tersebut mempersamakannya dengan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, sehingga pada perjanjian yang berbentuk grose akta dengan sendirinya menurut hukum telah melekat nilai kekuatan eksekutorial. Dengan demikian, apabila pihak debitor tidak memenuhi pelaksanaan perjanjian secara sukarela, pihak kreditor dapat mengajukan permintaan eksekusi ke pengadilan, agar isi perjanjian dilaksanakan secara paksa.¹⁵⁹

¹⁵⁹ M. Yahya Haraha, *Ibid*, hal. 8

b. Putusan Tidak Dijalankan Secara Sukarela

Seperti yang sudah disinggung, ada dua cara menjalankan isi putusan:

- Pertama, dengan jalan “sukarela”;
- Kedua, dengan jalan “eksekusi”.

Pada prinsipnya eksekusi sebagai tindakan paksa menjalankan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, baru merupakan pilihan hukum apabila pihak yang kalah (tergugat) tidak mau menjalankan atau memenuhi isi putusan secara sukarela. Jika tergugat (pihak yang kalah) bersedia menaati dan memenuhi putusan secara sukarela, tindakan eksekusi harus disingkirkan. Oleh karena itu harus dibedakan antara menjalankan putusan secara sukarela dengan menjalankan putusan secara eksekusi.

Tampil dan berfungsinya eksekusi dalam suatu perkara, apabila pihak tergugat tidak bersedia menaati dan menjalankan putusan secara sukarela. Keengganan tergugat menjalankan pemenuhan putusan secara sukarela akan menimbulkan konsekuensi hukum berupa tindakan paksa yang disebut “eksekusi”.

Kalau begitu, salah satu prinsip yang melekat pada eksekusi, yaitu menjalankan putusan secara paksa, adalah merupakan tindakan yang timbul apabila pihak tergugat tidak menjalankan putusan secara sukarela.

Jika pihak tergugat bersedia menaati dan menjalankan putusan secara sukarela, tindakan eksekusi tidak diperlukan.¹⁶⁰

c. Putusan Yang Dapat Eksekusi Bersifat Kondemnator

Prinsip lain yang perlu diperhatikan sehubungan dengan menjalankan eksekusi ialah sifat “kondemnator” (*condemnatoir*). Hanya putusan yang bersifat kondemnator saja yang bisa dijalankan eksekusi. Yakni putusan yang amar atau diktumnya mengandung unsur “penghukuman”. Putusan yang amar atau diktumnya tidak mengandung unsur penghukuman tidak dapat dieksekusi atau “*non-eksekutabel*”. Sehubungan dengan prinsip ini, perlu diketahui adanya dua sifat yang terkandung dalam putusan :

1. Putusan *condemnatoir* adalah putusan yang bersifat menghukum pihak yang dikalahkan untuk memenuhi prestasi. Di dalam putusan *condemnatoir* diakui hak penggugat atas prestasi yang dituntutnya. Hukuman semacam ini hanya terjadi berhubung dengan perikatan yang bersumber pada persetujuan atau undang-undang, yang prestasinya dapat terdiri dari memberi, berbuat dan tidak berbuat. Pada umumnya putusan *condemnatoir* itu berisi hukuman untuk membayar sejumlah uang.

¹⁶⁰ M. Yahya Harahap, *Ibid*, hal. 9

Karena dengan putusan *condemnatoir* itu tergugat diwajibkan untuk memenuhi prestasi, maka hak daripada penggugat yang telah ditetapkan itu dapat dilaksanakan dengan paksa (*execution forcee*). Jadi putusan *condemnatoir* kecuali mempunyai kekuatan mengikat juga memberi alas hak eksekutorial kepada penggugat yang berarti memberi hak kepada penggugat untuk menjalankan putusan secara paksa melalui pengadilan.

2. Putusan *constitutive* adalah putusan yang meniadakan atau menciptakan suatu keadaan hukum, misalnya pemutusan perkawinan, pengangkatan wali, Pemberian pengampunan, pernyataan pailit, pemutusan perjanjian Pasal 1266, 1267 BW) dan sebagainya. Putusan *constitutive* ini pada umumnya tidak dapat dilaksanakan dalam arti kata seperti tersebut diatas, karena tidak menetapkan hak atas suatu prestasi tertentu, maka akibat hukumnya atau pelaksanaannya tidak tergantung pada bantuan daripada pihak lawan yang dikalahkan. Perubahan keadaan atau hubungan hukum itu sekaligus terjadi pada saat putusan itu diucapkan tanpa memerlukan upaya pemaksa. Pengampunan dan kepailitan misalnya terjadi pada saat putusan yang dijatuhkan.
3. Putusan *declaratoir* adalah putusan yang isinya bersifat menerangkan atau menyatakan apa yang sah, misalnya bahwa anak yang menjadi sengketa adalah anak yang dilahirkan dari perkawinan yang sah. Juga

tiap putusan yang bersifat menolak gugatan merupakan putusan declaratoir. Disini dinyatakan sebagai hukum, bahwa keadaan hukum tertentu yang dituntut oleh penggugat atau pemohon ada atau tidak ada, tanpa mengakui adanya hak atas suatu prestasi. Putusan declaratoir murni tidak mempunyai atau memerlukan upaya pemaksa karena sudah mempunyai akibat hukum tanpa bantuan daripada pihak lawan yang dikalahkan untuk melaksanakannya, sehingga hanyalah mempunyai kekuatan mengikat saja.¹⁶¹

d. Eksekusi atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri.

Asas selanjutnya adalah eksekusi atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri *op last en onder leiding van den voorzitter van den landraad*, yakni Ketua Pengadilan Negeri yang dulu memeriksa dan memutuskan perkara itu dalam tingkat pertama. Asas ini diatur dalam Pasal 195 Ayat 1 HIR atau Pasal 206 Ayat 1 RBG. Jika putusan yang dalam tingkat pertama diperiksa dan diputus oleh satu Pengadilan Negeri, maka eksekusi atas putusan tersebut berada di bawah perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

Terkait dengan Putusan pengadilan putusan hakim mempunyai kekuatan eksekutorial yaitu kekuatan untuk dilaksanakan apa yang

¹⁶¹ M. Yahya Harahap, Op. Cit, hal. 11

ditetapkan dalam putusan secara pakasa oleh alat negara. Adapun yang memberi kekuatan eksekutorial adalah kepala putusan yang berbunyi “ Demi Keadilan Berdasarakan Ketuhanan Yang Maha Esa”.¹⁶²

Kewenangan menjalankan eksekusi hanya diberikan kepada Pengadilan Negeri, sesuai dengan apa yang ditentukan dalam pasal 195 Ayat 1 HIR atau Pasal 206 Ayat 1 Rbg, menjalankan eksekusi terhadap putusan pengadilan mutlak hanya diberikan kepada instansi peradilan tingkat pertama, yakni Pengadilan Negeri. Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung tidak mempunyai wewenang menjalankan eksekusi. Tidak menjadi soal apakah putusan yang hendak dieksekusi itu merupakan hasil putusan Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung, eksekusinya tetap berada di bawah kewenangan Pengadilan Negeri yang memutus perkara itu dalam tingkat pertama.¹⁶³

5. Eksekusi hak tanggungan

Grosse akta hipotik dan surat utang piutang notariil menurut Pasal 224 HIR dan Pasal 440 Rv mempunyai kekuatan hukum seperti putusan pengadilan. Tidak dijelaskan apakah yang dimaksudkan dengan putusan pengadilan itu putusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap atau yang belum mempunyai hukum yang tetap. Tetapi dari ketentuan dalam pasal 224

¹⁶² Sudikmo Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* 1, 998, Liberty, Yogyakarta Hal. 209

¹⁶³ M. Yahya Harahap, *Op. Cit*, hal. 15

HIR itu juga, yaitu pelaksanaannya, bila tidak dipatuhi isi grosse itu, berlangsung atas perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri, dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud adalah putusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Dengan kata lain grosse hipotik dan surat utang piutang notariil disamakan dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, sehingga bagi kreditor hanyalah tinggal mengajukan permohonan grosse saja kepada Pengadilan Negeri dan bukan mengajukan gugatan. Produsernya adalah sama seperti mengajukan permohonan pelaksanaan putusan. Dengan demikian grosse tidak perlu dibuktikan, sehingga harus dianggap benar apa yang tercantum di dalamnya, kecuali kalau ada bukti lawan.

Grosse ini seperti halnya dengan putusan pengadilan harus diberi kepala yang berbunyi “Demi keadilan berdasarkan keTuhanan Yang Maha Esa“ dan kemudian sebagai penutup disebutkan “diberikan untuk grosse pertama“ dengan menyebutkan nama yang memintanya Pasal 41 S. 1860 no.3 : Notaris ambt . Kutipan atau bagian dari akta tidak boleh dikeluarkan sebagai grosse.

Kalau grosse pertama hilang, maka notaris dapat mengeluarkan grosse kedua hanya atas perintah pengadilan, itupun harus atas permintaan yang bersangkutan.

Bunyi Pasal 224 HIR itu antara lain seperti berikut : Grosse akta hipotik dan surat utang *schuldbrief* notariil yang dikeluarkan di Indonesia dan yang

berkepala. “Demi Keadilan berdasarkan Ke-Tuhanan Yang Maha Esa” diberi kekuatan yang sama seperti putusan.⁸³

Dalam Pasal 29 UUHT disebutkan:

Dengan berlakunya Undang-undang ini, ketentuan mengenai Creditverband sebagaimana tersebut dalam staatsblad 1908-542 jo Staatblad 1908-586 dan Staatblad 1909-584 sebagai yang telah diubah dengan staatblad 1937-190jo staatblad 1937-191 dan ketentuan mengenai hypotheek sebagaimana tersebut dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang terkait dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.

Dengan kata lain berdasarkan Pasal 29 UUHT, Hak Tanggungan merupakan pengganti bentuk grosse akta yang disebut dalam Pasal 224 HIR, sepanjang mengenai jaminan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam UUPA atau UUHT, sehingga ketentuan hipotik atas kapal dan pesawat terbang, ketentuan yang diatur dalam Buku II KUH Perdata tetap berlaku.

Pengaturan eksekusi hak tanggungan dalam UUHT diatur dalam Pasal 20 Ayat (1) huruf a huruf b dan Ayat (2) UUHT jo Pasal 224 HIR atau 258 Rbg, Pasal-pasal tersebut sangat terkait dengan ketentuan dalam Pasal 6 beserta penjelasan, Pasal 14 dan Pasal 26 UUHT.

Dalam Pasal 14 UUHT disebutkan:

- (1) Sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, kantor pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

⁸³ Sudikno Mertokusumo, Op. Cit, Hal 214

- (3) Sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.
- (4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (5) Sertifikat hak tanggungan diserahkan kepada hak tanggungan.

Dengan kata lain irah-irah dalam sertifikat hak tanggungan dengan kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” mempunyai kekuatan eksekutorial artinya dapat dilakukan eksekusi sebagaimana putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap.

Selanjutnya dalam Pasal 26 UUHT disebutkan:

Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi *hypotheek* yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan.

Mengenai pengaturan eksekusi hak tanggungan harus diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Jenis eksekusi hak tanggungan ada 3 (tiga), yaitu eksekusi dengan pertolongan hakim, eksekusi *parate*, eksekusi dengan cara jual dibawah tangan, dan selama ini baru jenis eksekusi dengan pertolongan hakim yang sudah diatur Undang-undangan, sebagaimana ditunjuk oleh Pasal 26 UUHT sehingga yang baru efektif atau bisa dilaksanakan hanya eksekusi itu saja. Eksekusi sertifikat hak tanggungan terdiri:

1. Eksekusi Dengan Pertolongan Hakim.

Proses eksekusi dengan pertolongan hakim diatur dalam Pasal 20 Ayat (1)

huruf b UUHT menyebutkan:

Title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2),

Selanjutnya dalam Pasal 14 UUHT disebutkan:

Sertifikat sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) memuat irah irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASRKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Dalam ketentuan kedua pasal diatas dapat di artikan title eksekutorial yang tercantum dalam sertifikat hak tanggungan diartikan sebagai sama dengan putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum yang pasti sehingga dapat dilakukan eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR.

Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dengan pertolongan hakim melalui beberapa tahapan yaitu:

a. Tahapan Permohonan Eksekusi Sertifikat hak tanggungan

Eksekusi berdasarkan pada Pasal 20 Ayat (1) huruf b UU HT jo Pasal 224 HIR atau 258 Rbg dimulai dengan adanya permohonan dari

Pemegang hak tanggungan kreditor kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat di mana obyek hak tanggungan berada, kecuali jika telah dipilih domisili yang tetap, maka permohonan eksekusi dapat diajukan kepada Pengadilan Negeri yang dipilih tersebut, dengan keharusan Ketua Pengadilan Negeri tersebut minta bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri dimana obyek hak tanggungan berada dan dalam pelaksanaan eksekusinya diatur dalam Pasal 190 HIR atau 206 Rbg.⁸⁴

b. Tahapan Peringatan Aanmaning

1). Pengertian

Peringatan atau aanmaning merupakan salah satu syarat pokok eksekusi. Tanpa peringatan lebih dulu, eksekusi tidak boleh dijalankan. Dan seperti yang sudah dijelaskan, berfungsinya eksekusi secara efektif terhitung sejak tenggang waktu peringatan dilampaui. Sehubungan dengan masalah peringatan, akan diuraikan beberapa hal yang erat kaitannya dengan ruang lingkup peringatan itu sendiri, agar dapat mendudukannya dengan ketentuan Pasal 196 HIR atau Pasal 207 Rbg.

Pertama-tama mari kita lihat apa arti pengertian dihubungkan dengan menjalankan putusan. Peringatan dalam kaitannya dengan menjalankan putusan ten *uitvoerlegging van vonnissen* merupakan

⁸⁴ Habib Adji, Op. Cit, Hal 23

tindakan dan upaya yang dilakukan Ketua Pengadilan Negeri berupa teguran kepada tergugat agar tergugat menjalankan isi putusan pengadilan dalam tempo yang ditentukan oleh Ketua Pengadilan Negeri.⁸⁵

2). Tenggang Waktu Peringatan

Seperti yang sudah dijelaskan, bahwa peringatan atau teguran baru diperlukan apabila telah ternyata tergugat tidak mau menjalankan putusan secara sukarela. Menentukan ukuran kenyataan tergugat tidak mau menjalankan putusan secara sukarela tidak diatur dalam undang-undang. Namun demikian untuk menentukan ukuran kenyataan tidak mau menjalankan putusan secara sukarela dapat diambil landasannya berdasar jangka waktu yang patut *reasonable*. Seorang tergugat dianggap patut menjalankan putusan secara sukarela dalam waktu satu minggu atau sepuluh hari dari sejak tanggal putusan diberitahukan secara resmi kepadanya. Apabila sudah lewat seminggu atau sepuluh hari dari tanggal Pemberitahuan putusan namun tergugat tidak mau menjalankan putusan secara sukarela, maka tergugat sudah dapat

⁸⁵ M. Yahya Harahap, Op. Cit, Hal 26-27

dianggap ingkar menjalankan putusan secara sukarela. Maka sejak hari itu sudah terbuka jalan untuk menempuh proses peringatan.

Mengenai tenggang waktu peringatan, Pasal 196 HIR atau Pasal 207 Rbg menentukan batas maksimum. Batas Maksimum masa peringatan yang diberikan Ketua Pengadilan Negeri paling lama delapan hari. Dari batas maksimum masa peringatan, berarti Ketua Pengadilan Negeri boleh memberi batas yang kurang dari delapan hari, misalnya dua atau lima hari.

Maksud memberikan batas masa peringatan, dapat digambarkan:

- Dalam Batas waktu peringatan yang diberikan, tergugat diminta untuk menjalankan putusan secara sukarela.
- Apabila batas waktu peringatan yang ditentukan dilampaui dan tergugat tetap tidak mau menjalankan putusan, maka sejak itu putusan sudah dapat dieksekusi dengan paksa.⁸⁶

3). Cara Melakukan Peringatan

Menurut Pasal 196 HIR atau Pasal 207 Rbg, cara peringatan dilakukan Ketua Pengadilan Negeri setelah lebih dulu ada permintaan eksekusi dari pihak Penggugat (pihak yang menang). Peringatan tidak dapat dilakukan Ketua Pengadilan Negeri secara *ex officio*. Peringatan tidak dapat dilakukan Ketua Pengadilan Negeri setelah dia menerima

⁸⁶ M. Yahya Harahap, *Ibid*, Hal 26-27

pengajuan permintaan eksekusi dari pihak penggugat pemohon eksekusi. Selama belum ada permintaan eksekusi dari pihak penggugat, proses peringatan tidak dapat dilakukan. Sekiranya pihak penggugat tetap diam sekalipun tergugat belum mau menjalankan putusan secara sukarela, Ketua Pengadilan Negeri belum berwenang melakukan peringatan kepada tergugat. Pengajuan eksekusi yang menjadi prasyarat peringatan disampaikan oleh penggugat ke Pengadilan Negeri yang bersangkutan. Pengajuan eksekusi dapat dilakukan :

- a. Penggugat pribadi; atau
- b. Kuasanya

c. Tahapan Sita Eksekusi

1). Pengertian

Diatas sudah dijelaskan, bahwa apabila pihak yang kalah (tergugat tidak menghadiri panggilan tanpa alasan yang patut atau apabila dia tidak melakukan pembayaran sampai batas masa peringatan, maka Pasal 197 Ayat 1 HIR atau Pasal 208 Ayat 1 Rbg memberi kewenangan *ex officio* kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk :

- a. Memerintahkan sita eksekusi terhadap harta kekayaan tergugat;
- b. Perintah sita eksekusi berbentuk surat penetapan; dan

c. Perintah ditujukan kepada panitera atau juru sita.⁸⁷

2). Pelaksanaan Sita Eksekusi

Berbicara mengenai makna sita eksekusi, dapat dijelaskan dengan cara menghubungkan ketentuan Pasal 197 Ayat 1 HIR dengan Pasal 200 Ayat 1 HIR atau Pasal 208 Ayat 1 Rbg dengan Pasal 215 Ayat 1 Rbg. Dengan cara menghubungkan pasal-pasal dimaksud, akan dapat difahami arah makna sita eksekusi yang dapat dirangkum sebagai berikut :

- a. Sita eksekusi ialah penyitaan harta kekayaan tergugat pihak yang kalah setelah dilampaui tenggang masa peringatan;
- b. Penyitaan sita eksekusi dimaksudkan sebagai penjamin jumlah uang yang mesti dibayarkan kepada pihak penggugat; dan
- c. Cara untuk melunasi pembayaran jumlah uang tersebut, dengan jalan menjual lelang harta kekayaan tergugat yang telah disita.⁸⁸

3). Pengumuman Sita Eksekusi

Sudah dijelaskan, bahwa agar sita eksekusi memiliki kekuatan hukum mengikat mesti dipenuhi cara yang ditentukan Pasal 198 HIR atau Pasal 213 Rbg. Ketentuan ini pun berlaku terhadap lembaga sita

⁸⁷ M. Yahya HarahapIbid, Hal 61

⁸⁸ M. Yahya Harahap, Ibid, Hal 62

jaminan, seperti yang sudah dibahas pada pengkajian sah dan berkekuatan mengikat sita jaminan.

Mari kita lihat tata cara pengumuman sita eksekusi, khusus mengenai sita yang diletakkan terhadap barang yang tidak bergerak. Sedang terhadap barang yang bergerak tidak diperlukan syarat pengumuman sitanya. Itu sebabnya pada dasarnya Pasal 198 Ayat 1 HIR atau Pasal 213 Ayat 1 Rbg ditujukan terhadap penyitaan barang yang tidak bergerak. Syarat pengumuman yang terkandung di dalamnya merupakan syarat yang dilekatkan terhadap benda yang tidak bergerak, terutama mengenai obyek “tanah”. Tata cara pengumuman sita yang ditentukan pasal tersebut terdiri dari dua instansi :

- a. Instansi pertama mendaftarkan berita acara sita di kantor yang berwenang untuk itu dengan cara “menyalin” berita acara sita dalam daftar yang ditentukan:
 - i. Di kantor Pendaftaran Tanah (Agraria), apabila tanah yang disita bersertifikat;
 - ii. Di Kantor kepala desa dalam buku letter C, apabila tanah yang disita belum memiliki sertifikat; dan
 - iii. Mencatat jam, hari, bulan, dan tahun pengumuman penyitaan;

- b. Instansi kedua, pejabat pelaksana sita eksekusi, memerintahkan kepala desa mengumumkan penyitaan barang yang telah disita dengan cara:
 - i. Pengumuman menurut kebiasaan setempat;
 - ii. Dengan maksud agar penyitaan diketahui secara luas oleh masyarakat sekitarnya.⁸⁹

d. Tahapan Lelang/Penjualan Umum

1). Pengertian Lelang

Istilah lelang merupakan istilah hukum, untuk pemaknaannya terdapat beberapa pendapat. Dalam Pasal 1 Peraturan Lelang / *VenduReglement Staatbloed* 1908 Nomor 189 yang dimaksud dengan Penjualan Di muka Umum ialah pelelangan dan penjualan barang, yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin menurun atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberi tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan P.L. 1b, 94,5.⁹⁰

⁸⁹M. Yahya Harahap, *Ibid*, Hal 23

⁹⁰H. Rochmat Soemitro, *Peraturan Dan Instruksi Lelang, Eresco RS Bandung*, 1987, Hal 1

Yang dimaksud dengan Penjualan di muka umum ialah pelelangan dan penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat atau dengan persetujuan harga yang makin menurun, atau dengan pendaftaran harga, di mana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberitahukan tentang pelelangan itu, diberikan kesempatan kepadanya untuk membeli dengan jalan : menawar harga, menyetujui harga atau dengan jalan pendaftaran.⁹¹

Polderman seperti di kutib oleh H. Rochmat Soemitro memberikan makna sebagai penjualan umum merupakan alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat. Jadi menurut Polderman yang penting adalah menghimpun para peminat dengan maksud untuk mengadakan persetujuan yang paling menguntungkan bagi si penjual. Dan sebetulnya polderman memberikan 3 syarat yaitu:

- a). penjualan harus selengkap mungkin.
- b). ada kehendak untuk mengikat diri
- c). bahwa pihak lainnya pembeli yang akan mengadakan/melakukan perjanjian tidak dapat ditunjuk sebelumnya.⁹²

⁹¹ H. Rochmat Soemitro, Op. Cit, Hal 153

⁹² Ibid, Hal 154

Disamping definisi-definisi tersebut di atas Roell pada tahun 1932 memberikan pengertian Penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat di mana seseorang hendak menjual sesuatu barang atau lebih, baik secara pribadi maupun dengan perantaraan kuasanya dengan memberi kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan, sampai kepada saat di mana kesempatan itu lenyap”.⁹³

Sedangkan M. Yahya Harahap mengemukakan bahwa kalau Pasal 200 Ayat 1 HIR atau Pasal 215 Ayat 1 Rbg dikaitkan dengan Pasal 1 Peraturan Lelang (LN. 1908 No. 189), akan dikemukakan pengertian yang sebenarnya dari penjualan lelang, yang dapat dirinci sebagai berikut :

- (1). Penjualan di muka umum harta kekayaan tergugat yang telah disita eksekusi. Atau dengan kata lain, menjual di muka umum barang sitaan milik tergugat (*debitor*).
- (2). Penjualan di muka umum pelelangan hanya boleh dilakukan di depan juru lelang. Dengan kata lain, penjualan lelang dilakukan dengan perantaraan atau bantuan kantor lelang (juru lelang); dan

⁹³ M. Yahya Harahap, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, PT. Gramedia, Jakarta, 1989, Hal 154

(3). Cara penjualannya dengan jalan harga penawaran semakin meningkat, atau makin menurun melalui penawaran secara tertulis penawaran dengan pendaftaran.⁹⁴

2). Tata Cara Pelelangan

Pejabat yang berwenang melelang menurut Pasal 1a Peraturan Lelang menentukan Penjualan di muka umum tidak boleh dilakukan kecuali di depan juru lelang. Dengan demikian apabila Pengadilan Negeri hendak melakukan eksekusi pembayaran sejumlah uang atau *executorial verkoop*, dia mesti meminta bantuan kantor lelang untuk menunjuk seorang pejabat juru lelang menjual barang yang disita. Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk melaksanakan sendiri pelelangan. Pengecualian tentu ada. Pasal 1 a itu sendiri mengatakan: “Dengan peraturan pemerintah penjualan lelang dapat dibebaskan dari campur tangan juru lelang”. Bahkan Pasal 200 Ayat 2 HIR atau Pasal 215 Ayat 2 Rbg, memberi kemungkinan penjualan dari campur tangan juru lelang, apabila jumlah yang dihukumkan kepada tergugat atau debitor tidak melebihi Rp. 300.⁹⁵

Di pihak yang menjual lelang atau pihak yang boleh menentukan syarat-syarat lelang, menurut ketentuan Pasal 1 b serta Pasal 21 Peraturan Lelang, ialah Pejabat, Instansi atau orang di tunjuk

⁹⁴ M. Yahya Harahap, *Ibid*, Hal 103

⁹⁵ M. Yahya Harahap, *Op. Cit*, Hal 104

undang-undang atau peraturan bertindak sebagai kuasa mewakili kepaniteraan dan kedudukan pemilik juru lelang. Sedangkan surat lampiran yang disampaikan kepada Kantor Lelang, jika Penjualan lelang berdasar Sertifikat hak tanggungan:

- (a). sertifikat hak tanggungan
- (b). somasi (peringatan) paling sedikit tiga puluh (30) hari sebelum pelelangan;
- (c). pengumuman lelang dua kali di surat kabar dengan tenggang waktu 15 hari;
- (d). syarat penjualan lelang dari penjual; dan
- (e). jumlah rincian utang (perjanjian pengakuan utang).⁹⁶

3). Berita Acara Lelang

Setelah pelaksanaan lelang dilakukan juru lelang sebagai pejabat Pelaksanaan Lelang sesuai dengan Pasal 35 Peraturan Lelang membuat berita acara lelang, karena berita acara lelang yang menjadi landasan otentikitas lelang. Tanpa berita acara lelang, penjualan lelang dianggap tidak sah, dan berita acara lelanglah yang mempunyai kekuatan hukum otentik, untuk menjamin kepastian hukum.

Bentuk dan isi Berita Acara Lelang terdiri dari:

- (a). Bagian Kepala Berita Acara

Bagian kepala berita acara memuat urutan rincian isi:

⁹⁶ M. Yahya Haraqhap, Ibid, Hal 111

- (1) Tanggal, bulan, dan tahun “dengan huruf “;
- (2) nama kecil juru lelang atau kuasanya;
- (3) nama tempat kedudukan juru lelang atau kuasanya;
- (4). nama kecil pemohon eksekusi, pekerjaan dan tempat kediamannya;
- (5). nama atau kedudukan pihak penjual, dan atas dasar apa serta atas nama siapa penjualan lelang dilakukan, serta uraian tentang keyakinan juru lelang bahwa pihak penjual memang berhak untuk menjualnya;
- (6). tempat di mana penjualan dilangsungkan;
- (7). keterangan secara umum sifat barang yang hendak dilelang, dan bila barang yang hendak dijual lelang barang yang tidak bergerak, penyebutan letak lokasi; batas-batas atau status hak kepemilikannya harus menurut bunyi kata-kata bukti (sertifikat) pemilikannya;
- (8). uraian tentang syarat-syarat penjualan lelang yang ditentukan pihak penjual lelang (pihak pengadilan Negeri atau PUPN).

(b). Bagian Badan berita acara.

Bagian badan berita acara memuat urutan rincian isi :

- (1). uraian jalannya pelelangan;

- (2). nama, pekerjaan, dan tempat tinggal pembeli lelang (tempat di mana dilakukan penjualan lelang, jika pembeli lelang tidak tetap tempat kediamannya);
- (3). besarnya harga penjualan lelang dengan angka dengan penjelasan bahwa harga itu telah sesuai atau tidak dengan petokan harga yang diatur Pasal 9

(c). Bagian kaki Berita Acara

Bagian kaki berita acara memuat urutan rinci isi :

- (1). menyebut jumlah barang yang laku (terjual); dan
- (2). menyebut sisa barang yang ada.⁹⁷

4) Penandatanganan Berita Acara Lelang:

Pasal 28 Ayat (1) mewajibkan juru lelang atau kuasanya untuk menandatangani setiap lembar berita acara lelang. Pada kalimat terakhir pasal tersebut dijelaskan apa maksud dan tujuan penandatanganan lembar-lembar berita acara. Yakni “sebagai pembenaran” berita acara. Kalau begitu, berpijak dari sudut penafsiran a contorario, terhadap lembar berita acara yang tidak ditandatangani juru lelang atau kuasanya dapat dianggap merupakan berita acara yang “tidak benar”. Berarti, jika juru lelang atau kuasanya lalai

⁹⁷ M. Yahya Harahap Ibid, Hal 189

menandatangani selembar saja berita acara, dapat mengakibatkan penjualan lelang mengandung cacat yuridis. Akibatnya penjualan lelang dapat dibatalkan.⁹⁸

2. Eksekusi Parate

Eksekusi parat sebagaimana diatur dalam Pasal 20 Ayat (1) butir a UUHT menyebutkan :

Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6,

Selanjutnya dalam Pasal 6 UUHT disebutkan:

Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan hutangnya dan hasil penjualan tersebut.

Dengan kata lain yang berhak menjual lelang atas kekuasaan sendiri hanya pemegang hak tanggungan tingkat pertama saja apabila terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan, kreditur pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk didahulukan dibanding kreditor yang lain apabila debitur cidera janji.

⁹⁸ Ibid, Hal 190

Menjual atas kekuasaan sendiri dimaksudkan di mana debitor dalam janjinya mempersilahkan atau memberi kuasa kepada kreditor yang tidak dapat ditarik kembali dan/atau berakhir dan/atau hapus karena sebab-sebab yang diatur dalam KUH Perdata, janji disini untuk mengantisipasi apabila debitor mempersulit memberikan persetujuan apabila objek Hak tanggungan dieksekusi.

Cidera janji diartikan seorang kreditor tidak melunasi hutang pokok atau tidak membayar bunga yang terutang sebagaimana mestinya sesuai jangka waktu yang telah disepakati.

Selanjutnya dalam penjelasan Pasal 6 UUHT disebutkan:

Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dan kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan pada pemberi hak tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan.

Ketentuan penjelasan Pasal 6 UUHT ini mengandung kerancuan jika dihubungkan dengan Pasal 6 UUHT, satu segi dalam Pasal 6 UUHT sendiri memberi kuasa menjual sendiri pada pemegang hak tanggungan apabila debitor cidera janji. Akan tetapi pada penjelasan pasal itu sendiri,

ditegaskan hak pemegang hak tanggungan untuk menjual sendiri (*rechts van eigenmachtige verkoop*) baru melekat apabila hal itu diperjanjikan.

Jadi, satu segi berdasarkan pasal ini, tersirat rumusan bahwa kuasa menjual sendiri seolah-olah bersifat diberikan undang-undang kepada pemegang hak tanggungan, namun berdasarkan penjelasan pasal ini, harus berdasarkan kesepakatan atau diperjanjikan oleh para pihak. Dalam praktek atas hal tersebut biasanya tertuang dalam kalusul APHT, namun demikian apabila hal tersebut tidak dicantumkan maka pemegang hak tanggungan tetap punya hak meminta fiat kepada pengadilan kemudian ketua PN melakukan pelelangan umum.

Proses eksekusi parate dimana tahap pertama dibuat perjanjiannya perjanjian kredit dengan kalusul pemberian Hak tanggungan diteruskan dengan pembuatan APHT diikuti dengan pendaftaran pemberian hak tanggungan dan terakhir dikeluarkannya sertifikat hak tanggungan.

Pelaksanaan eksekusi parate disini diperuntukan terhadap pemasangan hak tanggungan Tingkat pertama dimana dalam perjanjian diatur jika debitor wanprestasi maka kreditor punya hak menjual obyek hak tanggungan oleh kekuasaan sendiri dan disini kreditor tidak melalui proses kemungkinan untuk mengajukan gugatan perdata biasa sampai bila debitor cidera janji atau wanprestasi sampai dengan diperoleh kekuatan hukum yang tetap dan tidak pula melalui pengajuan permohonan pada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang sebagaimana proses eksekusi dengan

pertolongan hakim, akan tetapi dalam eksekusi parate sebagaimana diatur dalam Pasal 20 Ayat (1) butir a UUHT tersebut diatas, disini kreditor langsung mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Lelang Negara melalui pejabat lelang negara selanjutnya dilakukan dengan cara dan prosedur lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan lelang.

Dengan demikian Eksekusi parate dijalankan dengan cara, cara pertama dengan melalui eksekusi parate biasa berdasarkan pada Pasal 224 HIR jo. Pasal 20 Ayat 1 butir a jo. Pasal 6 UUHT yaitu dengan cara meminta fiat eksekusi pada ketua PN yang kemudian atas permintaan tersebut, ketua PN melaksanakan penjualan lelang.

Cara kedua melalui penjualan lelang atas kekuasaan sendiri berdasarkan Pasal 20 Ayat 1 butir a jo. Penjelasan Pasal 6 UUHT yaitu apabila dalam APHT, pemberi hak tanggungan berjanji bahwa pemegang hak tanggungan berhak menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri, penjualan lelang dapat dilakukan tanpa campur tangan pengadilan, namun pemegang hak tanggungan dapat langsung meminta pelaksanaan penjualan pada kantor lelang/pejabat lelang.

Proses demikian bisa mempercepat proses pengekseskuan sertifikat hak tanggungan karena tanpa melibatkan pihak peradilan dan dapat mengurangi dikeluarkanya biaya-biaya.

Namun demikian proses eksekusi parate dalam praktek sehari-hari belum dapat dilaksanakan karena peraturan perundang-undangan yang

mengatur proses atau cara-cara melakukan eksekusi parate atas objek hak tanggungan sebagaimana ditunjuk dalam Pasal 26 UUHT belum terbentuk.

3. Eksekusi Jual-beli Dibawah Tangan

Eksekusi sertifikat hak tanggungan dengan cara penjualan dibawah tangan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 Ayat (2) disebutkan:

Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan objek hak tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak,

Kesepakatan disini dituangkan dalam janji-janji atau klausul di APHT yang menyebutkan bahwa kreditor pemegang hak tanggungan diberi kekuasaan untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri, atau dengan kata lain pihak debitor selalu menyetujui penjualan objek hak tanggungan tersebut akan tetapi jika penjualan dibawah tangan dilakukan hanya jika dengan cara ini akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Rendahnya harga penjualan lelang itu kadangkala terjadi akibat kemerosotan nilai barang jaminan, terutama jika barang bergerak seperti tagihan-tagihan, barang persediaan, bahan baku dan lain sebagainya. Kendati sebelum telah dilakukan pengecekan secara fisik maupun penelitian terhadap berkas, namun karena fluktuasi harga barang sering terjadi begitu cepat dan susah untuk di monitor, maka bank kesulitan menentukan

kepastian harga. Persoalan akan timbul ketika debitur wanprestasi karena harga barang jaminan merosot sehingga harga murah saat dilelang.¹⁶⁴

Penjualan dibawah tangan dari obyek hak tanggungan hanya dapat dilaksanakan bila ada kesepakatan antara pemberi hak tanggungan dengan pemegang hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 Ayat (2) UUHT, jadi bank sebagai pemegang hak tanggungan tidak mungkin melakukan penjualan dibawah tangan apabila debitur tidak menyetujuinya.

Persetujuan dari debitur sangat diperlukan dalam pelaksanaan mengenai eksekusi hak tanggungan secara dibawah tangan, dan menjadi kendala apabila debitur benar-benar wanprestasi dan tidak mau memberikan persetujuan atas eksekusi hak atnggungan terse but, oleh karena itu biasanya dalam APHT biasanya bank mencantumkan klausul dimana pemegang hak tanggungan diberi kewenangan untuk dapat menjual sendiri agunan tersebut secara dibawah tangan atau meminta kepada debitur untuk memberikan surat kuasa khusus yang memberikan kekuasaan kepada pemegang hak tanggungan untuk dapat menjual sendiri agunan tersebut secara dibawah tangan.

Eksekusi hak tanggungan dengan cara penjualan dibawah tangan jika dengan cara ini akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Apabila permasalahan yang perlu dipecahkan

¹⁶⁴ Rizki Juniadi, 2000, Beberapa Permasalahan Hak Jaminan, Makalah Seminar UU No.42/1999 Tentang Jaminan Fidusia, kerjasama BPHN dan Bank Mandiri di Jakrta dalam: Majalah Hukum NASional, BPHN Departemen Kehakiman dan HAM, Jakarta, No. 1 Th 2001 hal. 100

mengenai keabsahan penjualan obyek hak tanggungan apabila ternyata penjualan tersebut dibawah harga wajar. Maka pemberi hak tanggungan dapat mengajukan gugatan secara perdata. Gugatan itu sendiri bukan diajukan terhadap pelaksanaan penjualanya berdasarkan dalih bahwa penjualan obyek hak tanggungan harus dilakukan melalui pelelangan umum tetapi terhadap penjualan itu yang dinilai tidak wajar.

Dalil yang dapat diajukan dengan mengatakan bahwa pemegang hak tanggungan telah melakukan perbuatan melawan hukum atau bertentangan dengan kepatutan, kesusilaan atau bertentangan dengan keadilan ataupun bertentangan dengan iktikad baik.

Kekhususan dalam pelaksanaan eksekusi sertifikat hak tanggungan secara penjualan dibawah tangan diperkenankan apabila objek jaminan diletakan dan/atau dipasang hak tanggungan tingkat pertama bila terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan. Pemegang hak tanggungan dapat melakukan penjualan dibawah tangan tanpa harus melalui proses gugatan perdata biasa sampai dengan memperoleh kekuatan hukum yang pasti, ataupun melalui pengajuan permohonan pada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang, serta tidak pula melalui permohonan eksekusi kepada Kantor Lelang Negara tetapi kreditor langsung menjual obyek hak tanggungan secara dibawah tangan tetapi dengan ketentuan bahwa harga penjualan harus lebih baik dibanding dengan penjualan melalui lelang dan harus berdasarkan kesepakatan para pihak.

Dengan demikian dapat disimpulkan menurut Pasal 20 Ayat (2) UUHT, kebolehan melaksanakan eksekusi objek hak tanggungan dibawah tangan oleh pemegang hak tanggungan yaitu:

- Pertama harus berdasarkan kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan agar dapat mempercepat penjualan objek hak tanggungan dan juga mengurangi pengeluaran biaya eksekusi yang harus dipikul oleh debitor
- Kedua kesepakatan baru dapat dibuat setelah terjadi cidera janji atau wanprestasi, dengan demikian, tidak boleh disepakati dan dituangkan dalam APHT, tetapi harus lebih dahulu terjadi cidera janji baru boleh disepakati penjualan di bawah tangan. Diman disini dilakukan untuk melindungi debitor dari kesewenang-wenangan pemegang hak tanggungan.

Proses seperti ini tentu sangat menguntungkan baik dari sisi debitor ataupun kreditor, tetapi sayangnya belum ada peraturan undang-undang sebagaimana ditunjuk oleh Pasal 26 UUHT, sehingga masih belum dapat dilaksanakan dalam praktek sehari-hari.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

A. HASIL PENELITIAN

1. Syarat Untuk Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Hal Pemegang Hak Tanggungan Perseorangan

Mengenai syarat eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan selama ini belum ada ketentuan yang mengaturnya secara pasti, didalam HIR hanya mengatur mengenai syarat eksekusi Sertifikat hak tanggungan harus memenuhi ketentuan Pasal 224 HIR.

Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur wanpresatasi.¹⁹⁷ Dengan kata lain syarat yang mndahului adanya permohonan eksekusi hak tanggungan adalah adanya perjanjian hutang piutang dan hutang tersebut telah jatuh tempo dan belum dibayar atau debitur wanprestasi.

Apabila debitur cidera janji objek Hak Tangunga dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundangan yang berlaku dan pemegang hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengn hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain, inilah yang disebut denga eksekusi hak tanggungan.¹⁹⁸

¹⁹⁷ Makalah sambutan dari menteri Negara Agraria pada acara seminar nasioanl tentang hak tanggungan kerjasama BPN dan Universitas Padjadjaran, Bandung 27 Mei 1996

¹⁹⁸ Kelompok Studi Hukum Fakultas Hukum UNPAD, Seminar Hak Tanggungan atas Tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, 1996, Citra Aditya, Bandung, hal. 33

Selanjutnya perlu penulis kemukakan beberapa data hasil wawancara dengan responden terkait dengan syarat eksekusi hak tanggungan dalam hal pemegang hak tanggungan perseorangan.

Menurut Nirwana, syarat eksekusi Sertifikat hak tanggungan dalam hal pemegang hak tanggungan Badan Hukum atau Perseorangan harus memenuhi syarat formil dan syarat materiil, syarat formil yaitu grosse akta Sertifikat hak tanggungan apakah terdapat *titel eksekutorial* karena ini merupakan dasar bagi eksekusi, sedangkan syarat materiil meliputi substansi atau syarat-syarat (klausul) yang terdapat dalam grosse akta tersebut dan apakah prosedur pembuatannya telah sesuai atau tidak yang dapat disesuaikan dengan dokumen lainnya.¹⁹⁹

Pasal 224 HIR tidak melarang ketua PN untuk menilai sah atau tidaknya suatu Grosse Akta. Pasal tersebut secara tersirat memberi kewenangan kepada Ketua PN untuk menilai apakah Grosse akta yang diajukan kepadanya memenuhi syarat formal.²⁰⁰

Kewenangan Ketua PN untuk menilai syarat formil dan materiil grosse akta tidak hanya mengacu pada ketentuan Pasal 224 HIR saja, tetapi juga mengacu pada ketentuan lain seperti UUPA atau PP. No. 10/1961, ketentuan hipotik dalam KUH Perdata bahkan diperluas lagi dalam doktrin hukum, antara lain grosse akta sebagai perjanjian *assecoir*.²⁰¹

Menurut Soetoyo, syarat eksekusi Sertifikat hak tanggungan dalam hal pemegang hak tanggungan Badan Hukum atau Perseorangan harus memenuhi syarat utama yaitu grosse akta Sertifikat hak tanggungan apakah terdapat *titel eksekutorial*

¹⁹⁹ Wawancara dengan Hakim PN Semarang, Nirwana, SH, Tgl. 16 Mei 2006

²⁰⁰ Victor M Situmorang dan Cormentyana Sitanggang, *Grosse Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*, 1993, Rineka Cipta, Jakarta h. 131

²⁰¹ M. Yahya Harahap. *Ruang Lingkup,...* Op. Cit, hal. 131

sebagaimana ditentukan dalam Pasal 224 HIR yaitu irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, dan dalam Sertifikat hak tanggungan tersebut dicantumkan pula APHTnya sebagai satu kesatuan yang berisi janji-janji atau klausul, janji atau klausul tersebut apakah telah sesuai dengan hukum atau tidak, dalam Sertifikat hak tanggungan juga dapat dilihat prosedur pembuatan grosse tersebut apakah telah sesuai dengan tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan atau tidak.²⁰²

Menurut Hendri Wijanarko, selama ini belum ada peraturan yang secara pasti mengatur syarat eksekusi Sertifikat hak tanggungan, sehingga sementara yang jadi dasar eksekusi Sertifikat hak tanggungan mengacu pada ketentuan Pasal 224 HIR, yaitu Sertifikat hak tanggungan tersebut harus mencantumkan irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa yang mempunyai kekuatan *eksekutorial*, sebagaimana disamakan dengan putusan hakim yang memperoleh kekuatan hukum yang tetap.²⁰³

Sifat lain dari Hak Tanggungan adalah bahwa Hak Tanggungan merupakan ikutan (“accessoir) pada perjanjian pokok yakni perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang-piutang. Keberadaan, berakhirnya, dan hapusnya Hak Tanggungan dengan sendirinya bergantung pada hutang yang dijamin pelunasannya tersebut.²⁰⁴

Menurut Wenang Noto Buwono, syaratnya adalah Sertifikat hak tanggungan sebagaimana ditentukan dalam UUHT harus mempunyai titel *eksekutorial* yaitu irah-

²⁰² Wawancara dengan Hakim PN Semarang, Soetoyo, SH, Tgl. 19 Mei 2006

²⁰³ Wawancara dengan Advokat, Hendri Wijanarko, SH, Tgl. 19 Mei 2006

²⁰⁴ Dr. Maria S.W. Sumardjono, S.H., MCL, MPA
Makalah Seminar, di Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran pada Tgl 27 Mei 1996

irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa yang dapat dipersamakan dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap sehingga dapat dieksekusi secara paksa. Dalam Sertifikat hak tanggungan juga dilampirkan APHT yang merupakan satu-kesatuan yang berisi janji-janji atau klausul untuk membayar sejumlah uang apabila debitur wanprestasi dengan catatan jika kewajiban itu tidak dipenuhi maka debitur dijatuhi hukuman berupa penyitaan terhadap harta debitur untuk memenuhi kewajibannya tersebut.²⁰⁵

Remi Syahdeni, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 224 HIR jo Pasal 14 Ayat (2) jo. Pasal 20 UUHT, Sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan *eksekutorial* dikarenakan memang ditunjuk oleh Undang-undang dan mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, *titel eksekutorial* tersebut terdapat dalam Sertifikat hak tanggungan yaitu irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa inilah yang menjadikan dasar Sertifikat dapat di eksekusi, dengan demikian syarat eksekusi Sertifikat hak tanggungan harus ada irah-irah tersebut.²⁰⁶

Untuk selanjutnya penulis mengambil bahan dari wawancara dengan para Praktisi dan pejabat di lingkungan PN yang terkait syarat pengajuan eksekusi Sertifikat hak tanggungan dalam hal pemegang tanggungan Perseorangan.

Permohonan pengajuan eksekusi Sertifikat hak tanggungan diajukan secara tertulis kepada Ketua PN melalui kepaniteraan dengan mencantumkan alasan-alasan yang perlu untuk mendukung permohonan tersebut, selanjutnya melampirkan:

1. Sertifikat hak tanggungan
2. Surat tanah hak/Sertifikat tanah hak

²⁰⁵ Remi Syahdeni, Op. Cit., hal. 78

²⁰⁶ Wawancara dengan Advokat, Azi Widianingrum, SH, Tgl. 17 Juni 2006

3. APHT dan SKMHT
4. Surat perjanjian hutang piutang.

Menurut Azi Widyanigrum, permohonan pengajuan eksekusi Sertifikat hak tanggungan diajukan secara tertulis kepada Ketua PN melalui kepaniteraan peradata dengan beserta alasan-alasan yang perlu terkait dengan obyek yang akan dimintakan eksekusi, pengajuan tersebut bisa dengan kuasa atau dilakukan sendiri oleh pihak yang berkepentingan.²⁰⁷

Menurut Zabidi, pengajuan eksekusi Sertifikat hak tanggungan diajukan secara tertulis kepada Ketua PN melalui Kepaniteraan Negeri setempat dimana obyek jaminan tersebut berada dilampiri dengan data pendukung berupa:

1. Sertifikat hak tanggungan
2. Sertifikat tanah hak
3. APHT
4. Surat kuasa khusus
5. Surat perjanjian hutang piutang
6. KTP para pihak.²⁰⁸

Hak Tanggungan mempunyai empat ciri pokok; yakni:

- (1) Memberikan kedudukan diutamakan (*“Preferent”*) kepada Kreditornya;
- (2) Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek itu berada (*“droit de suite”*);
- (3) Memenuhi asas spesialitas dan publisitas; dan
- (4) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.²⁰⁹

²⁰⁷ Wawancara dengan Advokat, Azi Widyaningrum, SH, Tgl. 18 Juni 2006

²⁰⁸ Wawancara dengan Advokat, Zabidi, SH, Tgl. 29 Juni 2006

²⁰⁹ Dr. Maria S.W. Sumardjono, S.H., MCL, MPA

Makalah Seminar, di Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran pada Tgl 27 Mei 1996

Menurut Nirwana dan Soetoyo, Mengajukan surat permohonan eksekusi yang ditujukan kepada Ketua PN melalui kepaniteraan perdata, pengajuan ini bisa dilakukan oleh Pemegang Hak Tanggungan sendiri atau dengan menunjuk kuasa secara khusus untuk mewakili sipemberi kuasa melampiri dokumen-dokumen lain berupa Sertifikat hak tanggungan yang memuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA“, yang telah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Setempat dengan melampirkan:

1. APHT dan SKMHT (jika pemasangan hak tanggungan memakai kuasa)
2. Surat perjanjian kredit antara kreditor dan debitor
3. Surat kuasa khusus dan didaftar dipengadilan (jika diwakilkan)
4. Sertifikat tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan
5. Kwitansi-kwitansi pembayaran
6. Identitas para pihak KTP.²¹⁰

Eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR dilakukan oleh kreditor dengan cara mengajukan permohonan kepada Ketua PN agar sertifikat hak tanggungan di eksekusi. Proses demikian tidak memerlukan litigasi yang panjang dalam arti kreditor tidak perlu mengajukan gugatan perdata yang memakan waktu yang lama dan biaya yang besar, seperti yang terjadi dalam perkara perdata pada umumnya. Permohonan eksekusi diajukan oleh kreditor dengan menyerahkan sertifikat hak tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri agar diterbitkan fiat atau surat perintah

²¹⁰ Wawancara dengan Nirwana dan Soetoyo, Op. Cit. Tgl. 17 Mei 2006

sehingga eksekusi dapat dijalankan secara paksa, bahkan dengan bantuan aparat keamanan.²¹¹

Menurut Sri Lestari, Mengajukan surat permohonan eksekusi yang ditujukan kepada Ketua PN melalui kepaniteraan. Pengajuan ini bisa dilakukan oleh Pemegang Hak Tanggungan sendiri atau dengan menunjuk kuasa secara khusus untuk mewakili sipemberi kuasa melakukan pengajuan eksekusi dan pengurusannya hingga selesai dan surat kuasa tersebut harus didaftar di kepaniteraan perdata, Selanjutnya menyertakan atau melampiri dokumen-dokumen lain berupa:

1. Sertifikat hak tanggungan
2. Surat perjanjian kredit antara kreditor dan debitor
3. APHT dan SKMHT yang dibuat oleh Pejabat
4. Sertifikat tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan
5. Fotocopy KTP
6. Kwitansi pembayaran dan surat-surat lain yang diperlukan
7. Membayar Panjar biaya eksekusi.²¹²

Permohonan pengajuan eksekusi Sertifikat hak tanggungan yang ditujukan harus kepada Ketua PN.

Salah satu kelebihan dari sertifikat Hak Tanggungan adalah adanya hak yang diberikan oleh undang-undang kepada pemegang Hak Tanggungan berupa hak seksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap dan dapat berfungsi sebagai pengganti grosse akta hipotik pada hak atas tanah. Dengan demikian jika timbul wanprestasi maka pemegang Hak

²¹¹ M. Khoidin, Problematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan, 2005, LaksBang, Yogyakarta, hal. 27

²¹² Wawancara dengan Panitera Pengganti PN Semarang, Sri Lestari, SH, Tgl. 17 Mei 2006

Tanggungjawab dapat menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum berdasarkan *title* eksekutorial yang dimilikinya²¹³

Menurut Wenang Noto Buwono, Pengajuan permohonan merupakan keharusan bagi pihak yang bermaksud mengajukan eksekusi melalui pengadilan, sesuai dengan asas yang diatur dalam Pasal 195 Ayat (1) HIR, kewenangan menjalankan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap adalah atas perintah dan dibawah pimpinan ketua pengadilan.²¹⁴

Pengajuan permohonan eksekusi ke pengadilan ditujukan kepada Ketua PN melalui kepaniteraan pengadilan dalam daerah hukum yang meliputi tempat objek yang menjadi jaminan hak tanggungan.

Menurut Hendri Wijanarko, pengajuan permohonan eksekusi hak tanggungan berbeda dengan pengajuan permohonan eksekusi pada suatu perkara perdata karena dalam perkara perdata eksekusi merupakan kelanjutan dalam proses hukum beracara, sedangkan eksekusi hak tanggungan adanya eksekusi tersebut bukan berasal dari sengketa atau gugatan tetapi berdasarkan *title eksekutorial* yang diperjanjikan oleh para pihak.²¹⁵

Menurut Azi Widyaningrum, permohonan eksekusi hak tanggungan biasanya dilakukan oleh pihak kreditor dikarenakan janji yang telah diberikan dalam APHT dan Sertifikat hak tanggungan tidak bisa dipenuhi oleh pihak debitor. Menjalankan eksekusi merupakan kewenangan mutlak dari PN.

Menurut Sri Lestari, permohonan eksekusi hak tanggungan ditujukan pada Ketua PN melalui kepaniteraan sesuai dengan wilayah hukum tempat dimana benda

²¹³ Dr. Maria S.W. Sumardjono, S.H., MCL, MPA

Makalah Seminar, di Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran pada Tgl 27 Mei 1996

²¹⁴ Wawancara dengan Wenang Noto Buwono, Tgl. 26 Agustus 2006

²¹⁵ Wawancara dengan Hendri Wijanarko, Tgl. 19 Mei 2006

jaminan itu berada, sehingga tanpa adanya permohonan tidak mungkin pengadilan melaksanakan eksekusi

Pengajuan eksekusi ke pengadilan dapat dilakukan oleh kreditor sendiri maupun dengan melalui kuasa.

Menurut Sri Lestari, apabila permohonan hak tanggungan dilakukan dengan melalui kuasa maka kuasa tersebut harus dibuat dengan surat kuasa khusus untuk mengurus pengajuan permohonan eksekusi di pengadilan dan kuasa tersebut harus didaftarkan di pengadilan.²¹⁶

Menurut Erani Kiswandani, pada prinsipnya prosedur pengajuan permohonan eksekusi di pengadilan dapat dilakukan dengan cara lisan atau tertulis, tetapi dalam praktek umumnya pengajuan eksekusi tersebut dilakukan secara tertulis, pengajuan tersebut bisa dilakukan oleh pemegang hak tanggungan sendiri (kreditor) atau melalui kuasanya dan biasanya pemberi kuasa menunjuk pada pengacara sebagai penerima kuasa hal tersebut dengan pertimbangan lebih praktis apabila nantinya ada perlawanan atau gugatan atas obyek yang dimintakan eksekusi.²¹⁷

Menurut Nirwana, secara umum permohonan eksekusi diajukan kepada PN sesuai dengan Pasal 196 HIR dilakukan secara tertulis untuk memenuhi syarat formal dan apabila dilakukan dengan melalui kuasa maka kuasa tersebut harus berbentuk kuasa khusus dan didaftar di kepaniteraan pengadilan.²¹⁸

Menurut Zabidi, bahwa apabila permohonan eksekusi dilakukan melalui kuasa secara lisan kepada Ketua PN maka hal tersebut tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan bagaimanapun untuk memenuhi syarat formil

²¹⁶ Wawancara dengan Panitera Muda Perdata, Sri Lestari, Tgl. 17 Mei 2006

²¹⁷ Wawancara dengan Advokat, Erany Kiswandani, SH, Tgl. 17 Juni 2006

²¹⁸ Ibid

harus tertulis dan didaftar dikepaniteraan pengadilan dan apabila lesan dikhawatirkan akan mempersulit proses hukum bagi pihak pencari keadilan sebagaimana sesuai dengan asas sederhana, cepat, dan biaya yang murah yang diatur dalam Pasal 4 Ayat (2) UU No. 14 Tahun 1970 tentang Pokok-Pokok Kekuasaan Kehakiman.²¹⁹

Permohonan pengajuan eksekusi Sertifikat hak tanggungan disertai dengan melampirkan Akta perjanjian kredit dibuat antara pihak pemberi kredit dan penerima kredit merupakan perjanjian pokok yang menunjukkan hubungan Utang-piutang, atau dengan kata lain perjanjian hak tanggungan *assecoir* dengan perjanjian kredit.

Ciri hak tanggungan dalam Pasal 7 UUHT, yaitu hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada. Sifat ini merupakan salah satu jaminan yang khusus bagi kepentingan Pemegang hak tanggungan, walaupun obyek dari hak tanggungan telah berpindah tangan menjadi milik orang lain, kreditor tetap dapat menggunakan haknya untuk melakukan eksekusi atas obyek hak tanggungan tersebut, jika debitur ciodera janji (wanprestasi)²²⁰

Eksekusi berdasarkan pada Pasal 20 Ayat (1) huruf b UU HT jo Pasal 224 HIR atau 258 Rbg dimulai dengan adanya permohonan dari Pemegang hak tanggungan kreditor kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat di mana obyek hak tanggungan berada, kecuali jika telah dipilih domisili yang tetap, maka permohonan eksekusi dapat diajukan kepada Pengadilan Negeri yang dipilih tersebut, dengan keharusan Ketua Pengadilan Negeri tersebut minta bantuan kepada Ketua

²¹⁹ Wawancara dengan Pengacara, Zabidi, Tgl. 30 Juni 2006

²²⁰ Remi Syahdeni, Op. Cit. hal. 45

Pengadilan Negeri dimana obyek hak tanggungan berada dan dalam pelaksanaan eksekusinya diatur dalam Pasal 190 HIR atau 206 Rbg.⁸⁴

Menurut Roekiyanto, transaksi kredit yang dilindungi dengan jaminan dimana terhadap utang atau pinjaman, debitor memberikan barang jaminan sebagai perlindungan pemenuhan pembayaran kepada kreditor apabila debitor cidera janji atau wanprestasi dimana pemenuhan dapat dijalankan secara paksa dengan jalan eksekusi barang jaminan oleh kreditor melalui penjualan lelang ataupun melalui pengadilan.²²¹

Menurut Wenang Noto Buwono, memang dalam praktek ada jaminan utang yang tidak memerlukan jaminan atau disebut utang tanpa jaminan, hal tersebut dilakukan hanya dalam keadaan tertentu saja dan tentunya sangat beresiko. Dalam perjanjian utang-piutang dimana jaminannya berupa tanah maka berlaku ketentuan tentang hak tanggungan yang merupakan satu-satunya wadah atau lembaga yang tersedia di Indonesia.²²²

Menurut Djoni Johan, jaminan hak tanggungan tidak dapat berdiri sendiri tanpa adanya perjanjian hutang-piutang maka apabila perjanjian utang-piutang tersebut hapus maka perjanjian hak tanggungan tersebut hapus pula. Dengan kata lain perjanjian hak tanggungan ada setelah terjadi hubungan hukum utang-piutang.²²³

⁸⁴ Habib Adji, Op. Cit, Hal 23

²²¹ Wawancara dengan Notaris, Roekiyanto Tgl. 24 Agustus 2006

²²² Wawancara dengan Wenang Noto Buwono, Tgl. 26 Agustus 2006

²²³ Ibid

Menurut Erani Kiswandani, didalam praktek perbankan tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengharuskan perjanjian kredit dibuat harus dengan akta otentik.²²⁴

Mengingat asas Hak Tanggungan yang memberikan kedudukan utama bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan tersebut dan asas *droit de suite*, yaitu bahwa Hak Tanggungan itu melekat terus pada benda di tangan siapapun juga benda itu berada, maka menurut hukum objek Hak Tanggungan tidak mungkin diletakkan sita oleh pengadilan. Bila hal itu dilakukan juga oleh pengadilan, maka pada hakikatnya pengadilan sendiri telah melanggar hukum yang justru harus ditegakkannya.²²⁵

Menurut Hendri Wijanarko, hak tanggungan yang dijamin dengan hak tanggungan dapat berupa hutang yang telah ada ataupun hutang yang yang belum ada tetapi sudah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat diajukan permohonan eksekusi hak tanggungan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian hutang-piutang ataupun perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang.²²⁶

Menurut Zabidi, perjanjian pokok yang menimbulkan hutang itu dapat dibuat dengan akta dibawah tangan atau dengan akta otentik, bergantung pada materi perjanjian yang diharuskan oleh ketentuan dibuat dengan akta otentik maka perjanjian pokok tersebut harus dibuat dengan akta otentik, namun apabila menurut peraturan perundangan yang berlaku untuk materi perjanjian cukup apabila

²²⁴ Wawancara dengan Erani Kiswandani, Tgl 17 Juni 2006

²²⁵ Dr. Maria S.W. Sumardjono, S.H., MCL, MPA

Makalah Seminar, di Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran pada Tgl 27 Mei 1996

²²⁶ Wawancara dengan Hendri Wijanarko, Tgl 19 Mei 2006

perjanjianya dibuat dengan akta dibawah tangan maka cukup dengan akta dibawah tangan.²²⁷

Menurut Rachmat Wiguna, Kegiatan pembebanan hak tanggungan yang dimaksudkan untuk menjamin hutang debitor kepada kreditor dimulai dengan janji memberikan hak tanggungan untuk menjamin pelunasan hutang tertentu, janji tersebut wajib dituangkan dalam perjanjian hutang piutang atau perjanjian lainnya, kemudian disusul dengan pemberian hak tanggungan oleh pemegang hak atas tanah (dapat pula digunakan SKMHT) dihadapan PPAT yang wilayah kerja meliputi letak bidang tanah yang dijamin.²²⁸

Permohonan eksekusi Sertifikat hak tanggungan dilampirkan pula Sertifikat hak atas tanah tersebut yang telah dibubuhi catatan pemasangan hak tanggungan

Menurut Rachmat Wiguna, Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan pada Kantor Pertanahan dilanjutkan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada Sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan hal ini sesuai dengan Pasal 14 ayat (1) UUHT menentukan bahwa sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan.

²²⁷ Wawancara dengan Zabidi, Tgl 29 Juni 2006

²²⁸ Wawancara dengan Notaris Rachmat Wiguna, Tgl. 27 Agustus 2006

2. Prosedur Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan dalam hal Pemegang Hak Tanggungan Perseorangan

Menurut Hendri Wijanarko dan Erani Kiswandani, Sri Lestari, Soetoyo, Nirmala prosedur eksekusi Sertifikat hak tanggungan baik dalam hak pemegang hak tanggungan berbentuk badan hukum dan Perseorangan adalah sama.

Menurut Zabidi, Nirwana, Azi Widianingrum, prosedur permohonan eksekusi Sertifikat hak tanggungan dalam hal pemegang hak tanggungan Perseorangan atau badan hukum adalah sama, yang membedakan hanya pemohon berbentuk badan hukum biasanya bank, sedangkan Perseorangan pemohonya orang pribadi.

Menurut Soetoyo dan Nirmala, prosedur eksekusi Sertifikat hak tanggungan sesuai dengan ketentuan Pasal 224 HIR jo. Pasal 20 UUHT dilakukan dengan cara bisa melalui pengadilan yaitu dengan mengajukan permohonan kepada Ketua PN, bisa dilakuakn dengan penjualan dibawah tangan antara para pihak yang berkepentingan agar bisa diperoleh harga yang tinggi serta tentunya prosedur yang sederhana dan bisa melaui parate eksekusi dengan melalui kantor lelang sesuai dengan Pasal 6 UUHT.

Menurut Zabidi, yang selama ini terjadi dalam hal eksekusi Sertifikat hak tanggungan dengan cara mengajukan permohonan kepada Ketua PN sesuai dengan Pasal 224 HIR sehingga tanpa harus melalui gugatan, yang kedua adalah dengan melalui kantor lelang Negara sesuai dengan Pasal 6 UUHT.

Menurut Hendri Wijanarko, eksekusi Sertifikat hak tanggungan dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara yaitu dengan melalui permohonan ke PN yaitu meminta fiat kepada ketua PN melalui kepaniteraan agar si debitor atau Pemberi Hak Tanggungan diberi peringatan untuk membayar secara sukarela dalkam jangka waktu tertentu dan apabila hal tersebut tetap tidak dipenuhi maka diteruskan dengan

penyitaan dan lelang, cara yang lain yaitu dengan melalui kantor lelang Negara sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UUHT sedangkan cara yang terakhir dengan kesepakatan para pihak untuk menjual secara dibawah tangan.

Selanjutnya penulis dalam mengambil data tentang prosedur eksekusi Sertifikat hak tanggungan dalam hal Pemegang Hak Tanggungan Perseorangan dengan mengambil titik pijakan dari surat pengakuan hutang/Akta pembebanan hak tanggungan, serta hasil penelitian yang diperoleh di PN Semarang apabila diurutkan, maka prosesnya sebagai berikut:

1. Pembuatan grosse akta pengakuan hutang atau hak tanggungan (tahap pembuatan grosse).
2. Karena ada wanprestasi dari Pemberi Hak Tanggungan, Pemegang Hak Tanggungan melalui kuasanya mengajukan permohonan eksekusi grosse akta kepada Ketua PN (tahap permohonan eksekusi).
3. Ketua PN memberikan peringatan kepada Pemberi Hak Tanggungan termohon.
4. Apabila Pemberi Hak Tanggungan yang sudah dipanggil secara patut tetap tidak mau memenuhi isi peringatan maka Ketua PN memerintahkan kepada panitera atau yang ditunjuk untuk melakukan penyitaan (tahap penyitaan).
5. Tahap penjualan lelang.

Berikut ini akan penulis terangkan prosesnya sebagai berikut:

B.1. Pembuatan Grosse Akta Hak Tanggungan

Untuk melindungi kepentingannya, Kreditor melakukan beberapa antisipasi apabila Debitor wanprestasi, yang dilakukan oleh Kreditor biasanya adalah pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Menurut Rahmat Wiguna, pembuatan akta hak tanggungan dibuat PPAT sebagai pejabat yang memang berwenang membuat akta-akta termasuk didalamnya membuat APHT ataupun SKMHT.²²⁹

Hal yang penting diperhatikan dalam pembuatan Akta Hak Tanggungan ditentukan dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan :

- a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan
- b. domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili diluar Indonesia baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih ;
- c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1) ;
- d. nilai tanggungan ;
- e. uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.²³⁰

Menurut Roekiyanto, pembuatan Akta hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundangan harus dibuat dengan akta otentik yaitu oleh PPAT

²²⁹ Ibid

²³⁰ Sutan Remy Sjahdeni, Hak Tanggungan Asa-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan, 1996, Alumni 1999, Bandung, Hal 143

sebagai pejabat yang memang ditugaskan oleh negara untuk membuat akta-akta, yang selanjutnya sebagai bukti dipasang hak tanggungan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional dikeluarkan Sertifikat hak tanggungan yang memuat iarah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa sebagai *titel eksekutorial*.²³¹

Menurut Djoni Djohan, Akta Hak Tanggungan dibuat oleh PPAT sebagai dasar diterbitkannya Sertifikat hak tanggungan oleh BPN yang merupakan bukti otentik yang mempunyai kekuatan hukum sebagaimana putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap dan tidak boleh akta hak tanggungan dibuat dibawah tangan sesuai dengan peraturan hak tanggungan yang berlaku.²³²

B.2. Tahap permohonan eksekusi

Permohonan eksekusi grosse Sertifikat hak tanggungan diajukan kepada Ketua PN melalui kepaniteraan setempat dimana obyek tersebut berada, permohonan tersebut terjadi apabila Pemberi Hak Tanggungan melakukan wanprestasi, saat hutang sudah jatuh tempo dan tidak bersedia melakukan kewajiban sesuai dengan yang diperjanjikan secara sukarela.

Ketentuan Pasal 224 HIR ternyata memberikan pengertian bahwa suatu Grosse hipotik dan surat hutang yang dibuat dihadapan pejabat Notaris di Indonesia berkekuatan seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap.²³³

²³¹ Ibid

²³² Wawancara dengan Notaris Djoni Johan, Tgl 25 Agustus 2006

²³³ Ny. Retnowulan Sutantio, Iskandar Oeripkartawinata, 1997, Mandar Maju, Bandung, hal. 132

Menurut Azi Widyaningrum, Surat permohonan eksekusi berisi permohonan agar Ketua PN melakukan *sita eksekutorial* dan memberikan peringatan (*Aanmaning*) kepada para Pemberi Hak Tanggungan. Untuk menguatkan permohonannya, Kreditor menguraikan pertimbangan atau alasan-alasan diajukan permohonan eksekusi.²³⁴

Menurut Zabidi, dasar yang terpenting diajukan permohonan eksekusi adalah agar si debitor diperingatkan oleh pihak pengadilan untuk melaksanakan kewajiban dari apa yang telah diperjanjikan dengan tenggang waktu sebagaimana yang ditentukan oleh peraturan perundangan.²³⁵

Menurut Erani Kiswandani, pengadilan sebagai alat untuk memaksa agar si debitor mau melaksanakan kewajiban hukumnya yaitu diawali dengan mengajukan permohonan agar si debitor diperingatkan untuk melakukan kewajiban dan apabila tidak mau secara sukarela maka pengadilan dapat melakukan penyitaan.²³⁶

Menurut Roekiyanto, akta Sertifikat hak tanggungan dibuat sebagai alat bukti yang otentik apabila nantinya ada masalah dan sebagai pengaman apabila si debitor tidak melaksanakan kewajibannya hukumnya atau ingkar janji dimana nantinya dapat melakukan pemaksaan melalui pengadilan dengan cara si kreditor mengajukan permohonan eksekusi Sertifikat hak tanggungan.²³⁷

Data penelitian lapangan menunjukkan jumlah permohonan eksekusi yang ada di PN sepanjang Tahun 2000 hingga bulan Juni Tahun 2006 dengan perincian sebagai berikut:

²³⁴ Wawancara dengan Azi Widyaningrum, Tgl 17 Juni 2006

²³⁵ Ibid

²³⁶ Wawancara dengan Erani Kiswandani, Tgl 18 Juni 2006

²³⁷ Wawancara dengan Notaris Reokiyanto, Tgl. 24 Agustus 2006

Tabel : 1

Pengajuan permohonan eksekusi pada PN Semarang dari Tahun 2000 hingga bulan Juni Tahun 2006

No.	Data Pengajuan Permohonan Eksekusi Sertifikat Hak tanggungan di PN Semarang (Tahun)	Jumlah
1	Tahun 2000	7
2	Tahun 2001	4
3	Tahun 2002	20
4	Tahun 2003	5
5	Tahun 2004	17
6	Tahun 2005	5
7	Tahun 2006	1
	Jumlah	59

Berdasarkan data penelitian dilapangan terdapat penurunan jumlah pengajuan permohonan eksekusi di pengadilan hal ini terjadi karena beberapa kemungkinan.

Menurut Sri Lestari, saat ini permohonan ekskekusi hak tanggungan ke PN semakin jarang terjadi dan para kreditor atau Pemegang Hak Tanggungan lebih senang menggunakan ketentuan ekskekusi hak tanggungan dengan menggunakan ketentuan Pasal 6 UUHT, yaitu melalui Kantor lelang, dikarenakan pengajuan kepengadilan memerlukan waktu yang lama dan biaya

yang mahal, lebih praktis dan efisien hal ini dapat dilihat dari data yang ada di kepaniteraan semakin kecil jumlah permohonan eksekusi hak tanggungan.²³⁸

Menurut Soetoyo, permohonan kepengadilan terkait dengan permohonan eksekusi Sertifikat hak tanggungan semakin hari semakin enggan dilakukan melalui pengadilan cenderung langsung menggunakan ketentuan Pasal 6 UUHT, yang memang memungkinkan untuk menjual obyek hak tanggungan secara lelang apabila memang diperjanjikan para pihak, yaitu mencantumkan kalusul dapat menjual secara lelang melalui kantor lelang.²³⁹

Menurut Zabidi, penggunaan ketentuan Pasal 6 UUHT jika dibandingkan dengan prosedur eksekusi di pengadilan adalah sangat berbeda dan dalam praktek memang lebih menguntungkan permohonan eksekusi melalui kantor lelang, hal ini terkait dengan masalah lamanya waktu serta biaya yang mahal dalam penyelesaian melalui pengadilan apalagi apabila timbul upaya hukum lain baik perlawanan atau gugatan.²⁴⁰

Menurut Hendri Wijanarko, penggunaan ketentuan Pasal 6 UUHT memang memberikan kemudahan dalam proses eksekusi Sertifikat hak tanggungan, sebagian praktek perbankan menggunakan lembaga tersebut untuk melakukan lelang eksekusi Sertifikat hak tanggungan.²⁴¹

B.3. Tahap peringatan (*Aanmaning*)

Peringatan merupakan salah satu persyaratan pokok eksekusi, karena merupakan syarat pokok, maka bila tidak ada peringatan lebih dahulu, maka

²³⁸ Wawancara dengan Panitera Muda Perdata Sri Lestari, Tgtl. 18 Mei 2006

²³⁹ Wawancara dengan Hakim PN Semarang, Soetoyo, Tgl. 19 Mei 2006

²⁴⁰ Ibid

²⁴¹ Wawancara dengan Hendri Wijanarko, Tgl. 20 Mei 2006

eksekusi tidak boleh dijalankan. Peringatan merupakan teguran kepada para Pemberi Hak Tanggungan agar menjalankan akta pengakuan hutang..

Dari 59 permohonan eksekusi grosse akta/Sertifikat hak tanggungan, terdapat 16 permohonan yang terhenti sampai pada tahap peringatan ini.

Tabel : 2

Penghentian Eksekusi Pada Tahap Peringatan

No	ALASAN PENGHENTIAN EKSEKUSI PADA TAHAP PERINGATAN	JUMLAH
1	Perdamaian	6
2	Verzet/Derden Verzet	2
3	Ditolak	4
4	Ditunda	4
	JUMLAH	16

Sumber data : PN Semarang kurun waktu Tahun 2000 s/d 2006

Berdasarkan penelitian yang diperoleh dilapangan khususnya di PN Semarang diperoleh data alasan penghentian eksekusi pada tahap peringatan karena perdamaian paling banyak dilakukan hal ini dikarenakan berbagai kemungkinan.

Menurut Nirwana, pada dasarnya perdamaian merupakan cara yang paling tepat mengakhiri suatu sengketa karena dengan ini kepentingan semua pihak dapat dipenuhi sesuai dengan apa yang diinginkan, dari data yang ada memang yang paling banyak melalui perdamaian karena para pihak sebenarnya sadar, apabila hal tersebut dilanjutkan maka akan menimbulkan kesulitan bagi kedua belah pihak yaitu dikeluarkan biaya yang mahal dan waktu yang lama.²⁴²

Perdamain adalah cara yang efektif dan harus dikedepankan dalam menyelesaikan suatu masalah karena disamping tidak perlu melalui prosedur serta waktu yang lama juga memerlukan biaya yang mahal, sebagai *win-win solution* tidak ada pihak yang merasa dirugikan sehingga peluang terjadinya perdamaian lebih besar.

Menurut Wenang Noto Buwono, langkah terbaik penyelesaian adalah dengan perdamaian, karena apabila diteruskan akan menimbulkan dampak yang tidak baik secara materi mapun secara moril bagi para pihak dan sebagai tindakan yang paling manusiawi sehingga para pihak sering mengambil langkah perdamaian sebagai cara yang terbaik.²⁴³

Berdasarkan penelitian yang diperoleh dilapangan khususnya di PN Semarang diperoleh data alasan penghentian eksekusi pada tahap peringatan karena *verzet/derden verzet* banyak dilakukan hal ini dikarenakan berbagai kemungkinan.

Menurut Soetoyo, dalam HIR sudah ditentukan apabila ada *verzet* melawan eksekusi maka diserahkan pada kebijaksanaan hakim apakah

²⁴² Ibid
²⁴³ Ibid

eksekusi akan ditunda atau diteruskan biasanya hal tersebut terjadi dikarenakan adanya sengketa kepemilikan atas objek benda jaminan.²⁴⁴

Menurut Nirwana, *verset* sering terjadi dengan masalah sengketa kepemilikan, maka hakim akan mempertimbangkan tindakan apa yang harus diambil untuk menyelesaikannya apakah ditunda atau tidak dan ini sifatnya kasuistis.²⁴⁵

Menurut Hendri Wijanarko, penundaan eksekusi oleh hakim karena ada *verzset* harus dipertimbangkan oleh hakim secara cermat, karena apabila keputusan tersebut diambil dapat menghambat proses pencarian keadilan itu sendiri yaitu permasalahan tambah rumit dan berlarut-larut dan ini juga dapat sebagai senjata pihak tertentu untuk terus mengulur-ulur waktu dalam pemenuhan kewajiban.

Menurut Zabidi, penggunaan ketentuan Pasal 6 UUHT jika dibandingkan dengan prosedur eksekusi di pengadilan adalah sangat berbeda dan dalam praktek memang lebih menguntungkan permohonan eksekusi melalui kantor lelang, hal ini terkait dengan masalah lamanya waktu serta biaya yang mahal dalam penyelesaian melauai pengadilan apalagi apabila timbul upaya hukum lain baik perlawanan atau gugatan.

Menurut penelitian dilapangan diperoleh data alasan penolakan dalam tahap peringatan dikarenakan beberapa kemungkinan.

Menurut Soetoyo, penolakan permohonan eksekusi terkait dengan jumlah utang yang belum pasti, yaitu dengan jumlah hutang membengkak dimana Pemberi Hak Tanggungan tidak mengangsur, karena adanya biaya

²⁴⁴ Wawancara dengan Hakim PN Semarang, Soetoyo, Tgl. 19 Mei 2006

²⁴⁵ Wawancara dengan Hakim PN Semarang, Nirwana, Tgl. 16 Mei 2006

bunga, denda dan administrasi disamping itu juga karena ada sengketa dengan objek benda yang sama.

Menurut Nirmala, disamping seperti ada kepastian jumlah hutang juga bisa berbagai kemungkinan antara lain ada sengketa kepemilikan baik baru atau memang sedang berjalan. Sikap PN yang menolak jumlah hutang yang tidak pasti dan mensyaratkan jumlah hutang dalam grosse adalah sejalan dengan pendapat Mahkamah Agung, sikap PN untuk menolak eksekusi dan menyatakan grosse tidak pasti, diambil setelah pihak Pemberi Hak Tanggungan menyatakan keberatan terhadap eksekusi dengan disertai bukti-bukti bahwa jumlah hutang yang harus dilunasi tidak sebesar yang tercantum dalam grosse Sertifikat hak tanggungan.²⁴⁶

Keberatan Pemberi Hak Tanggungan ini dikonfirmasi kepada Pemegang Hak Tanggungan dan apabila Pemegang Hak Tanggungan bahwa konfirmasi tersebut benar, maka pengadilan akan menolak untuk memproses eksekusi dengan alasan jumlah hutang tidak pasti dan menyarankan pada Pemegang Hak Tanggungan agar mengajukan gugatan.

Selanjutnya menurut beliau apabila ada terdapat perbedaan kepastian hutang maka jalan keluarnya adalah dengan mengajukan perlawanan ataupun dengan cara mengajukan gugatan ke PN setempat dan hal ini membuat keadaan menjadi semakin sulit, sehingga sangat merugikan pihak Pemegang Hak Tanggungan.⁷

Menurut Zabidi, alasan yang sering terjadi disamping alasan barang tersebut sudah dialihkan ke pihak lain atau benda tersebut dijaminan atau

²⁴⁶ Wawancara dengan hakim PN Semarang, bu Nirmala, SH. 17 Mei 2006)

alasan lain maka yang paling baik diajukan debitor untuk menunda eksekusi adalah dengan cara mengajukan gugatan ke pengadilan.²⁴⁷

Penelitian dilapangan menunjukkan adanya beberapa kekeliruan dalam membuat *grosse* akta padahal pembuatan *grosse* ini merupakan salah satu syarat keberhasilan eksekusi, maksudnya kekeliruan dalam pembuatan *grosse* akta dapat menyebabkan *grosse* akta tersebut cacat secara yuridis dan kehilangan kekuatan aksekutorialnya sehingga eksekusi ditolak.

Menurut Sri Lestari, Kekeliruan ini biasanya terjadi karena ada pencampuradukan *grosse* akta-akta tersebut dan hal ini bisa mengakibatkan permohonan tersebut ditolak oleh pengadilan.²⁴⁸

Menurut Nirwana, Pencampuran *grosse* akta ini dapat terjadi apabila perjanjian pokoknya diberi *grosse* akta dua kali yaitu diberi *grosse* akta pengakuan utang dan kemudian *grosse* Sertifikat hak tanggungan. Seolah-olah *grosse* Sertifikat hak tanggungan merupakan kelanjutan dari *grosse* akta pengakuan hutang.²⁴⁹

Menurut Rachmat Wiguna, dalam praktek sering terjadi untuk lebih menjamin hutangnya maka selain dibuat *grosse* pengakuan hutang juga di buat *grosse* hak tanggungan, padahal Pendapat yang menganggap *grosse* Sertifikat hak tanggungan sebagai kelanjutan dari *grosse* akta pengakuan hutang adalah keliru karena sesuai dengan pasal 224 HIR, bentuk *grosse* akta harus murni dan tidak boleh dicampuradukkan.²⁵⁰

²⁴⁷ Ibid

²⁴⁸ Ibid

²⁴⁹ Wawancara dengan Notaris Rachmat Wiguna, Tgl. 27 Agustus 2006

²⁵⁰ Ibid

Menurut Hendri Wijanarko, apabila Pemegang Hak Tanggungan merasa tidak yakin dengan grosse akta pengakuan hutang, ia dapat melakukan pembaharuan yaitu dengan menyebutkan pembaharuan grosse dan secara tegas menyatakan menggunakan grosse Sertifikat hak tanggungan, tidak boleh menggunakan kedua-duanya.²⁵¹

Menurut Roekiyanto, pembuatan Akta hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundangan harus dibuat dengan akta otentik yaitu oleh PPAT sebagai pejabat yang memang ditugaskan oleh negara untuk membuat akta-akta, yang selanjutnya sebagai bukti dipasang hak tanggungan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional dikeluarkan Sertifikat hak tanggungan yang memuat iarah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa sebagai *titel eksekutorial*, maka apabila prosedur pembuatan APHT sesuai dengan penilaian hakim tidak sesuai dengan peraturan perundangan maka eksekusi Sertifikat hak tanggungan harus ditolak oleh hakim²⁵²

Menurut Djoni Johan, cara penyelesaian apabila hal tersebut sudah terlanjur dilakukan adalah dengan cara melakukan pembaharuan dan menunjuk secara tegas menggunakan grosse Sertifikat hak tanggungan.²⁵³

Berdasarkan penelitian yang diperoleh dilapangan khususnya di PN Semarang diperoleh data alasan penghentian eksekusi pada tahap peringatan karena penundaan banyak dilakukan hal ini dikarenakan berbagai kemungkinan.

Menurut Sri Lestari penundaan biasanya dikarenakan atas kebijakan hakim mengharapkan agar perkara tersebut ditunda dikarenakan menunggu

²⁵¹ Wawancara dengan Hendri Wijanarko, Tgl. 20 Agustus 2006

²⁵² Ibid

²⁵³ Wawancara dengan Notaris Semarang, Djoni Johan 26 Agustus 2006

putusan hukum yang lain terkait sengketa kepemilikan atas obyek yang hendak dieksekusi tersebut

Menurut Nirwana, penundaan eksekusi dilakukan atas pertimbangan hakim bahwa eksekusi tersebut belum dapat dilaksanakan karena beberapa faktor antara lain karena sedang terkait dengan perkara lain atas obyek yang sama dan juga bisa karena memang dikehendaki oleh para pihak baik kreditor maupun debitor yaitu mengajukan kepada Ketua Pengadilan agar perkara tersebut ditunda biasanya hal tersebut sebagai upaya kearah perdamaian.²⁵⁴

Menurut Soetoyo, adalah kewenangan hakim untuk menunda eksekusi atau menghentikan eksekusi ataupun meneruskan eksekusi hal tersebut sangat kasuistis atau eksepsional sehingga hakim harus memberikan pertimbangan hukum yang paling tepat.²⁵⁵

B.4. Tahap Penyitaan / Sita Eksekutorial

Sebagai kelanjutan dari peringatan adalah surat penetapan untuk melaksanakan sita eksekutorial. Surat penetapan sita eksekutorial ini dikeluarkan oleh Ketua PN yang berisi perintah untuk menjalankan eksekusi. Perintah menjalankan eksekusi ditujukan kepada panitera atau juru sita.

Dalam hukum acara perdata alasan penyitaan pada antara lain adanya kekhawatiran atau persangkaan akan adanya upaya untuk menggelapkan atau mengasigkan harta kekayaan.²⁵⁶

²⁵⁴ Ibid

²⁵⁵ Wawancara dengan Hakim PN Semarang, Soetoyo, 18 Mei 2006

²⁵⁶ M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, 2005, Sinar Garafika, Jakarta, Hal. 289

Didalam hukum jaminan pengertian penyitaan agar si debitor tidak mengalihkan, memindahkan, meminjamkan dan atau dengan segala upaya yang mngakibatkan benda jaminan jatuh kepada pihak ketiga sehingga merugikan pihak kreditor.

Penyitaan dilakukan setelah waktu tenggang 8 hari terlewati dan termohon eksekusi tidak memenuhi isi grosse akta Sertifikat hak tanggungan. Pertimbangan hakim untuk mengabulkan atau memberikan penetapan sita eksekutorial adalah sudah ditempuhnya prosedur peringatan, termohon eksekusi masih tetap melakukan wanprestasi / tidak melakukan kewajiban membayar hutang sesuai dengan yang telah diperjanjikan.

Data yang diperoleh dalam pelaksanaan eksekusi Sertifikat hak tanggungan Perseorangan ini, dari 59 permohonan yang diajukan terdapat 20 kasus yang terhenti pada tahap penyitaan. Adapun alasan-alasan penghentian eksekusi pada tahap penyitaan dapat di lihat pada tabel 3 sebagai berikut :

Tabel : 3

Penghentian Eksekusi Pada Tahap Penyitaan

PN Semarang kurun waktu Tahun 2000 s/d 2006

No	ALASAN PENGHENTIAN EKSEKUSI PADA TAHAP PENYITAAAN	JUMLAH
1	Perdamaian	9
2	Verzet/Derden Verzet	2
3	Ditolak	2
4	Ditunda	5

	JUMLAH	20
--	---------------	-----------

Berdasarkan penelitian yang diperoleh dilapangan khususnya di PN Semarang diperoleh data alasan penghentian eksekusi pada tahap penyitaan karena perdamaian banyak dilakukan hal ini dikarenakan berbagai kemungkinan

Menurut Nirwana, perdamaian dapat dilakukan pada tahapan peringatan atau tahapan penyitaan tergantung kesepakatan para pihak, bagaimanapun pada dasarnya perdamaian merupakan cara yang paling tepat mengakhiri suatu sengketa karena dengan ini kepentingan semua pihak dapat dipenuhi sesuai dengan apa yang diinginkan, dari data yang ada memang yang paling banyak melalui perdamaian karena para pihak sebenarnya sadar, apabila hal tersebut dilanjutkan maka akan menimbulkan kesulitan bagi kedua belah pihak yaitu dikeluarkan biaya yang mahal dan waktu yang lama.²⁵⁷

Tidak ada alasan hakim untuk menolak upaya perdamaian yang dimintakan para pihak meskipun telah melalui proses penyitaan dan hakim karena jabatannya harus mengabdikan perdamaian tersebut baik dalam tahap peringatan maupun tahap penyitaan.

Menurut Soetoyo, perdamaian adalah cara yang efektif dan harus dikedepankan oleh hakim dalam menyelesaikan suatu masalah dan sifatnya sewaktu-waktu dapat dilakukan, karena disamping tidak perlu melalui prosedur serta waktu yang lama juga memerlukan biaya yang mahal, sebagai *win-win solution* tidak ada pihak yang merasa dirugikan sehingga dalam

²⁵⁷ Wawancara dengan Hakim PN Semarang Nirwana, Tgl 18 Mei 2006

tahapan apapun perdamaian tetap dimungkinkan asalkan sebelum terjadi pelelangan.²⁵⁸

Perdamaian dilarang dilakukan apabila mengandung kekilafan baik terhadap orang maupun mengani pokok permasalahan. Perdamaian harus memenuhi syarat formal yaitu dalam bentuk tertulis tidak boleh dalam bentuk lesan karenanya apabila perdamaian dilakukan hanya secara lesan maka dinyatakan tidak sah.²⁵⁹

Perdamaian sewaktu-waktu dapat dilakukan oleh para pihak sebagai langkah terbaik, selanjutnya persetujuan perdamaian tersebut agar memperoleh kekuatan hukum yang kuat harus ditetapkan oleh pengadilan dan dituangkan dalam penetapan akta perdamaian

Berdasarkan penelitian yang diperoleh dilapangan khususnya di PN Semarang diperoleh data alasan penghentian eksekusi pada tahap penyitaan karena *verzet/derden verzet* banyak dilakukan hal ini dikarenakan berbagai kemungkinan.

Menurut Soetoyo, pada dasarnya alasan penghentian eksekusi dari tahapan penyitaan atau peringatan karena ada *verzet/darden verzet* sama saja tidak ada batasan yang pasti, karena upaya *verzet/darden verzet* dalam praktek dipandang sebagai upaya untuk melawan eksekusi dan dapat diajukan sewaktu-waktu tergantung pada pihak-pihak yang merasa dirugikan, dalam HIR sudah ditentukan apabila ada *verzet* melawan eksekusi maka diserahkan pada

²⁵⁸ Wawancara dengan Hakim PN Semarang, Soetoyo, Tgl. 19 Mei 2006

²⁵⁹ M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, 2005, Sinar Grafika, Jakarta, Hal. 275

kebijaksanaan hakim apakah eksekusi akan ditunda atau ditolak ataupun diteruskan.²⁶⁰

Menurut Nirwana, pada prinsipnya alasanya masih sama seperti alasan pada tahapan peringatan dimana *verset* sering terjadi terkait dengan masalah dalam pemenuhan isi akta Hak Tanggungan yaitu masalah besarnya jumlah hutang yang semestinya dibayar atas hal ini biasanya dilakukan penentuan dengan melalui gugatan, atau terkait dengan masalah sengketa kepemilikan dengan pihak ketiga (*darden verzet*), atas hal ini hakim akan mempertimbangkan tindakan apa yang harus diambil untuk menyelesaikannya, apakah ditunda atau ditolak dan ini sifatnya kasuistis.²⁶¹

Menurut Hendri Wijanarko, pada prinsipnya alasanya sama dengan pada waktu tahapan peringatan yang terpenting setiap alasan yang diajukan sebagai upaya untuk mencari keadilan dan hakim harus mempertimbangkan dengan cermat, karena apabila keputusan tersebut diambil dapat menghambat proses pencarian keadilan itu sendiri yaitu permasalahan tambah rumit dan berlarut-larut dan ini juga dapat sebagai senjata pihak tertentu untuk terus mengulur-ulur waktu dalam pemenuhan kewajiban.²⁶²

Menurut penelitian dilapangan diperoleh data alasan penolakan dalam tahap penyitaan karena penolakan dikarenakan beberapa kemungkinan.

Menurut Soetoyo dan Nirmala, penolakan permohonan eksekusi juga bisa terkait dengan jumlah utang yang pasti apabila keberatan atas hutang tersebut disampaikan pada tahapan penyitaan, tetapi yang sering terjadi karena diketahui ada sengketa kepemilikan atas objek benda yang dijamin

²⁶⁰ Wawancara dengan Hakim PN Semarang, Soetoyo, Tgl. 17 Mei 2006

²⁶¹ Ibid

²⁶² Wawancara dengan Hendri Wijanarko, Tgl. 20 Mei 2006

tersebut misalnya saat dilakukan penyitaan ternyata obyek jaminan tersebut ditempati oleh pihak lain dan merasa keberatan, juga bisa karena alas hak tanah yang dipasang hak tanggungan tidak dapat dieksekusi karena putusan atas sengketa kepemilikan tersebut sudah inkrah dan menyatakan objek jaminan tersebut bukan milik debitur atau Pemberi Hak Tanggungan sehingga mau tidak mau hakim akan memberikan pertimbangan untuk menolak.²⁶³

Berdasarkan penelitian yang diperoleh dilapangan khususnya di PN Semarang diperoleh data alasan penghentian eksekusi pada tahap penyitaan karena penundaan banyak dilakukan hal ini dikarenakan berbagai kemungkinan.

Menurut Sri Lestari penundaan biasanya dikarenakan atas kebijakan hakim mengharapakan agar perkara tersebut ditunda dikarenakan menunggu putusan yang lain yang terkait obyek yang hendak disita tersebut.²⁶⁴

Menurut Nirwana, penundaan eksekusi dilakukan atas pertimbangan hakim bahwa eksekusi tersebut belum dapat dilaksanakan karena beberapa faktor antara lain karena sedang terkait dengan perkara lain dengan obyek yang sama, atau karena para pihak baik kreditor maupun debitur menghendaki demikian yaitu mengajukan kepada Ketua Pengadilan agar perkara tersebut ditunda biasanya hal tersebut sebagai upaya kearah perdamaian.²⁶⁵

Menurut Soetoyo, adalah kewenangan hakim untuk menunda eksekusi atau menghentikan eksekusi ataupun meneruskan eksekusi hal

²⁶³ Ibid

²⁶⁴ Wawancara dengan Paitera Muda Perdata PN Semarang, Sri Lestari, 18 Mei 2006

²⁶⁵ Wawancara dengan Hakim PN Semarang, Nirwana, Tgl. 18 Mei 2006

tersebut sangat kasuistis atau eksepsional sehingga hakim harus memberikan pertimbangan hukum yang paling tepat.²⁶⁶

B.5. Tahap Penjualan Lelang

Pertauran-pertauran lelang yang masih berlaku antara lain *Vendu Reglement* Stb. 1908 No. 189, *Vendu Instructie* Stb. 1908 No. 190, Peraturan Bea Lelang Stb. 1949 No. 390, Keputusan Menteri Keuangan No. 476 Tahun 1972.²⁶⁷

Sebelum dilaksanakan lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 *Vendu Reglement* jo. Pasal 8 *Vendu Instructie* ditentukan bahwa siapapun yang berminat untuk melakukan penjualan secara lelang harus mengajukan permohonan lelang secara tertulis yang kepada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II setempat.

Sebagaimana data yang diperoleh dari penelitian, Permohonan tersebut dilengkapi dengan persyaratan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 2 Ayat (1) Keputusan Menteri Keuangan No. 304/KMK.01/2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Keputusan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara No. KEP-35/PL/2002 tanggal 27 September 2002 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

Persyaratan Permohonan Lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Ayat (1) Keputusan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara No. KEP-35/PL/2002 persyaratan lelang yang bersifat umum dan khusus.

²⁶⁶ Ibid

²⁶⁷ Rochmat Soemitro, Peraturan dan Instruksi Lelang, 1987, Eresco, Bandung, Hal 153

Persyaratan lelang yang bersifat umum sebagaimana diatur dalam Pasal 2 peraturan tersebut meliputi:

1. Salinan/*fotocopy* Surat Keputusan Penunjukan Penjual;
2. Syarat Lelang dari Penjual; dan
3. Daftar Harga yang akan dilelang.

Menurut Doni Indiarso, Bertitik tolak dari Pasal 3 Angka 4 Kep. DJPLN No. 35/PL/2002, dokumen persyaratan khusus yang dilakukan dalam hal eksekusi sertifikat hak tanggungan melalui pengadilan meliputi :

1. Salinan/*fotocopy* putusan atau penetapan pengadilan
2. Salinan/*fotocopy* penetapan *aanmaning* atau teguran dari Ketua PN
3. Salinan/*fotocopy* penetapan sita oleh Ketua PN
4. Salinan/*fotocopy* Berita Acara Sita
5. Salinan/*fotocopy* perincian utang/jumlah yang harus dipenuhi
6. Salina/*fotocopy* pemberitahuan lelang kepada termohon eksekusi
7. Bukti kepemilikan atas barang yang akan dilelang.

Menurut indiarso syarat yang bersifat khusus untuk lelang eksekusi Sertifikat hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT (parate eksekusi) meliputi:

1. Salinan/*fotocopy* Perjanjian Kredit
2. Salinan/*fotocopy* Sertifikat Hak Tanggungan (APHT)
3. Salinan/*fotocopy* bukti bahwa debitor wanprestasi yang dapat berupa Peringatan maupun penyitaan dari pihak kreditor
4. Surat Pernyataan dari kreditor yang akan bertanggung-jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana
5. Asli/*fotocopy* bukti kepemilikan hak

Menurut Doni Indiarso, Setiap penjual dapat mengajukan syarat-syarat khusus secara tertulis kepada KP2LN yang dapat berupa kesempatan bagi calon pembeli untuk melihat, meneliti secara fisik dan mendapat penjelasan barang yang akan dilelang dan/atau jangka waktu pengambilan atau penyerahan barang sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Ayat (2) Keputusan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara No. KEP-35/PL/2002 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan lelang.²⁶⁸

Berkas permohonan lelang dari pemohon atau penjual diterima oleh KP2LN, maka akan dilakukan analisis dokumen persyaratan lelang, apabila dokumen atau syarat belum lengkap maka KP2LN dapat meminta kekurangan kelengkapan kepada Pemohon atau Penjual.

Menurut Doni Indarto, apabila permohonan eksekusi hak tanggungan melalui pengadilan, maka yang menentukan besarnya nilai hutang yang harus ditanggung oleh debitor adalah hakim PN, hal ini terjadi perbedaan pendapat mengenai penentuan besarnya jumlah hutang.

Menurut Doni Indiarso, KP2LN setelah menerima berkas permohonan dan menganalisa kemudian KP2LN menetapkan tanggal hari lelang, disusul dengan kewajiban oleh penjual lelang atau pemohon lelang untuk mengumumkan rencana pelaksanaan lelang 2 (dua) kali 15 (limabelas) hari. Sebelum pelelangan terjadi

Kantor KP2LN tidak boleh menolak permohonan lelang sepanjang persyaratan sudah dipenuhi sebagaimana diatur dalam Pasal 7 *Vendu Reglement* jo. Pasal 2 Ayat (3) Keputusan Menteri Keuangan No.

²⁶⁸ Wawancara dengan Kepala Seksi Dokumentasi dan Potensi Lelang di KP2LN Semarang, Doni Indiarso,SH, Tgl. 25 Agustus 2006

304/KMK.01/2002, yang selanjutnya KP2LN akan segera mempersiapkan pelaksanaan lelang eksekusi Sertifikat hak tanggungan.

Dalam pelaksanaan lelang, peminat lelang dianggap sudah mengetahui dengan pasti barang yang akan dibeli. Sebab setelah pelelangan selesai maka semua resiko menjadi tanggungan pembeli. Kemudian setelah acara lelang selesai, dibuatlah Risalah Lelang dan dibuat pula berita acara penyerahan barang yang dilelang kepada pembeli.

Berita acara pelelangan yang telah diberi bentuk *grosse*, mempunyai kekuatan yang sama dengan *grosse* akta pengakuan hutang dan *grosse* Sertifikat hak tanggungan, dari 59 permohonan eksekusi di PN Semarang, hanya terdapat 10 permohonan eksekusi yang diselesaikan secara lelang.

Selanjutnya beliau mengatakan, sangat kecilnya permohonan eksekusi yang masuk dari PN Sampai dengan proses pelelangan di Kantor Lelang Negara dikarenakan eksekusi hak tanggungan melalui pertolongan hakim memerlukan biaya yang mahal juga, waktu lama dan prosedur yang berbelit-belit sehingga sering penyelesaian eksekusi Sertifikat hak tanggungan dilaksanakan berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT belum lagi apabila terjadi gugatan terkait dengan sengketa kepemilikan terhadap objek jaminan hak tanggungan yang dimintakan eksekusi

3. Hambatan-Hambatan dalam Pelaksanaan Eksekusi Sertifikat Hak tanggungan dalam hal Pemegang Hak Tanggungan Perseorangan dan Cara atasi Hambatan-hambatan tersebut.

Sebelum penulis mengemukakan berbagai hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan eksekusi Sertifikat hak tanggungan, disini penulis terangkan dulu masalah kewenangan hakim untuk menilai atau memeriksa grosse Sertifikat hak tanggungan.

Tabel di bawah ini akan menunjukkan data adanya kewenangan hakim untuk memeriksa grosse akta, baik grosse akta Sertifikat hak tanggungan maupun grosse surat hutang.

Tabel : 4

Tabel Kewenangan Hakim untuk Memeriksa
Grosse Akta dan Dokumen

Pertanyaan: Apakah hakim berwenang memeriksa kepastian jumlah utang, kemurnian grosse akta, kelengkapan dokumen grosse akta?

No	Jawaban	Jumlah	%
1.	Ya	2	100
2.	Tidak	0	0
Jumlah		2	100

Dari tabel di atas diketahui bahwa semua responden 2 hakim yang pernah menangani permasalahan tentang hak tanggungan / 100% berpendapat bahwa hakim masih mempunyai kewenangan untuk memeriksa keabsahan grosse akta, walaupun ketentuan Pasal 224 HIR sudah menggariskan bahwa grosse akta Sertifikat hak

tanggungan dan grosse akta pengakuan hutang mempunyai kekuatan eksekutorial, sama dengan putusan hakim yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Dalam praktek di Indonesia eksekusi hak tangguga secara paksa melalui PN tidak selalu berjalan dengan baik. Terdapat beberapa kendala yang dihadapi kreditor dalam menjalankan eksekusi secara paksa, sehingga hasilnya tidak sesuai dengan harapan. Salah satu kendala bagi eksekusi sertifikat hak tanggungan 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.²⁶⁹

Bahkan kendala lainnya adalah adanya pembeli yang sulit melakukan pengosongan atas obyek hak tanggungan yang telah dibeli dari pelelangan, karena pihak pengadilan negeri melakukan penangguhan pengosongan. Jadi kendala yang sering terjadi kreditor dalam mengeksekusi obyek hak tanggungan adalah sulit mencari pembeli lelang atau peminat pembeli lelang sedikit.²⁷⁰

Data yang diperoleh dari para hakim dapat diketahui bahwa dalam prakteknya hakim mempunyai wewenang untuk menilai sebuah grosse akta yang meliputi:

- a. menilai kepastian besarnya hutang
- b. menilai kemurnian bentuk grosse akta
- c. menilai kelengkapan dokumen grosse akta

Di bawah ini akan diuraikan secara singkat mengenai kewenangan hakim tersebut.

a. Hakim berwenang menilai kepastian besarnya hutang

²⁶⁹ M. Khoidin, Op. Cit., hal. 29

²⁷⁰ M. Khoidin, Ibid, hal. 30

Terkait dengan penilaian hakim mengenai kepastian jumlah hutang penulis mendapat data sebagai berikut:

Menurut Soetoyo, hal yang menjadi penyebab terjadinya selisih besarnya jumlah hutang adalah disebabkan besarnya selisih yang terdapat dalam pengakuan, *grosse akta* dengan jumlah yang diminta oleh Pemegang Hak Tanggungan dengan mendasarkan pada rekening pembukuan. maksudnya jumlah hutang pokok sebagaimana tercantum dalam perjanjian/pengakuan hutang misalnya sebesar 10 juta, tetapi jumlah yang diminta oleh Pemegang Hak Tanggungan pada saat eksekusi sesuai dengan catatan pembukuan Pemegang Hak Tanggungan Perseorangan, ternyata sudah berlipat ganda menjadi Rp. 25 juta padahal Pemberi Hak Tanggungan pernah mencicil hutangnya yang dikuatkan dengan bukti pembayaran. Penyebab membengkaknya hutang dari sepuluh juta rupiah menjadi lebih dari dua puluh enam juta rupiah adalah didasarkan pada perhitungan hutang yang didalamnya terdapat rincian mengenai denda, biaya administrasi, bunga angsuran dan angsuransi.²⁷¹

Menurut Nirwana, adanya ketidakpastian mengenai jumlah hutang ini menyebabkan pengadilan dapat menilai bahwa masih ada yang dipersoalkan dan perlu dipastikan lebih dahulu berapa sebenarnya jumlah hutang Pemberi Hak Tanggungan, hal ini merupakan kewenangan hakim yang bersumber dari adanya realitas konkrit yang perlu diberi penyelesaian lebih dahulu.²⁷²

Kemungkinan adanya perbedaan mengenai besarnya hutang banyak terjadi dalam praktek penyebabnya adalah adanya kebiasaan mencantumkan

²⁷¹ Wawancara dengan Hakim PN Semarang, Soetoyo, Tgl. 19 Mei 2006

²⁷² *Ibid*

syarat dalam akta hak tanggungan yang biasanya berisi janji bahwa pihak Pemegang Hak Tanggungan berwenang penuh untuk menentukan besarnya jumlah hutang pada setiap saat penagihan. Di sisi lain, pihak Pemberi Hak Tanggungan sudah pula menyatakan bahwa dia akan tunduk pada jumlah hutang yang dikemukakan oleh pemegang hak tanggungan sebagaimana yang tercantum dalam rekening pembukuan, apabila kerangka yang dijadikan acuan adalah klausul tersebut dan asas kebebasan berkontrak semata, maka pengadilan kehilangan kewenangan dan tidak mencampuri kesepakatan yang sudah dibuat para pihak.

Menurut Nirwana, apabila ada perbedaan jumlah hutang yang mencolok dan diduga ada itikad buruk di dalamnya, hakim hanya dapat menyatakan bahwa masih terdapat ketidakpastian jumlah hutang karena dari jumlah yang disebut dalam akta hak tanggungan, akta pengakuan hutang dan dikaitkan dengan jumlah yang diminta oleh Pemegang Hak Tanggungan dalam permohonan eksekusi belum dapat ditentukan secara pasti. Apabila masih ada ketidakpastian mengenai jumlah hutangnya, pengadilan dapat memutuskan untuk menunda lebih dahulu pelaksanaan eksekusi barang jaminan.²⁷³

b. Hakim berwenang untuk menilai kemurnian bentuk grosse akta Sertifikat hak tanggungan

Sebagaimana diketahui, Pasal 224 HIR mengakui adanya dua bentuk grosse akta yaitu grosse akta hak tanggungan dan grosse akta pengakuan hutang.

²⁷³ Ibid

Menurut soetoyo, Kemurnian bentuk grosse akta ini penting yaitu agar tetap mempunyai kekuatan eksekutorial. Dengan kata lain pencampuran grosse akta yang berarti sudah tidak murni lagi maka pengadilan memandang bahwa grosse akta tersebut mengandung cacat yuridis sehingga dinyatakan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial dan pemenuhan pembayarannya hanya dapat dilakukan dengan proses gugatan biasa.²⁷⁴

Penelitian dilapangan menunjukkan adanya beberapa kekeliruan dalam membuat grosse akta padahal pembuatan grosse ini merupakan salah satu syarat keberhasilan eksekusi, maksudnya kekeliruan dalam pembuatan grosse akta dapat menyebabkan grosse akta tersebut cacat secara yuridis dan kehilangan kekuatan *eksekutorialnya*.

Menurut Sri Lestari, Kekeliruan ini biasanya terjadi karena ada pencampuradukan grosse akta Hak Tangungan dengan grosse akta pengakuan hal tersebut terjadi karena sebagian tidak tau atau karena memang meragukan keampuhan Sertifikat hak tanggungan sehingga dibuat grosse akta pengakuan hutang sebagai antisipasi padahal secara hukum hal tersebut dilarang.²⁷⁵

Menurut Nirwana, Pencampuran grosse akta ini dapat terjadi apabila perjanjian pokoknya diberi grosse akta dua kali yaitu diberi grosse akta pengakuan utang dan kemudian grosse Sertifikat hak tanggungan. Seolah-olah grosse Sertifikat hak tanggungan merupakan kelanjutan dari grosse akta pengakuan hutang hal tersebut tidak sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku bagaimanapun hak tanggungan sebagai satu-satunya lembaga yang

²⁷⁴ Ibid

²⁷⁵ Wawancara dengan Panitera Muda Perdata PN Semarang, Sri Lestari, Tgl. 17 Mei 2006

ditunjuk oleh undang-undang untuk menampung penjaminan yang berbentuk tanah sehingga harus berdiri sendiri.²⁷⁶

Dalam praktek sering terjadi untuk lebih menjamin hutangnya maka selain dibuat grosse pengakuan hutang juga di buat grosse hak tanggungan, padahal Pendapat yang menganggap grosse Sertifikat hak tanggungan sebagai kelanjutan dari grosse akta pengakuan hutang adalah keliru karena sesuai dengan pasal 224 HIR, bentuk grosse akta harus murni dan tidak boleh dicampuradukan.

Apabila hal tersebut sudah terlanjur dilakukan maka Pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan pembaharuan yaitu dengan menyebutkan pembaharuan grosse dan secara tegas menyatakan menggunakan grosse Sertifikat hak tanggungan, tidak boleh menggunakan kedua-duanya

Menurut Djoni Johan, cara penyelesaian apabila hal tersebut sudah terlanjur dilakukan adalah dengan cara melakukan pembaharuan dan menunjuk secara tegas menggunakan grosse Sertifikat hak tanggungan.²⁷⁷

Hakim diberi kewenangan untuk menilai terkait dengan kemurnian dari grosse akta, meskipun hal tersebut memang tidak menjadi keharusan tapi keadaan tersebut perlu dilakukan demi asas kemanfaatan dan tujuan untuk memperlancar jalan proses eksekusi.

Menurut Zabidi, Kadang-kadang masih ada anggapan yang keliru dari masyarakat yakni menganggap bahwa grosse akta hak tanggungan merupakan kelanjutan dari grosse akta pengakuan hutang. Anggapan yang keliru ini menyebabkan terjadinya pencampuradukan bentuk grosse akta, yaitu dengan

²⁷⁶ Ibid
²⁷⁷ Ibid

mengeluarkan lagi grosse akta hak tanggungan dan Sertifikat hak tanggungan padahal sudah dibuat grosse akta pengakuan hutang terlebih dahulu.²⁷⁸

Pencampuran bentuk ini mengakibatkan bentuk grosse akta tidak mempunyai kekuatan eksekusi dan pemenuhan hutang hanya dapat dilakukan melalui gugatan biasa.²⁷⁹

c. Kewenangan hakim untuk menilai kelengkapan dokumen grosse akta hak tanggungan.

Pada grosse akta, Sertifikat hak tanggungan, banyak dokumen yang menjadi syarat dan kelengkapan bagi sahnya grosse akta hak tanggungan itu sendiri.

Menurut Rachmat Wiguna, dokumen pokok selain Sertifikat hak tanggungan adalah akta perjanjian kredit yang bentuknya tertulis dapat berupa akta otentik maupun akta di bawah tangan. Dokumen berikutnya adalah dokumen APHT atau SKMHT dan tentunya Sertifikat tanah hak tersebut yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan, atas dasar tersebut hakim harus meneliti secara seksama.²⁸⁰

Menurut Djonsi Johan, Dokumen memasang hak tanggungan ini harus berbentuk otentik yaitu yang dibuat dengan akta PPAT/Notaris yaitu APHT dan SKMHT dan apabila dokumen tersebut tidak berbentuk otentik maka dokumen pendukung dari grosse akta Sertifikat hak tanggungan ini cacat secara yuridis dan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial, dan hakim diberi kewenangan untuk menilai akta-akta tersebut, serta yang terpenting melihat

²⁷⁸ Wawancara dengan Zabidi, Tgl. 30 Juni 2006

²⁷⁹ Remi Syahdeni, Op. Cit. hal 157

²⁸⁰ Ibid

Sertifikat hak tanggungan apakah terdapat irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Menurut Nirwana, sebelum pengadilan memberikan fiat eksekusi, Ketua PN berwenang menilai berkas permohonan eksekusi, menilai pula apakah Sertifikat hak tanggungan yang dimintakan eksekusi memenuhi syarat sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 224 HIR, juga terkait dengan prosedur serta cara pembuatan APHT dan Sertifikat hak tanggungan yang terpenting melihat tanggal pembuatannya karena apabila keliru akan menimbulkan kehilangan sifat eksekutorialnya oleh karena itu semuanya dapat dilihat dari dokumen-dokumen yang diajukan ke PN.²⁸¹

Pasal 224 HIR justru memberi kewenangan kepada hakim untuk menilai sah atau tidaknya suatu grosse akta tersebut serta menilai kelengkapan dokumen permohonan eksekusi tersebut karena apabila permohonan tidak disertai dengan data pendukung/kelengkapan dokumen sebagai alat bukti maka akan ditolak oleh hakim

Selanjutnya selain alasan-alasan tersebut diatas yang bisa menghambat pelaksanaan eksekusi Sertifikat hak tanggungan terkait dengan kelengkapan dokumen grosse akta hak tanggungan, berikut ini penulis kemukakan pula hambatan-hambatan eksekusi Sertifikat hak tanggungan lainnya

Menurut Sri Lestari, hambatan yang sering terjadi dalam pelaksanaan eksekusi Sertifikat hak tanggungan adalah biasanya terkait dengan objek yang dijamin hak tanggungan yaitu biasanya benda/objek tersebut telah berpindah tangan kepada orang lain, antara lain benda disewakan, dijual kepada orang lain.²⁸²

²⁸¹ Wawancara dengan Hakim PN Semarang, Nirwana, Tgl. 16 Mei 2006

²⁸² Wawancara dengan PANitera Muda Perdata, Sri Lestari, Tgl 17 Mei 2006

Menurut Soetoyo, Pada prinsipnya factor yang sangat penting dan mendasar dalam hukum eksekusi nantinya berakhir apakah obyek jaminan tersebut dapat dieksekusi untuk memenuhi kewajiban hukum yang berhutang atau tidak, maka yang sangat diperlukan sebagai langkah awal adalah perlunya penelitian/survei dari pihak kreditur atau dari pihak Pemegang Hak Tanggungan mengenai segala sesuatu yang menyangkut obyek jaminan, hambatan yang sering terjadi dalam eksekusi Sertifikat hak tanggungan adalah benda/objek jaminan dikuasai orang lain baik dengan dasar sewa-menyewa ataupun Jual beli sehingga nantinya memerlukan prosedur pengosongan.²⁸³

Menurut Soetoyo, hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan lelang eksekusi Sertifikat hak tanggungan terkait dengan beberapa aspek yang pertama terkait dengan eksistensi barang itu sendiri yaitu bisa barang tidak mungkin dieksekusi karena, benda/objek hilang karena suatu bencana, terkait dengan status kepemilikan yaitu benda/objek hak tanggungan disewakan pada orang lain, barang dijual kepada orang lain.²⁸⁴

Selanjutnya menurut beliau semestinya benda/obyek jaminan yang sudah dijadikan jaminan hak tanggungan tidak boleh dipindahtangankan kepada orang lain tanpa sepengetahuan dari kreditor atau Pemegang Hak Tanggungan akan tetapi, biasanya kalau debitor yang tidak beriktikad baik akan berupaya menghambat eksekusi hak tanggungan dengan cara apapun misalnya dengan menjual/mengalihkan obyek hak tanggungan pada orang lain.

Menurut Zabidi, hambatan yang sering terjadi debitor yang nakal dengan sengaja mengalihkan/memindahtangankan benda/objek hak tanggungan kepihak lain

²⁸³ Wawancara dengan Hakim PN Semarang, Soetoyo, Tgl. 20 Mei 2006

²⁸⁴ Ibid

dengan cara apapun atau bisa karena memang tanah tersebut memang terkait dengan sengketa kepemilikan sehingga ada perlawanan atau gugatan dari pihak lain sehingga dalam hal tertentu majelis hakim dapat memerintahkan untuk menghentikan eksekusi ataupun menunda eksekusi.²⁸⁵

Menurut Hendri Wijanarko, dalam praktek ada beberapa factor yang dapat menghambat proses eksekusi Sertifikat hak tanggungan baik karena ada perlawanan ataupun karena gugatan yang terkait dengan sengketa kepemilikan dan upaya perlawanan tersebut bisa timbul bisa dari debitor atau Pemberi Hak Tanggungan sendiri *verzet* atau dari orang lain istilahnya *derden verzet*, kalau *verzet* biasanya sangat terkait dengan kepastian besar jumlah hutang yang harus dibayar karena biasanya hutang tersebut sudah jauh lebih besar dari hutang pokoknya dikarenakan ada bunga, denda, administrasi dan lain-lain sedangkan *derden verzet* tersebut terjadi apabila ada pihak ketiga yang berdasarkan alasan hukum yang jelas mempunyai hak pula atas tanah yang dimintakan eksekusi tersebut.²⁸⁶

Menurut Erani Kiswandani, hambatan yang sering terjadi dalam proses eksekusi Sertifikat hak tanggungan dikarenakan objek benda jaminan tersebut sudah berpindah kepada orang lain baik karena jual beli, sewa, hibah sehingga nantinya terkait dengan upaya pengosongan yang berlarut-larut bahkan bisa timbul sengketa baru jika ada gugatan dari pihak debitor atau pemberi hak tanggungan atau dari orang lain yang merasa mempunyai kepentingan atas objek tersebut.²⁸⁷

Untuk itu perlu dilakukan upaya hukum atau cara-cara untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut.

²⁸⁵ Wawancara dengan Pengacara, Zabidi, Tgl. 29 Juni 2006

²⁸⁶ Ibid

²⁸⁷ Wawancara dengan Pengacara, Erani Kiswandani, Tgl. 18 Juni 2006

Menurut Sri Lestari, hambatan dalam pelaksanaan lelang eksekusi Sertifikat hak tanggungan benda/objek tersebut telah berpindah tangan kepada orang lain, antara lain benda disewakan, dijual kepada orang lain cara yang ditempuh untuk mengatasi hal tersebut dengan cara bisa dengan mengajukan perlawanan atau gugatan apabila benda tersebut disewa maka apabila sewa telah habis maka perlu dilakuakn upaya pengosongan melalui pengadilan.

Menurut Nirwana, hambatan dalam eksekusi Sertifikat hak tanggungan apabila benda/objek jaminan dikuasai orang lain baik dengan dasar sewa-menyewa atau jual beli maka dapat mengajukan gugatan kepengadilan bisa perbuatan melawan hukum ataupun sengketa kepemilikan dan minta pengosongan kepada pengadilan .

Menurut Soetoyo, hambatan dalam pelaksanaan lelang eksekusi Sertifikat hak tanggungan terkait dengan aspek eksistensi barang itu sendiri yaitu apabila barang tidak mungkin dieksekusi karena, benda/objek hilang karena suatu bencana maka debitor atau pemegang hak tanggungan harus mengganti dengan obyek yang lain sesuai dengan kesepakatan dan sebaiknya hal-hal tersebut perlu diperjanjikan dalam APHT, sedangkan apabila terkait dengan status kepemilikan yaitu benda/objek hak tanggungan disewakan pada orang lain, barang dijual kepada orang lain maka cara yang paling baik yaitu dengan mengajukan perlawanan atau mengajukan gugatan kepengadilan setempat.²⁸⁸

Menurut Azi Widyaningrum, semestinya benda/obyek jaminan yang sudah dijadikan jaminan hak tanggungan tidak boleh dipindahtangankan kepada orang lain tanpa sepengetahuan dari kreditor atau Pemegang Hak Tanggungan akan tetapi kalau debitor yang tidak beriktikad baik akan berupaya menghambat eksekusi hak tanggungan dengan cara menjual/mengalihkan obyek hak tanggungan pada orang lain

²⁸⁸ Wawancara dengan Hakim PN Semarang, Soetoyo, Tgl. 18 Mei 2006

maka jalan yang wajib ditempuh dengan mengajukan perlawanan atau gugatan kepengadilan.²⁸⁹

Menurut Hendri Wijanarko, dalam praktek ada beberapa faktor yang dapat menghambat proses eksekusi Sertifikat hak tanggungan baik karena ada perlawanan ataupun karena gugatan yang terkait dengan sengketa kepemilikan dan upaya perlawanan tersebut bisa timbul bisa dari debitor atau Pemberi Hak Tanggungan sendiri *verzet* atau dari orang lain istilahnya *derden verzet*, kalau *verzet* biasanya sangat terkait dengan kepastian besar jumlah hutang yang harus dibayar karena biasanya hutang tersebut sudah jauh lebih besar dari hutang pokoknya dikarenakan ada bunga, denda, administrasi dan lain-lain.²⁹⁰

Menurut Rachmat Wiguna, upaya preventif yaitu Data-data yang akan dianalisa bank baik data pokok maupun data penunjang harus diperoleh dengan semaksimal mungkin sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan diperlukan pula kinerja para karyawan yang baik serta terkait pula dengan pengalaman serta kebijakan-kebijakan dalam mengelola dan mengendalikan semua kegiatan yang terkait dengan permasalahan pemberian dan pencairan kredit.²⁹¹

Menurut Roekiyanto, dalam praktik biasanya apabila melihat lamanya waktu yang dibutuhkan dan prosedur yang rumit untuk dapat melaksanakan eksekusi grosse Sertifikat hak tanggungan, lebih baik apabila Pemegang Hak Tanggungan Perseorangan membuat antisipasi dengan menyuruh Pemberi Hak Tanggungan membuat kuasa menjual objek hak tanggungan kepada Pemegang Hak Tanggungan Perseorangan, namun demikian, Pemegang Hak Tanggungan yang sudah mempunyai kuasa menjual tidak boleh sewenang-wenang melakukan penjualan barang jaminan

²⁸⁹ Ibid

²⁹⁰ Wawancara dengan Pengacara, Hendri Wijanarko, Tgl. 19 Mei 2006

²⁹¹ Wawancara dengan Notaris, Semarang, Rachmat Wiguna, Tgl. 27 Agustus 2006

dan setida-tidaknya melakukan pemberitahuan kepada Pemberi Hak Tanggungan pada saat melelang objek hak tanggungan.²⁹²

Menurut Djoni johan, memang dalam praktek perbankan khususnya Bank Perkreditan Rakyat (BPR) sebagai langkah untuk mengatasi kesulitan-kesulitan dalam pemasangan APHT antara lain biaya yang mahal, maka sering hanya digunakan dengan pembuatan SKMHT saja untuk mengikat hutang tersebut padahal jangka waktu SKMHT hanya 3 (tiga) bulan dan semestinya apabila telah habis jangka waktunya harus diperpanjang, namun didalam praktek tidak diperpanjang dan biasanya diikuti dengan pembuatan kuasa menjual sehingga apabila diteruskan tentu sangat beresiko yaitu batalnya SKMHT.²⁹³

Menurut Aristyo, penggunaan SKMHT untuk menjamin hutang dengan jaminan tanah tanpa diikuti dengan pemasangan hak tanggungan memang dimungkinkan, tetapi hanya untuk memenuhi kebutuhan dalam praktek saja dikarenakan pemasangan hak tanggungan membutuhkan biaya yang mahal.

Menurut Rachmat Wiguna, memang ada peraturan yang membatasi untuk hutang tertentu yaitu dibawah 50.000.000,- (limapuluh juta rupiah) boleh hanya diikat dengan SKMHT saja tanpa dilanjutkan dengan APHT hal tersebut sebagai langkah untuk mengakomodir kebutuhan tertentu di dunia perbankan dan hal tersebut disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat didunia perkreditan. Pembuatan kuasa menjual untuk mengatasi rumitnya proses eksekusi Sertifikat hak tanggungan adalah hal yang tidak dapat dilakukan karena tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang melarang pembuatan akta kuasa untuk menjual yang dibuat karena dasar hutang piutang karena kuasa menjual hanya digunakan hanya untuk menjual

²⁹² Wawancara dengan Notaris, Semarang, Roekiyanto, Tgl. 25 Agustus 2006

²⁹³ Wawancara dengan Notaris, Semarang, Djoni Johan, Tgl. 25 Agustus 2006

obyek tertentu saja saja sehingga tidak boleh digunakan sebagai akal-akalan untuk mengeksekusi Sertifikat hak tanggungan, bagaimanapun prosedur eksekusi hak tanggungan harus dilakukan sesuai dengan ketentuan eksekusi tentang hak tanggungan.²⁹⁴

Perlu diupayakan penyelesaian secara manusiawi dengan cara Pemegang Hak Tanggungan Perseorangan memberi kesempatan kepada Pemberi Hak Tanggungan untuk menjual sendiri objek hak tanggungan tersebut. Pelaksanaan eksekusi secara sukarela dirasakan lebih memenuhi rasa keadilan dan tidak memerlukan waktu yang panjang dan prosedur yang rumit. Menurut Soetoyo, pelaksanaan eksekusi grosse Sertifikat hak tanggungan, maupun penyelesaian gugatan biasa adalah cara terakhir yang digunakan oleh Pemegang Hak Tanggungan Perseorangan, apabila cara eksekusi dengan sukarela menemui jalan buntu, bagaimanapun hakim harus mengupayakan semaksimal mungkin sesuai dengan asas keadilan, kemanfaatan maupun kepastian hukum.

B. ANALISIS

1. Syarat untuk Eksekusi Sertifikat Hak tanggungan dalam hal Pemegang Hak Tanggungan Perseorangan

Mengenai syarat untuk eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan baik dalam hal Pemegang Hak Tanggungan berbentuk Badan hukum atau Perseorangan selama ini belum ada ketentuan yang mengaturnya secara pasti, didalam HIR hanya mengatur mengenai syarat eksekusi Sertifikat hak tanggungan harus memenuhi ketentuan Pasal 224 HIR.

²⁹⁴ Wawancara dengan Notaris Semarang, Rachmat Wiguna, Tgl. 28 Agustus 2006

Sebagaimana pendapat yang dikemukakan oleh Nirmala, Soetoyo, Hendri Wijanarko, wenang Noto Buwono, Azi Widyaningrum syarat eksekusi Sertifikat hak tanggungan harus memenuhi syarat formil dan syarat materiil, syarat formil yaitu grosse akta Sertifikat hak tanggungan apakah terdapat *titel eksekutorial*, sedangkan syarat materiil terkait dengan substansi atau materi/isi yang terkandung didalamnya mengenai hal ini dapat dilihat dari dokumen-dokumen yang disertakan untuk mengajukan permohonan eksekusi.

Sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 224 jo. 14 Ayat (2) Jo. Pasal 20 ayat 1 huruf b. dengan kata lain dasar eksekusi Sertifikat hak tanggungan adalah adanya irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, tanpa irah-irah tersebut Sertifikat hak tanggungan tidak dapat dieksekusi.

Syarat materiil disamping memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian dalam KUH Perdata juga harus memenuhi klausul/janji yang terdapat dalam grosse akta Sertifikat hak tanggungan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 11 Ayat (2) UUHT tersebut antara lain :

1. Janji yang membatasi kewenangna Pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek hak tanggungan
2. Janji yang membatasi kewenangna Pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek hak tanggungan
3. Janji yang memberi kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola obyek hak tanggungan berdasarkan putusan PN yang daerah hukumnya meliputi letak obyek hak tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji.
4. Janji yang memberi kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan obyek hak tanggungan, jika hal itu

diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkanya hak yang menjadi obyek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang

5. Janji bagi pemegang hak tanggungan pertama untuk dapat menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitor cidera janji
6. Janji agar obyek hak tanggungan tidak dibersihkan oleh pembeli
7. Janji agar Pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang hak tanggungan
8. Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh sebagian atau seluruh dari ganti rugi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek hak tanggungan dilepaskan haknya oleh Pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum
9. Janji bahwa Pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan.

Sedangkan syarat materiil mengenai cara atau prosedur pemberian dan pendaftaran hak tanggungan akan penulis terangkan pada bagian selanjutnya

Setelah penulis inventarisir dari data dilapangan maka dokumen untuk memenuhi syarat formil dan materiil pengajuan seksekusi Sertifikat hak tanggungan tersebut selain mengajukan permohonan dan meyerahkan Sertifikat hak tanggungan kepada Ketua PN maka perlu disertai dokumen-dokumen berupa:

1. Menyertakan perjanjian Kredit yang merupakan perjanjian pokok
2. Surat kuasa khusus yang telah didaftar di kepaniteraan PN (bila permohonan eksekusi melalui kuasa

3. APHT dan SKMHT (bila pembuatan APHT melalui kuasa)
4. Menyertakan identitas para pihak (KTP)
5. Menyertakan kwitansi-kwitansi pembayaran dan surat-surat yang terkait pembayaran utang piutang tersebut
6. Menyertakan Sertifikat hak atas tanah
7. Membayar biaya panjar eksekusi

Pada dasarnya benda-benda tanah yang akan dijadikan jaminan atas suatu utang yang dibebani dengan hak tanggungan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- a. Dapat dinilai dengan uang karena utang yang dijamin berupa uang; ini berarti bahwa apabila debitor wanprestasi benda tersebut hasil penjualan obyek hak tanggungan dapat diuangkan yaitu melalui proses pelelangan umum.
- b. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;

Dalam hal ini hak atas tanah harus didaftarkan pada kantor pertanahan unsur ini berkaitan dengan kedudukan yang diutamakan bagi kreditor preferen yang diberikan kepada kreditur tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah yang dibebani hak tanggungan sehingga semua dapat mengetahui.

- c. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitor cedera janji, benda yang dijadikan jaminan akan dijual di muka umum disiapapun benda tersebut berada,

Hal ini untuk mengantisipasi bilamana debitor wanprestasi sehingga apabila diperlukan kreditor dapat merealisasikan melalui eksekusi dan hasilnya untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.

d. memerlukan penunjukkan dengan undang-undang.²⁹⁵

APHT dibuat oleh PPAT (Pasal 10 Ayat (2) UUHT) merupakan satu-kesatuan dengan Sertifikat hak tanggungan yang berisi janji-janji, janji atau klausul tersebut apakah telah sesuai dengan hukum atau tidak. antara lain kewajiban pembayaran sejumlah uang, klausul untuk membayar sejumlah uang apabila debitor wanprestasi dengan catatan jika kewajiban itu tidak dipenuhi maka debitor dijatuhi hukuman berupa penyitaan terhadap harta debitor untuk memenuhi kewajibannya dan hal tersebut berlakunya ditunjuk undang-undang sehingga dapat dipaksakan

Apabila tanggal pembuatan dan pengeluaran Sertifikat hak tanggungan juga dapat dilihat hal tersebut terkait dengan adanya batas waktu yang ditentukan dalam pembuatan dan pendaftaran hak tanggungan karena apabila jangka waktu tersebut tidak sesuai maka Sertifikat hak tanggungan tersebut terdapat cacat hukum dan kehilangan eksekutorialnya.

Prosedur pembuatan grosse tersebut yaitu dilihat bahwa Sertifikat hak tanggungan dibuat oleh pejabat yang memang ditunjuk oleh peraturan perundang-undangan, dan proses pembuatan juga diatur dalam peraturan perundang-undangan atau tidak.

²⁹⁵ Boedi Harsono & Sudaryanto Wirjodarsono, *Konsepsi Pemikiran tentang Undang-undang Hak Tanggungan*, Makalah Seminar Nasional "Kesiapan dan Persiapan Dalam Rangka Pelaksanaan Undang-undang Hak Tanggungan", Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Bandung 27 Mei 1996, hal.5

Selanjutnya terkait dengan syarat pengajuan eksekusi Sertifikat hak tanggungan khususnya di Pengadilan Negeri di Semarang perlu penulis kemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Mengajukan surat permohonan eksekusi yang ditujukan kepada Ketua PN melalui kepaniteraan dengan disertai alasan-alasan yang cukup.

Eksekusi berdasarkan pada Pasal 20 jo Pasal 224 HIR atau 258 Rbg dimulai dengan adanya permohonan dari Pemegang Hak Tanggungan kreditor kepada Ketua PN setempat di mana obyek hak tanggungan berada, kecuali jika telah dipilih domisili yang tetap, maka permohonan eksekusi dapat diajukan kepada PN yang dipilih tersebut,

Pengajuan permohonan merupakan keharusan bagi pihak yang bermaksud mengajukan eksekusi melalui pengadilan, dalam eksekusi dalam perkara perdata Pasal 195 Ayat (1) HIR kewenangan menjalankan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap adalah atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua PN, begitu pula sesuai dengan Pasal 224 HIR permohonan eksekusi atas grosse akta dilakukan atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua PN .

Eksekusi berdasarkan pada Pasal 20 Ayat (1) huruf b UU HT jo Pasal 224 HIR atau 258 Rbg dimulai dengan adanya permohonan dari Pemegang hak tanggungan kreditor kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat di mana obyek hak tanggungan berada, kecuali jika telah dipilih domisili yang tetap, maka permohonan eksekusi dapat diajukan kepada Pengadilan Negeri yang dipilih tersebut, dengan keharusan Ketua Pengadilan Negeri tersebut minta bantuan

kepada Ketua Pengadilan Negeri dimana obyek hak tanggungan berada dan dalam pelaksanaan eksekusinya diatur dalam Pasal 190 HIR atau 206 Rbg.⁸⁴

Berdasarkan data yang diperoleh dilapangan menurut Hendri Wijanarko dan Azi Widyaningrum perlu dikemukakan alasan yang cukup yang mendukung permohonan tersebut. Sedangkan menurut Zabidi dan lestari tidak merupakan keharusan permohonan tersebut disertai dengan alasan atau tidak .

Untuk menjelaskan duduk permasalahan serta sebagai dalil-dalil pendukung khususnya terkait dengan kepastian jumlah hutang untuk mendukung permohonan tersebut, bagaimanapun selain hakim mempunyai kewenangan untuk menjalankan eksekusi akta yang mempunyai title eksekutorial, Ketua PN juga berwenang menilai kemurnian dan kelengkapan dokumen grosse Sertifikat hak tanggungan. Akan tetapi secara prinsip tidak ada alasan hakim untuk menolak setiap permohonan eksekusi yang tidak disertai alasan-alasan asalkan bukti-bukti dan dokumen yang diperlukan disertakan dan ketentuan Pasal 224 HIR juga tidak melarangnya, sehingga sifatnya fakultatif bukan keharusan.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 20 jo Pasal 224 HIR atau 258 Rbg menurut pendapat penulisan alasan-alasan yang mendukung permohonan sifatnya memang bukan keharusan dan bukan sebagai dasar bagi hakim untuk menolak surat permohonan tersebut semata-mata sebagai bahan pertimbangan bagi hakim untuk memudahkan hakim dan menjelaskan duduk permasalahan secara saja, oleh karena itu seyogyanya disertai dengan alasan yang cukup dan alasan tersebut memang terkait dengan permohonan tersebut.

Permohonan eksekusi harus ditujukan Kepada Ketua PN melalui kepaniteraan, keharusan ini sesuai dengan ketentuan Pasal 190 HIR, Ketua

⁸⁴ Habib Adji, Op. Cit, Hal 23

Pengadilan Negari sebagai satu-satunya lembaga yang berwenang melakukan eksekusi yang ditunjuk oleh undang-undang.

Dengan demikian tidak ada lembaga lain yang berwenang untuk melaksanakan eksekusi sesuai dengan ketentuan Pasal 224 HIR yaitu atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua PN setempat.

2. Pengajuan ini bisa dilakukan oleh Pemegang Hak Tanggungan sendiri atau dengan menunjuk kuasa secara khusus untuk mewakili sipemberi kuasa melakukan pengajuan eksekusi dan pengurusannya hingga selesai.

Pengajuan eksekusi kepengadilan dapat dilakukan oleh kreditor sendiri maupun dengan melalui kuasa.

Menurut Sri Lestari, Zabisi dan Erani Kiswandani, permohonan hak tanggungan dilakukan sendiri atau dengan melalui kuasa khusus dan didaftar di kepaniteraan pengadilan.

Permohonan ekseksi diajukan kepada PN secara tertulis sesuai dengan Pasal 196 HIR dan 224 HIR sebagai syarat formal. Dan untuk memenuhi syarat formal lainnya apabila permohonan dilakukan melalui kuasa maka surat kuasa harus surat kuasa khusus dan didaftarkan di kepaniteraan PN.

Sependapat dengan hal tersebut dikemukakan oleh Zabidi, bahwa permohonan eksekusi dilakukan harus dilakukan secara tertulis kepada Ketua PN sebagaimana ditentukan oleh Undang-undang dan hal tersebut sebagai pemenuhan syarat formal

Permohonan merupakan langkah awal dilakukan eksekusi apabila pihak yang kalah atau si debitor tidak bisa memenuhi kewajiban secara sukarela, atas permohonan tersebut ketua pengadilan memanggil pihak yang kalah atau

debitor supaya ia dengan sukarela melaksanakan kewajibanya dalam waktu paling lama 8 (delapan) hari.

Dengan kata lain pengajuan permohonan eksekusi Sertifikat ditujukan kepada Ketua PN melalui kepaniteraan dan masalah tenggang waktu delapan hari minimal harus dipenuhi meskipun dalam praktek hal tersebut sangat tergantung bobot permasalahan dan kondisi serta tergantung dengan kebijakan hakim.

3. Menyertakan Sertifikat hak tanggungan yang memuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA“, yang telah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Setempat.

Sertifikat hak tanggungan yang memuat title eksekutorial “ Demi Kadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” diartikan seperti putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

Menurut hukum acara perdat yang berlaku saat ini hanya ada tiga jenis title eksekutorial, yaitu Putusan Hakim (Pasal 195 HIR),grosse akta pengakuan hutang dan grosse akta hipotik (Pasal 224 HIR).²⁹⁶

Sebagaimana penulis kemukakan diatas Sertifikat hak tanggungan tersebut harus memenuhi syarat formil dan materil.

Menurut ketentuan Pasal 14 Ayat (3) UUHT mengatur dengan tegas bahwa Sertifikat hak tanggungan yang diterbitkan oleh BPN yang memuat irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan hakim yang telah mempunyai

²⁹⁶ Setiawan, 1996, Hak Tanggungan dan Masalah Eksekusi, Artikel dalam majalah Varia Peradilan Th.XV, No 131, Agustus hal. 145

kekuatan hukum yang tetap dan berlaku sebagai grosse akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah.

Syarat permohonan yang menyertakan Sertifikat hak tanggungan merupakan keharusan bagi pemohon atau kreditor yang memberi kewenangan bagi kreditor selaku Pemegang Hak Tanggungan dan merupakan bukti otentik telah dipasangnya hak tanggungan.

Menurut Dayat, Sertifikat hak tanggungan adalah sebagai dasar untuk mengajukan permohonan ke pengadilan karena tanpa hal tersebut tidak mungkin permohonan hak tanggungan diajukan.

Dengan kata lain sebenarnya Sertifikat hak tanggungan merupakan alat bukti yang sempurna telah dilakukan pemasangna hak tanggungan, tidak dapat dibantah lagi sehingga jadi dasar yang kuat untuk mengajukan permohonan eksekusi.

Sebagaimana Menurut Rachmat Wiguna dan roekiyanto Sertifikat hak tanggungan yang dikeluarkan oleh BPN sebagai alat bukti yang sempurna.

Dengan kata lain bukti adanya hak tanggungan Sertifikat hak tanggungan yang mempunyai irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya maka keberadaanya harus dianggap sah/benar dan yang berhak memutus keabsahanya hanyalah putusan hakim.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 14 ayat (1) UUHT menentukan bahwa sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sehingga sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan diterbitkan surat tanda bukti hak, yang diberi nama Sertifikat Hak

Tanggung (Pasal 14) dan sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996 ditetapkan, bahwa Sertifikat Hak Tanggungan terdiri atas salinan buku yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan, yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen yang bentuknya ditetapkan dengan peraturan tersebut.

Dengan demikian sebagai bukti telah dilakuka pemasangan hak tanggungan adalah Sertifikat hak tanggungan dan Sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pemasangan hak tanggungan.

4. Menyertakan akta perjanjian kredit antara kreditor dan debitor.

Akta perjanjian kredit dibuat antara pihak pemberi kredit dan penerima kredit merupakan perjanjian pokok yang menunjukkan hubungan Utang-piutang, atau dengan kata lain perjanjian hak tanggungan *assecoir* dengan perjanjian kredit.

Sebagiaman pendapat Roekiyanto, transaksi kredit yang dilindungi dengan jaminan dimana terhadap utang atau pinjaman, dengan kata lain beliu memberikan pendapat bahwa jaminan adalah memberikan perlindungan bagi kredit untuk pemenuhan pembayaran kepada kreditor apabila debitor cidera janji atau wanprestasi.

Selanjutnya Pendapat beliau yang menyatakan eksekusi Sertifikat hak tanggungan melalui penjualan lelang ataupun melalui pengadilan adalah kurang tepat dikarenakan sebagaimana nanti penulis jelaskan pada bagian eksekusi Sertifikat hak tanggungan maka prosedur eksekusi Sertifikat hak tanggungan dapat dilakukan dengan pertolongan hakim, parate ekseskusi maupun penjualan dibawah tangan.

Menurut Wenang Noto Buwono, dalam praktek ada jaminan utang yang tidak memerlukan jaminan.

Dengan kata lain apakah utang tersebut dijamin atau tidak semua tergantung dari kesepakatan para pihak dan memang undang-undang tidak melarangnya, sehingga semua resiko ditanggung para pihak.

Selanjutnya terkait dengan sifat *assecoire* hak tanggungan wenang Noto Buwono dan Djoni Johan menyatakan dalam perjanjian utang-piutang dimana jaminannya berupa tanah maka berlaku ketentuan tentang hak tanggungan yang merupakan satu-satunya wadah atau lembaga yang tersedia di Indonesia. dan jaminan hak tanggungan tidak dapat berdiri sendiri tanpa adanya perjanjian hutang-piutang maka apabila perjanjian utang-piutang tersebut hapus maka perjanjian hak tanggungan tersebut hapus pula. Dengan kata lain perjanjian hak tanggungan ada setelah terjadi hubungan hukum utang-piutang.

Sesuai dengan pendapat Prof. Boedi Harsono, Hak tanggungan diberikan untuk menjamin pelunasan piutang debitur, bahwa Hak Tanggungan adalah *assecoire* dengan perjanjian suatu utang tertentu, sehingga kelahiran, eksistensi, peralihan, eksekusi dan hapusnya piutang yang dijamin

Perjanjian hutang piutang atau perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengharuskan perjanjian kredit dibuat harus dengan akta otentik hal tersebut sesuai dengan pendapat Erani Kiswandani dan Wenang Noto Buwono.

Perjanjian pokok yang menimbulkan hutang itu dapat dibuat dengan akta dibawah tangan atau dengan akta otentik, bergantung pada materi perjanjian yang diharuskan oleh ketentuan dibuat dengan akta otentik maka perjanjian pokok tersebut harus dibuat dengan akta otentik, namun apabila menurut

peraturan perundangan yang berlaku untuk materi perjanjian cukup apabila perjanjinya dibuat dengan akta dibawah tangan maka cukup dengan akta dibawah tangan

Selanjutnya terkait dengan utang piutang dalam hak tanggungan menurut Hendri Wijanarko, hak tanggungan yang dijamin dengan hak tanggungan dapat berupa hutang yang telah ada ataupun hutang yang yang belum ada tetapi sudah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat diajukan permohonan eksekusi hak tanggungan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian hutang-piutang ataupun perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang.

Dengan kata lain semua perjanjian yang jadi perjanjian pokok dalam pembuatan APHT tidak harus perjanjian hutang-piutang saja tetapi bisa perjanjian yang lain yang terklait dengan obyek hak tanggungan.

5. Menyertakan Akta Pembebanan Hak tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pemnbuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang.

Kegiatan pembebanan hak tanggungan yang dimaksudkan untuk menjamin hutang debitor kepada kreditor dimulai dengan janji kan memberikan hak tanggungan untuk menjamin pelunasan hutang tertentu, janji tersebut wajib dituangkan dalam perjanjian hutang piutang atau perjanjian lainnya, kemudian disusul dengan pemberian hak tanggungan oleh pemegang hak atas tanah (dapat pula digunakan (SKMHT) dihadapan PPAT yang wilayah kerja meliputi letak bidang tanah yang dijaminakan.

APHT dibuat oleh PPAT (Pasal 10 Ayat (2) UUHT) merupakan satu-kesatuan dengan Sertifikat hak tanggungan yang berisi janji-janji, janji atau klausul tersebut apakah telah sesuai dengan hukum atau tidak. antara lain

kewajiban pembayaran sejumlah uang, klausul untuk membayar sejumlah uang apabila debitot wanprestasi dengan catatan jika kewajiban itu tidak dipenuhi maka debitur dijatuhi hukuman berupa penyitaan terhadap harta debitur untuk memenuhi kewajibannya dan hal tersebut berlakunya ditunjuk undang-undang sehingga dapat dipaksakan.

Hak tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, tanah tetap berada dalam penguasaan Pemberi hak tanggungan kecuali dalam keadaan yang disebut dalam Pasal 11 Ayat (2) huruf c yang menyatakan bahwa janji memberikan kepada pemegang hak tanggungan berdasarkan penetapan ketua pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek hak tanggungan, maka Pemegang hak tanggungan dapat dilakukan oleh warga negara Indonesia atau badan hukum Indonesia dan dapat juga oleh warga negara asing atau badan hukum asing.²⁹⁷

Apabila tanggal pembuatan dan pengeluaran Sertifikat hak tanggungan juga dapat dilihat hal tersebut terkait dengan adanya batas waktu yang ditentukan dalam pembuatan dan pendaftaran hak tanggungan karena apabila jangka waktu tersebut tidak sesuai maka Sertifikat hak tanggungan tersebut terdapat cacat hukum dan kehilangan eksekutorialnya.

Sebagaimana data yang diperoleh dilapangan, menurut Rachmat Wiguna dan Roekiyanto, APHT merupakan akta otentik yang dibuat hanya oleh pejabat yang diberi kewenangan oleh negara atau dengan kata lain sebagai pelaksana dari negara untuk membuat akta-akta, dengan kata lain eksistensinya dijamin

²⁹⁷ Purwahid Patrik & Kashadi, Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, 1999, Hal 70-72

oleh Negara sebagai pejabat yang berwenang membuat akta dan beliau berpendapat APHT sebagai produk pejabat yang dibuat berdasarkan peraturan yang berlaku yang merupakan dasar dibuatnya Sertifikat hak tanggungan sehingga dianggap sebagai alat bukti yang sempurna.

Menurut M. Khoidin dalam pasal-pasal UUHT tidak ditemukan satupun ketentuan yang secara tegas menyatakan hak tanggungan harus diberikan dalam suatu akta otentik.²⁹⁸

Namun demikian dalam prakteknya hampir semua akta hak tanggungan yang diajukan ke kantor BPN untuk diterbitkan sertifikat hak tanggungan harus dalam bentuk otentik yaitu yang dibuat dihadapan pejabat PPAT setempat

Pasal 1 huruf 4 UUHT, PPAT dikatakan sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, dimana sesuai dengan Pasal 19, PP 10/1961 jo. Pasal 17 UUHT akta-akta tersebut bentuknya ditentukan oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN.

6. Menyertakan Sertifikat tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan.

Setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT dilakukan oleh para pihak, PPAT mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan warkah-warkah lain (KTP, APHT, SKMHT, PBB, perjanjian kredit) termasuk sertifikat hak atas tanah disertai permohonan ke Kantor Pertanahan.

²⁹⁸ M. Khoidin, Problematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan, 2005, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta hal.62

Selanjutnya Sertifikat hak atas tanah tersebut dibubuhi catatan telah dilakukan pemasangan hak tanggungan dan buku tanah yang ada di BPN juga dibubuhi catatan tersebut.

Hal tersebut sesuai dengan pendapat Rachmat Wiguna dan Djoni Johan, Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada Sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.²⁹⁹

Pasal 14 ayat (1) UUHT menentukan bahwa sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam Pasal 14 ayat (4) UUHT ditentukan bahwa Sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 Ayat (3) UUHT. Dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Sehingga sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan diterbitkan surat tanda bukti hak, yang diberi nama Sertifikat Hak Tanggungan (Pasal 14) dan sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996 ditetapkan, bahwa Sertifikat Hak Tanggungan terdiri atas salinan buku yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan, yang

²⁹⁹ Ibid

dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen yang bentuknya ditetapkan dengan peraturan tersebut.

Dalam Pasal 14 ayat (4) UUHT ditentukan bahwa Sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 Ayat (3) UUHT. Dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Dengan demikian sebagai bukti telah dilakuka pemasangan hak tanggungan adalah Sertifikat hak tanggungan dan Sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pemasangan hak tanggungan.

2. Prosedur Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Hal Pemegang Hak Tanggungan Perseorangan

Pasal 9 UUHT merupakan dasar dan pedoman pokok bagi keberadaan hak tanggungan Perseorangan. Namun demikian, pembahasan tentang pelaksanaan eksekusi hak tanggungan Perseorangan tidak dapat dilepaskan dari peraturan lain seperti yang terdapat pada asas-asas hukum, yurisprudensi, maupun praktek peradilan sebagai alat bantu memecahkan masalah eksekusi hak tanggungan Perseorangan dalam peristiwa konkret.

Pelaksanaan eksekusi Sertifikat hak tanggungan Perseorangan tidak dapat dilepaskan dari ketentuan-ketentuan dalam HIR dan UUHT yang mengatur tentang eksekusi hak tanggungan. Pasal-pasal yang mengatur tentang eksekusi adalah Pasal 195 sampai 208 dan Pasal 224 HIR jo Pasal 20 Ayat (1) huruf a, huruf b, Pasal 20 Ayat (2) UUHT terkait pula dengan Pasal 6 beserta penjelasan, Pasal 14 dan Pasal 26 UUHT.

Berdasarkan penelitian dilapangan maka prosedur eksekusi Sertifikat hak tanggungan dapat dikelompokan dalam 3 (tiga) cara, dengan perincian sebagai berikut:

1. Eksekusi Sertifikat hak tanggungan dengan melalui pertolongan hakim

Salah satu keistimewaan hak jaminan atas benda tak bergerak dalam bentuk hak tanggungan menurut UU ini adalah dalam hal pelaksanaan eksekusi jika debitor telah melakukan wanprestasi dengan tidak melakukan pembayaran/pengembalian uang yang telah dipinjamnya sebagaimana yang telah di perjanjikan, maka kreditor Pemegang Hak Tanggungan diberi hak untuk mengajukan permohonan eksekusi atas obyek jaminan seperti menjalankan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tertuang dalam Pasal 224 HIR jo Pasal 20 Ayat (1) huruf a, huruf b, Pasal 20 Ayat (2) UUHT terkait pula dengan ketentuan dalam Pasal 6 beserta penjelasan, Pasal 14 dan Pasal 26 UUHT.

Pasal 224 HIR menentukan bahwa grosse surat hutang notariil yang dibuat di Indonesia dan judul memakai irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA“ yang mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan hakim.

Eksekusi isi grosse surat utang/Sertifikat hak tanggungan dapat secara sukarela dapat pula secara paksa. Dalam arti jika tidak dilaksanakan dengan sukarela, maka pelaksanaannya dijalankan secara paksa atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua PN (eksekusi hak tanggungan dengan pertolongan hakim) dimana debitor bertempat tinggal dan atau tempat tinggal yang dipilihnya, dengan cara seperti tercantum dalam pasal-pasal permulaan bagian ini, jika pelaksanaannya harus dilaksanakan diluar wilayah hukum PN yang memerintahkannya, maka berlaku Pasal 195 Ayat (2) dan seterusnya.

Eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR, dilakukan oleh kreditor atau pemegang hak tanggungan dengan cara mengajukan permohonan kepada Ketua

Pengadilan Negeri melalui kepaniteraan agar Sertifikat hak tanggungan dieksekusi, dengan demikian tidak memerlukan proses litigasi berupa gugatan kepengadilan.

Permohonan eksekusi Sertifikat hak tanggungan dengan cara mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan dengan menyerahkan Sertifikat agar diterbitkan fiat atau surat perintah sehingga eksekusi dapat dijalankan bahkan dengan bantuan aparat keamanan.

Eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR dilakukan oleh kreditor dengan cara mengajukan permohonan kepada ketua PN agar sertifikat hak tanggungan dieksekusi. Permohonan eksekusi dilakukan oleh kreditor dengan menyerahkan sertifikat hak tanggungan kepada Ketua PN agar diterbitkan fiat atau surat perintah sehingga eksekusi dapat dijalankan secara paksa, bahkan dengan bantuan aparat keamanan sekalipun.³⁰⁰

Fiat eksekusi merupakan eksekusi yang dilaksanakan oleh kantor lelang Negara setelah mendapat persetujuan dari Ketua PN setempat, fiat eksekusi adalah eksekusi dengan izin khusus dari PN meskipun pengadilan tidak melakukan pemeriksaan seperti dalam perkara perdata.³⁰¹

Dengan kata lain fiat eksekusi dari pengadilan merupakan dasar bagi Kantor Lelang Negara untuk melaksanakan pelelangan.

Eksekusi berdasarkan pada Pasal 20 Ayat (2) UU HT jo Pasal 224 HIR atau 258 Rbg di mulai dengan adanya permohonan dari Pemegang Hak Tanggungan Kreditor kepada ketua PN setempat di mana obyek Hak

³⁰⁰ M. Khoidin, Problemtika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan 2005, laksbang Pressindo, Yoyakarta, hal. 27

³⁰¹ Munir Fuady, Hukum Bisnis dalam Teori dan Paraktek, 1994. buku kedua, Citra Aditya Bakti, Bandung hl. 64

Tanggungjawab berada, kecuali jika telah dipilih domisili yang tetap, maka permohonan eksekusi dapat diajukan kepada PN yang dipilih tersebut, dengan keharusan ketua PN tersebut meminta bantuan kepada ketua PN dimana obyek Hak Tanggungjawab berada dan dalam pelaksanaan eksekusinya diatur dalam Pasal 190 HIR atau 206 Rbg.

Tahap selanjutnya atas permohonan tersebut oleh Ketua Pengadilan dilakukan prosedur Peringatan atau *aanmaning* merupakan salah satu syarat pokok eksekusi. Tanpa peringatan lebih dulu, eksekusi tidak boleh dijalankan. Dan seperti yang sudah dijelaskan, berfungsinya eksekusi secara efektif terhitung sejak tenggang waktu peringatan dilampaui. Sehubungan dengan masalah peringatan, akan diuraikan beberapa hal yang erat kaitannya dengan ruang lingkup peringatan itu sendiri, agar dapat mendudukannya dengan ketentuan Pasal 196 HIR atau Pasal 207 Rbg.

Peringatan dalam kaitannya dengan menjalankan putusan ten *uitvoerlegging van vonnissen* merupakan tindakan dan upaya yang dilakukan Ketua PN berupa teguran kepada tergugat agar tergugat menjalankan isi putusan pengadilan dalam tempo yang ditentukan oleh Ketua PN.³⁰²

Seperti yang sudah dijelaskan, bahwa peringatan atau teguran baru diperlukan apabila telah ternyata tergugat tidak mau menjalankan putusan secara sukarela. Menentukan ukuran kenyataan tergugat tidak mau menjalankan putusan secara sukarela tidak diatur dalam undang-undang. Namun demikian untuk menentukan ukuran kenyataan tidak mau menjalankan putusan secara sukarela dapat diambil landasannya berdasar jangka waktu yang patut *reasonable*. Seorang tergugat dianggap patut menjalankan putusan secara

³⁰² M. Yahya Harahap, Op. Cit, Hal 26-27

sukarela dalam waktu satu minggu atau sepuluh hari dari sejak tanggal putusan diberitahukan secara resmi kepadanya. Apabila sudah lewat seminggu atau sepuluh hari dari tanggal pemberitahuan putusan namun tergugat tidak mau menjalankan putusan secara sukarela, maka tergugat sudah dapat dianggap ingkar menjalankan putusan secara sukarela. Maka sejak hari itu sudah terbuka jalan untuk menempuh proses peringatan.

Mengenai tenggang waktu peringatan, Pasal 196 HIR atau Pasal 207 Rbg menentukan batas maksimum. Batas Maksimum masa peringatan yang diberikan Ketua PN paling lama delapan hari. Dari batas maksimum masa peringatan, berarti Ketua PN boleh memberi batas yang kurang dari delapan hari, misalnya dua atau lima hari.

Maksud memberikan batas masa peringatan, dapat digambarkan:

- Dalam Batas waktu peringatan yang diberikan, tergugat diminta untuk menjalankan putusan secara sukarela.
- Apabila batas waktu peringatan yang ditentukan dilampaui dan tergugat tetap tidak mau menjalankan putusan, maka sejak itu putusan sudah dapat dieksekusi dengan paksa.³⁰³

Menurut Pasal 196 HIR atau Pasal 207 Rbg, cara peringatan dilakukan Ketua PN setelah lebih dulu ada permintaan eksekusi dari pihak Penggugat (pihak yang menang). Peringatan tidak dapat dilakukan Ketua PN secara *ex officio*. Peringatan tidak dapat dilakukan Ketua PN setelah dia menerima pengajuan permintaan eksekusi dari pihak penggugat pemohon eksekusi. Selama

¹⁵⁴ M. Yahya Harahap, op. Cip., Hal 26-27

belum ada permintaan eksekusi dari pihak pemohon, proses peringatan tidak dapat dilakukan.

Pengajuan eksekusi yang menjadi prasyarat peringatan disampaikan oleh penggugat ke PN yang bersangkutan. Pengajuan eksekusi dapat dilakukan Penggugat pribadi atau Kuasanya

Diatas sudah dijelaskan, bahwa apabila pihak yang kalah (tergugat tidak menghadiri panggilan tanpa alasan yang patut atau apabila dia tidak melakukan pembayaran sampai batas masa peringata, maka Pasal 197 Ayat 1 HIR atau Pasal 208 Ayat 1 Rbg memberi kewenangan *ex officio* kepada Ketua PN untuk :

- a. Memerintahkan sita eksekusi terhadap harta kekayaan tergugat;
- b. Perintah sita eksekusi berbentuk surat penetapan; dan
- c. Perintah ditujukan kepada panitera atau juru sita.³⁰⁴

Selanjutnya setelah prosedur peringatan telah dilakukan maka dilakuakn tahapan selanjunya berupa penyitaan, agar sita eksekusi memiliki kekuatan hukum mengikat mesti dipenuhi cara yang ditentukan Pasal 198 HIR atau Pasal 213 Rbg. Ketentuan ini pun berlaku terhadap lembaga sita jaminan, seperti yang sudah dibahas pada pengkajian sah dan berkekuatan mengikat sita jaminan.

Pengumuman sita eksekusi, khusus mengenai sita yang diletakkan terhadap barang yang tidak bergerak. Sedang terhadap barang yang bergerak tidak diperlukan syarat pengumuman sitanya. Itu sebabnya pada dasarnya Pasal 198 Ayat 1 HIR atau Pasal 213 Ayat 1 Rbg ditujukan terhadap penyitaan barang yang tidak bergerak.

³⁰⁴ M Yahya Harahap Op. Cip., Hal 61

Prosedur selanjutnya adalah pelelangan, Yang dimaksud dengan Penjualan di muka umum ialah pelelangan dan penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat atau dengan persetujuan harga yang makin menurun, atau dengan pendaftaran harga, di mana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberitahukan tentang pelelangan itu, diberikan kesempatan kepadanya untuk membeli dengan jalan : menawar harga, menyetujui harga atau dengan jalan pendaftaran.³⁰⁵

Polderman seperti di kutib oleh H. Rochmat Soemitro memberikan makna sebagai penjualan umum merupakan alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat. Jadi menurut Polderman yang penting adalah menghimpun para peminat dengan maksud untuk mengadakan persetujuan yang paling menguntungkan bagi si penjual. Dan sebetulnya polderman memberikan 3 syarat yaitu:

- a). penjualan harus selengkap mungkin.
- b). ada kehendak untuk mengikat diri
- c). bahwa pihak lainnya pembeli yang akan mengadakan/melakukan perjanjian tidak dapat ditunjuk sebelumnya.³⁰⁶

Disamping definisi-definisi tersebut di atas Roell pada tahun 1932 memberikan pengertian Penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat di mana seseorang hendak menjual sesuatu barang atau lebih, baik secara pribadi maupun dengan perantaraan kuasanya dengan memberi

³⁰⁵ H. Rochmat Soemitro, Op. Cit, Hal 153

³⁰⁶ Ibid, Hal 154

kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan, sampai kepada saat di mana kesempatan itu lenyap”.³⁰⁷

Sedangkan M . Yahya Harahap mengemukakan bahwa kalau Pasal 200 Ayat 1 HIR atau Pasal 215 Ayat 1 Rbg dikaitkan dengan Pasal 1 Peraturan Lelang (LN. 1908 No. 189), akan dikemukakan pengertian yang sebenarnya dari penjualan lelang, yang dapat dirinci sebagai berikut :

- (1). Penjualan di muka umum harta kekayaan tergugat yang telah disita eksekusi. Atau dengan kata lain, menjual di muka umum barang sitaan milik tergugat (*Debitor*).
- (2). Penjualan di muka umum pelelangan hanya boleh dilakukan di depan Juru Lelang. Dengan kata lain, penjualan lelang dilakukan dengan perantaraan atau bantuan kantor lelang (Juru Lelang); dan
- (3). Cara penjualannya dengan jalan harga penawaran semakin meningkat, atau makin menurun melalui penawaran secara tertulis penawaran dengan pendaftaran.³⁰⁸

Pejabat yang berwenang melelang menurut Pasal 1a Peraturan Lelang menentukan Penjualan di muka umum tidak boleh dilakukan kecuali di depan Juru Lelang. Dengan demikian apabila PN hendak melakukan eksekusi pembayaran sejumlah uang atau *executorial verkoop*, dia mesti meminta bantuan kantor lelang untuk menunjuk seorang pejabat Juru Lelang menjual barang yang disita. PN tidak berwenang untuk melaksanakan sendiri pelelangan.

³⁰⁷M. Yahya Harahap, *Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, PT. Gramedia, Jakarta, 1989, hal 154

³⁰⁸ M. Yahya Harahap, *Ibid* 103

Pengecualian tentu ada Pasal 1 a itu sendiri mengatakan: “Dengan peraturan pemerintah penjualan lelang dapat dibebaskan dari campur tangan Juru Lelang”. Bahkan Pasal 200 Ayat 2 HIR atau Pasal 215 Ayat 2 Rbg, memberi kemungkinan penjualan dari campur tangan Juru Lelang, apabila jumlah yang dihukumkan kepada tergugat atau Debitor tidak melebihi Rp. 300.

Di pihak yang menjual lelang atau pihak yang boleh menentukan syarat-syarat lelang, menurut ketentuan Pasal 1 b serta Pasal 21 Peraturan Lelang, ialah Pejabat, Instansi atau orang di tunjuk undang-undang atau peraturan bertindak sebagai kuasa mewakili kepaniteraan dan kedudukan pemilik Juru Lelang. Sedangkan surat lampiran yang disampaikan kepada Kantor Lelang, jika Penjualan lelang berdasar Sertifikat Hak Tanggungan:

- (a). Sertifikat Hak Tanggungan
- (b). somasi (peringatan) paling sedikit tiga puluh (30) hari sebelum pelelangan;
- (c). pengumuman lelang dua kali di surat kabar dengan tenggang waktu 15 hari;
- (d). syarat penjualan lelang dari penjual; dan
- (e). jumlah rincian hutang (perjanjian pengakuan hutang).³⁰⁹

Setelah pelaksanaan lelang dilakukan Juru Lelang sebagai pejabat Pelaksanaan Lelang sesuai dengan Pasal 35 Peraturan Lelang membuat berita acara lelang, karena berita acara lelang yang menjadi landasan otentikitas lelang. Tanpa berita acara lelang, penjualan lelang dianggap tidak sah, dan berita acara lelanglah yang mempunyai kekuatan hukum otentik, untuk menjamin kepastian hukum.

³⁰⁹ M. Yahya Harahap, Ibid, hal 111

Pasal 28 Ayat (1) mewajibkan Juru Lelang atau kuasanya untuk menandatangani setiap lembar berita acara lelang. Pada kalimat terakhir pasal tersebut dijelaskan apa maksud dan tujuan penandatanganan lembar-lembar berita acara. Yakni “sebagai pembenaran” berita acara. Kalau begitu, berpijak dari sudut penafsiran *a contorario*, terhadap lembar berita acara yang tidak ditandatangani Juru Lelang atau kuasanya dapat dianggap merupakan berita acara yang “tidak benar”. Berarti, jika Juru Lelang atau kuasanya lalai menandatangani selembar saja berita acara, dapat mengakibatkan penjualan lelang mengandung cacat yuridis. Akibatnya penjualan lelang dapat dibatalkan.

Selanjutnya terkait dengan eksekusi Sertifikat hak tanggungan melalui pengadilan atau eksekusi hak tanggungan dengan pertolongan hakim ini akan penulis terangkan tahapan-tahapannya lebih lanjut pada pembahasan selanjutnya.

2. Eksekusi Parate Sertifikat Hak Tanggungan

Pada prinsipnya hampir sama dengan proses eksekusi sebagaimana mengenai eksekusi sertifikat Hak Tanggungan melalui pengadilan, Dimana perjanjian Utang-piutang sebagai perjanjian pokok yang kemudian diteruskan menggunakan lembaga jaminan Hak Tanggungan dimana jaminan berupa tanah berikut segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya sampai dengan proses pemasangan Hak Tanggungan dan dikeluarkannya Sertifikat Hak Tanggungan.

Pelaksanaan parate eksekusi tidak berdasarkan kepada ketentuan Pasal 224 HIR dan 258 RBg seperti yang disebutkan dalam oleh penjelasan umum Angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 dan 26 UUHT. Jadi parate eksekusi itu dilaksanakan tanpa meminta fiat eksekusi kepada pengadilan. Hal itu sesuai dengan hak yang

diberikan oleh Undang-undang kepada kreditor pertama sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 UUHT.³¹⁰

Ketentuan parate eksekusi itu lahir sebagai janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan kepada pemegang hak tanggungan yaitu berupa janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri apabila debitor atau pemberi hak tanggungan wanprestasi (*bending van eigenmachtige verkoop*).

Dalam ketentuan Pasal 11 Ayat 2 huruf e UUHT ditegaskan dalam APHT dapat diperjanjikan antara pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan dimana Pemegang Hak Tanggungan pertama dapat untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri.

Dengan kata lain penggunaan parate eksekusi pertama harus sudah diperjanjikan dalam APHT bahkan ketentuan Pasal 6 UUHT dimana pemegang hak tanggungan diberi hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan hutangnya dari hasil penjualan lelang tersebut.

Hak menjual obyek Hak Tanggungan oleh kekuasaan sendiri dan disini Kreditor tidak melalui proses gugatan perdata biasa sampai dengan memperoleh kekuatan hukum yang pasti dan tidak pula melalui pengajuan permohonan pada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang sebagaimana ditentukan dalam Pasal 224 HIR, tetapi Kreditor langsung mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Lelang Negara melalui pejabat lelang negara dan dilakukan dengan cara dan prosedur lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan lelang.

Dengan demikian Proses demikian juga bisa mempercepat proses pengeksekusian sertifikat Hak Tanggungan tanpa melibatkan pihak peradilan.

³¹⁰ M. Khoidin, Op. Cit., hal 23.

Proses seperti ini tentu sangat menguntungkan baik dari sisi Debitor ataupun Kreditor, tetapi sayangnya belum ada peraturan yang khusus mengatur masalah pelaksanaan eksekusi seperti ini, sehingga masih kesulitan dalam praktek apalagi sesuai dengan ketentuan Pasal 26 UUHT yang mengharuskan peraturan tersebut berbentuk Undang-undang sebagaimana saat ini peraturan pelaksana tersebut diatur dengan menggunakan SK Menteri, sehingga tidak secara yuridis belum dapat dilaksanakan ketentuan Pasal 6 UUHT tersebut.

Namun demikian dalam praktek dikalangan perbankan juga mengakui sulitnya melaksanakan parate eksekusi terhadap obyek hak tanggungan jika debitur wanprestasi. Bank tidak pernah mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Lelang Negara (KLN) berdasarkan Pasal 6 UUHT permohonan tersebut akan ditolak oleh KLN karena adanya putusan MA No. 3210 K/Pdt.G/1984 serta ketentuan dalam Buku II Pedoman MA yang mengharuskan adanya fiat eksekusi dari PN. Disamping itu kurangnya peminat yang ingin membeli karena akan timbul persoalan pada pengosongan. Pengadilan akan menolak menerbitkan perintah pengosongan jika eksekusi tidak melalui pengadilan.³¹¹

Dengan demikian Proses demikian juga bisa mempercepat proses pengeksekusian sertifikasi Hak Tanggungan tanpa melibatkan pihak peradilan.

3. Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan dengan cara Jual-beli di bawah tangan

Pada prinsipnya hampir sama dengan proses eksekusi sebagaimana melalui pertolongan hakim dan eksekusi parate sertifikat Hak Tanggungan, Dimana perjanjian Utang-piutang sebagai perjanjian pokok yang kemudian diteruskan menggunakan lembaga jaminan Hak Tanggungan dimana jaminan

³¹¹ Retnowulan, dkk, Penelitian tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit, 1997, BPHPN Departemen Kehakiman RI, Jakarta hal. 28-29

berupa tanah berikut segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya sampai dengan proses pemasangan Hak Tanggungan dan dikeluarkannya Sertifikat Hak Tanggungan.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 20 Ayat (3) UUHT eksekusi hak tanggungan dengan cara pejualan dibawah tangan merupakan cara yang paling mudah untuk ditempuh dan dapat diperjanjikan bersama antara pemberi dan pemegang hak tanggungan.

Dengan kata lain eksekusi Sertifikat hak tanggungan tersebut harus sudah diperjanjikan sebelumnya oleh para pihak.

Pelaksanaan penjualan sendiri objek hak tanggungan secara dibawah tangan hanya dapat dilakukan :

1. apabila disepakati oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan ;
2. setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan ;
3. diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat yang jangkauannya meliputi tempat letak objek hak tanggungan yang bersangkutan ;
4. Tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.³¹²

Eksekusi obyek hak tanggungan secara dibawah tangan merupakan cara yang paling mudah dan dapat diperjanjikan bersama oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan. Yang paling penting dalam pelaksanaan eksekusi ini adalah diperoleh harga penjualan tertinggi sehingga tidak merugikan pemilik benda jaminan atau pemberi hak tanggungan, karena didalam prakteknya sering terjadi

³¹² Rachmadi Usman, Pasal-pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah, 1999, Djembatan, Jakarta, Hal 131

penyimpangan dalam melakukan pelelangan umum sering terjadi konspirasi antara penjual lelang dengan para pembeli dan sering pula melibatkan pejabat lelang.³¹³

Rendahnya harga penjualan lelang itu kadangkala terjadi akibat kemerosotan nilai barang jaminan, terutama jika barang bergerak seperti tagihan-tagihan, barang persediaan, bahan baku dan lain sebagainya. Kendati sebelum telah dilakukan pengecekan secara fisik maupun penelitian terhadap berkas, namun karena fluktuasi harga barang sering terjadi begitu cepat dan susah untuk di monitor, maka bank kesulitan menentukan kepastian harga. Persoalan akan timbul ketika debitur wanprestasi karena harga barang jaminan merosot sehingga harga murah saat dilelang.³¹⁴

Maka agar debitor atau pemilik hak benda jaminan tidak dirugikan dalam praktik penjualan benda jaminan melalui lelang maka dengan cara penjualan dibawah tangan memberi peluang kepada debitor atau pemberi hak tanggungan untuk menawarkan sendiri dan mencari pembeli sendiri sebelum barang dijual lelang disamping itu juga untuk melindungi pemegang hak tanggungan tingkat kedua, ketiga dan seterusnya.

Sesuai ketentuan Pasal 20 Ayat (2 dan 3) penjualan dibawah tangan harus melalui pengumuman dimedia cetak atau media lainnya.

³¹³ M. Khoidin, Op Cit hal 10

³¹⁴ Rizki Juniadi, 2000, Beberapa Permasalahan Hak Jaminan, Makalah Seminar UU No.42/1999 Tentang Jaminan Fidusia, kerjasama BPHN dan Bank Mandiri di Jakarta dalam: Majalah Hukum NAsional, BPHN Departemen Kehakiman dan HAM, Jakarta, No. 1 Th 2001 hal. 100

Apabila proses penjualan secara dibawah tangan telah disetujui maka proses jual beli barang jaminan dilakukan seperti transaksi biasa, dan surat roya harus diberikan oleh kreditor kepada debitor.³¹⁵

Eksekusi Sertifikat hak tanggungan juga memberikan keuntungan jika Debitor wanprestasi maka Kreditor punya hak menjual obyek Hak Tanggungan dengan cara Penjualan dibawah tangan sehingga tidak melalui proses gugatan perdata biasa sampai dengan memperoleh kekuatan hukum yang pasti dan tidak pula melalui pengajuan permohonan pada Ketua PN yang berwenang yang tentunya membutuhkan waktu biaya serta prosedur yang rumit, serta tidak pula melalui permohonan eksekusi kepada Kantor Lelang Negara yang memerlukan biaya pelelangan yang sangat besar tetapi Kreditor langsung menjual obyek Hak Tanggungan secara dibawah tangan tetapi dengan ketentuan sudah diperjanjikan dan harga penjualan harus lebih baik dibanding dengan penjualan melalui lelang.

Proses seperti ini tentu sangat menguntungkan baik dari sisi Debitor ataupun Kreditor, tetapi sayangnya belum ada peraturan yang khusus mengatur masalah pelaksanaan eksekusi seperti ini, sehingga masih kesulitan dalam praktek apalagi sesuai dengan ketentuan Pasal 26 UUHT yang mengharuskan peraturan tersebut berbentuk Undang-undang.

Selanjutnya atas dasar tersebut penulis hanya membatasi pembahasan eksekusi Sertifikat hak tanggungan hanya eksekusi Sertifikat hak tanggungan dalam hal Pemegang Hak Tanggungan Perseorangan melalui pengadilan atau eksekusi dengan pertolongan hakim, selanjutnya dengan mengambil titik pijakan

³¹⁵ J. Satrio 1996, Hukum Jaminan kebendaan, Hak Tanggungan (Buku 2), Citra Aditya Bakti, Bandung, hal 279

dari surat pengakuan hutang/Akta pembebanan hak tanggungan, serta hasil penelitian yang diperoleh dilapangan apabila diurutkan, maka prosesnya sebagai berikut:

1. Pembuatan grosse akta pengakuan hutang atau hak tanggungan (tahap pembuatan grosse).
2. Karena ada wanprestasi dari Pemberi Hak Tanggungan, Pemegang Hak Tanggungan melalui kuasanya mengajukan permohonan eksekusi grosse akta kepada Ketua PN (tahap permohonan eksekusi)
3. Ketua PN memberikan peringatan kepada Pemberi Hak Tanggungan termohon
4. Apabila Pemberi Hak Tanggungan yang sudah dipanggil secara patut tetap tidak mau memenuhi isi peringatan maka Ketua Pengadilan Negeri memerintahkan kepada panitera atau yang ditunjuk untuk melakukan penyitaan (tahap penyitaan).
5. Tahap penjualan lelang.³¹⁶

Berikut ini akan penulis terangkan proses selengkapnya sebagai berikut:

B.1. Pembuatan Grosse Akta Hak Tanggungan

Pembuatan grosse ini merupakan salah satu syarat keberhasilan eksekusi, maksudnya kekeliruan dalam pembuatan grosse akta dapat menyebabkan grosse akta tersebut cacat secara yuridis dan kehilangan kekuatan aksekutorialnya.

³¹⁶ sumber wawancara dengan Panitera Muda Perdata Ibu Sri Lestari Tgl 17 Mei 2006, Hakim Sutoyo Tanggal 18 Mei 2006 dan Hakim Ibu Nirmala Tgl 19 Mei 2006

Sebagaimana pendapat Rahmat Wiguna dan Djoni Johan, pembuatan akta hak tanggungan dibuat PPAT sebagai pejabat yang memang berwenang membuat akta-akta termasuk didalamnya membuat APHT sedangkan SKMHT yang berwenang membuat adalah SKMHT.

Tahap Pemberian hak tanggungan dapat diperinci sebagai berikut:

1) Tentang Surat Kuasa Membebankan hak tanggungan (SKMHT)

Mengenai Surat Kuasa Membebankan hak tanggungan (SKMHT) dalam Pasal 15 UUHT disebutkan bahwa:

(a) SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT. Jadi sahnya SKMHT harus dibuat dengan akta otentik yang dibuat bisa oleh Notaris bisa juga oleh PPAT, dan sesuai dengan ketentuan Pasal 15 Ayat (1) UUHT SKMHT harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

(1) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan hak tanggungan.

Jadi tidak diperkenankan membuat SKMHT untuk melakukan perbuatan lain misalnya untuk menjual atau menyewakan tetapi khusus hanya memuat pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan saja.

(2) Tidak memuat kuasa substitusi.

Yang dimaksud dengan pengertian substitusi adalah penggantian Penerima kuasa melalui pengalihan. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1803 Ayat (2) KUH Perdata yang menentukan bahwa pemberi kuasa senantiasa dianggap telah memberikan kekuasaan kepada penerima kuasa untuk menunjuk orang lain sebagai

penggantinya dalam hal kuasa itu diberikan untuk mengurus benda-benda yang terletak diluar wilayah indonesia atau dilain pulau selain dari pada tempat tinggal pemberi kuasa. Dalam rumusan SKMHT secara tegas dicantumkan bahwa kuasa tersebut diberikan tanpa hak substitusi.

- (3) Mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas Kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan Pemberi hak tanggungan.
- (b) Kuasa untuk Membebaskan hak tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada Ayat (3) dan Ayat (4) UUHT.
- (c) SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
- (d) SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.
- (e) Ketentuan-ketentuan dimaksud pada Ayat (3) dan Ayat (4) tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (f) SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada Ayat (3) atau Ayat (4),

atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada Ayat (5) batal demi hukum.³¹⁷

2) Tentang Akta Pemberian hak tanggungan.

Isi dari APHT terdiri dari yang wajib dicantumkan dan yang tidak wajib dicantumkan (*fakultatif*). Berdasarkan Pasal 11, isi didalam APHT yang wajib dicantumkan meliputi :

a) Nama dan identitas Pemegang dan Pemberi hak tanggungan.

Dalam hal ini, jika hak tanggungan dibebankan pula pada benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik Orang-perseorangan atau badan hukum lain daripada Pemegang hak atas tanah, Pemberi hak tanggungan adalah Pemegang hak atas tanah bersama-sama pemilik benda tersebut.

b) Domisili para pihak, dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dalam domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih.

c) Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 Ayat 1. Penunjukkan utang atau utang-utang yang dijamin tersebut meliputi juga nama dan identitas debitor yang bersangkutan.

d) Nilai Tanggungan.

Nilai Tanggungan yang dimaksud adalah suatu pernyataan sampai sejumlah berapa pagu atau batas utang yang dijamin dengan hak

³¹⁷ Purwahid Patrik & Kashadi, Op. Cit., Hal 83-86

tanggungan yang bersangkutan. Utang yang sebenarnya bisa kurang dari nilai tanggungan tersebut.

- e) Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.

Uraian ini meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian kepemilikan, letak, batas-batas dan luas tanahnya.

Pencantuman elemen ini dalam APHT bersifat kumulatif oleh karena itu harus lengkap

Pasal 11 ayat (1) UUHT ini memuat apa yang harus secara wajib dicakup dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan. Jika tidak dimuat maka Hak Tanggungan tersebut menjadi batal demi hukum.³¹⁸

Pemberian hak tanggungan menurut Pasal 13 Ayat (1) UUHT, wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Didalam Pasal 13 Ayat (2) dan Ayat (3) UUHT dijelaskan bagaimana caranya pendaftaran hak tanggungan ini dilakukan. Tata cara pelaksanaannya adalah sebagai berikut :

1. Setelah penandatanganan Akta Pemberian hak tanggungan yang dibuat oleh PPAT dilakukan oleh para pihak, PPAT mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan oleh Kantor Pertanahan. Pengiriman tersebut wajib dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian hak tanggungan itu.
2. Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku

³¹⁸ Sudargo Gautama, Komentar atas Undang-undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 No. 4, 1996, Citra Aditya, Bandung, hal. 76

tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada Sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

3. Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah Penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

Selanjutnya Pasal 14 Ayat (1) UUHT menentukan bahwa sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Dalam Pasal 14 Ayat (4) UUHT ditentukan bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 Ayat (3) UUHT, dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Namun, kreditor dapat memperjanjikan lain di dalam Akta Pemberian hak tanggungan, yaitu agar sertifikat hak atas tanah tersebut diserahkan kepada kreditor.

Setelah sertipikat hak tanggungan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dan sertipikat hak atas tanah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan, sertifikat hak tanggungan diserahkan oleh Kantor pertanahan kepada Pemegang hak tanggungan. Demikian menurut Pasal 14 Ayat (5) UUHT.

Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 Ayat (4) UUHT itu, oleh Pasal 22 Ayat (4) UUHT ditentukan harus diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat hak tanggungan yang telah diberi catatan (surat roya) oleh kreditor bahwa hak tanggungan hapus dengan bila piutang sudah lunas.

Selanjutnya Pasal 22 Ayat (4) UUHT menentukan pula bahwa apabila karena suatu hal Sertifikat hak tanggungan itu tidak mungkin diberi catatan oleh kreditor sebagaimana dimaksud di atas. Catatan pada Sertifikat hak tanggungan itu dapat diganti dengan pernyataan tertulis dari kreditor bahwa hak tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan itu telah lunas.

Sebagaimana ditentukan dalam Pasal 13 Ayat (2) UUHT Pembuatan Akta hak tanggungan harus dibuat dengan akta otentik yaitu oleh PPAT sebagai pejabat yang memang ditugaskan oleh negara untuk membuat akta-akta, yang selanjutnya sebagai bukti dipasang hak tanggungan melengkapi perjanjian utang-piutang.

Dalam ketentuan Pasal 13 Ayat (2) tersebut sekaligus memberikan kewajiban kepada PPAT untuk:

1. Wajib mengirimkan APHT dan warkat lainya yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan
2. Pengiriman dilakukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja dari tanggal penandatanganan APHT.

Selanjutnya Pasal 14 Ayat (1) UUHT menentukan bahwa sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Dalam Pasal 14 Ayat (4) UUHT ditentukan bahwa Sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 Ayat (3) UUHT, dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Namun, kreditor dapat memperjanjikan lain

di dalam Akta Pemberian hak tanggungan, yaitu agar Sertifikat hak atas tanah tersebut diserahkan kepada kreditor.³¹⁹

Setelah sertipikat hak tanggungan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dan sertipikat hak atas tanah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan, Sertifikat hak tanggungan diserahkan oleh Kantor pertanahan kepada Pemegang hak tanggungan.

Dengan demikian APHT sebagai dasar dibuatnya Grosse akta hak tanggungan yang mempunyai *title eksekutorial*. Jadi meskipun APHT merupakan akta otentik tetapi tidak mempunyai sifat eksekutorial, yang mempunyai eksekutorial adalah Sertifikat hak tanggungan atau Grosse akta hak tanggungan karena memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdsarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.

Hal tersebut sesuai dengan pendapat Djoni Djohan, Akta Hak Tanggungan dibuat oleh PPAT sebagai dasar diterbitkannya Sertifikat hak tanggungan oleh BPN yang merupakan bukti otentik yang mempunyai kekuatan hukum sebagaimana putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap dan tidak boleh akta hak tanggungan dibuat dibawah tangan sesuai dengan peraturan hak tanggungan yang berlaku.

Dengan demikian irah-irah tersebut mempunyai kekuatan hokum yang sama dengan putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hokum yang tetap.

Janji-janji yang tecantum dalam APHT mengikat para pihak dan harus ditaati para pihak, dalam praktek janji tersebut secara umum sudah diuraikan dalam blanko APHT, namun demikian para pihak dapat

³¹⁹ Sudargo Gautama, *ibid* hal. 91

menyimpangi ataupun menambahkan klausul tertentu sesuai dengan keinginan para pihak sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan, kesusilaan, ketertiban umum.

Salah satu janji yang terpenting adalah janji bahwa debitur akan membayar sejumlah uang tertentu atas utang-piutang tersebut dan janji utang tersebut dijamin dengan hak tanggungan yang mana nantinya apabila debitur wanprestasi atau tidak mau membayar secara sukarela berakibat benda jaminan di eksekusi melalui penjualan dimuka umum/lelang.

Dengan demikian janji tersebut memberi kewenangan bagi kreditur melakukan eksekusi Sertifikat hak tanggungan melalui penjualan dimuka umum/lelang apabila debitur wanprestasi.

B.2. Tahap permohonan eksekusi

Sebagaimana data yang diperoleh dilapangan Permohonan eksekusi grosse Sertifikat hak tanggungan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat apabila Pemberi Hak Tanggungan melakukan wanprestasi dan tidak bersedia melakukan pelaksanaan isi akta pengakuan hutang secara sukarela.

Menurut Azi Widyaningrum, Erani Kiswandani dan Zabidi, Surat permohonan eksekusi berisi permohonan agar Ketua PN melakukan *sita eksekutorial* dan memberikan peringatan (*Aanmaning*).

Dengan kata lain dengan kata lain tujuan mengajukan permohonan eksekusi adalah agar Ketua PN melakukan peringatan sesuai dengan jangka waktu yang ditentukan, dan apabila debitur tetap tidak mau melakukan pembayaran secara sukarela maka akan dilakukan penyitaan untuk selanjutnya dilakukan penjualan lelang di Kantor Lelang.

Menurut Nirwana, pengajuan permohonan eksekusi dilakukan bisa secara lisan dan tertulis dan diajukan kepada Ketua PN setempat.³²⁰

Dengan kata lain pengajuan permohonan bisa berupa lisan atau tertulis akan tetapi untuk memenuhi persyaratan secara formal maka permohonan tersebut harus dilakukan secara tertulis.

Menurut Roekiyanto, akta Sertifikat hak tanggungan dibuat sebagai alat bukti yang otentik apabila nantinya ada masalah dan sebagai pengaman apabila si debitor tidak melaksanakan kewajibannya hukumnya atau ingkar janji dimana nantinya dapat melakukan pemaksaan melalui pengadilan dengan cara si kreditor mengajukan permohonan eksekusi.³²¹

Dengan kata lain Pengadilan dapat berfungsi sebagai alat pemaksa agar si debitor memenuhi kewajibannya melakukan pembayaran, bahkan dapat dengan bantuan aparat penegak hukum atau polisi, sehingga pengadilan mempunyai peran yang sangat penting dalam eksekusi Sertifikat hak tanggungan jika debitor wanprestasi maka eksekusi obyek hak tanggungan dilakukan secara paksa atas perintah Ketua Pengadilan Negeri yaitu dengan memberikan fiat untuk eksekusi.

Dengan kata lain fiat mempunyai fungsi sebagai sarana pengawasan lembaga peradilan terhadap eksekusi secara paksa atas akta-akta selain putusan hakim yang mempunyai kekuatan eksekutorial dan disamakan dengan putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

Dengan demikian Surat permohonan eksekusi ini berisi permohonan agar Ketua PN melakukan sita eksekutorial dan memberikan peringatan

³²⁰ Wawancara dengan Hakim PN Semarang, Nirwana, Tgl 17 Mei 2006

³²¹ Wawancara dengan Notaris Roekiyanto, SH., Tgl. 26 Agustus 2006

(*Aanmaning*) kepada para Pemberi Hak Tanggungan. Untuk menguatkan permohonannya, Kreditor menguraikan pertimbangan atau alasan-alasan diajukan permohonan eksekusi dan hal penting yang dapat diuraikan sebagai dasar mengajukan permohonan adalah :

1. Fakta telah terjadi hutang-piutang yang dikuatkan dengan akta pengakuan hutang atau grosse Sertifikat hak tanggungan..
2. Adanya objek hak tanggungan yang nyata-nyata dapat dieksekusi.
3. Adanya wanprestasi dari Pemberi Hak Tanggungan.
4. Disebutkan sisa hutang yang harus dibayar Pemberi Hak Tanggungan.

Setelah permohonan diterima oleh kepaniteraan perdata dan berkas yang dilampirkan oleh pemohon lengkap selanjutnya panitera menyampaikan hal tersebut kepada Ketua PN, selanjutnya Ketua PN melalui kepaniteraan memerintahkan agar dilakukan pemanggilan kepada para pihak untuk menghadap ke Ketua PN, selanjutnya apabila tetap tidak terdapat kesepakatan untuk menyelesaikan pembayaran secara sukarela, maka Ketua PN menyampaikan Peringatan/*Aanmaning*.

B.3. Tahap peringatan (*Aanmaning*)

Peringatan merupakan salah satu persyaratan pokok eksekusi. Karena merupakan syarat pokok, maka bila tidak ada peringatan lebih dahulu, maka eksekusi tidak boleh dijalankan.

Setelah permohonan diterima oleh kepaniteraan perdata dan berkas yang dilampirkan oleh pemohon lengkap selanjutnya panitera menyampaikan hal tersebut kepada Ketua PN, selanjutnya Ketua PN melalui kepaniteraan

memerintahkan agar dilakukan pemanggilan kepada para pihak untuk menghadap pemanggilan

Berdasarkan Pasal 196 HIR, dengan adanya permintaan eksekusi, Ketua PN harus menegur debitur (pihak yang kalah) dengan cara memerintahkan juru sita menyampaikan panggilan aamaning, agar hadir dalam sidang insidentil yang ditentukan untuk itu, Isi teguran; memperingatkan debitur melaksanakan putusan dalam jangka waktu yang ditentukan. Tenggang waktu peringatan maksimum paling lama 8 hari, apabila tidak dipenuhi dalam tenggang waktu itu secara sukarela, PN berwenang melakukan eksekusi.

Bila debitur tidak hadir memenuhi panggilan/ aamaning tidak hadir atas alasan yang patut (reasonable default) maka dilaksanakan panggilan ulang, sedangkan apabila Ketidakhadiran tanpa alasan yang sah (default without legal reasons), maka tidak perlu ada proses sidang peringatan oleh karena itu, tidak perlu diberi tenggang masa peringatan secara ex officio, Ketua PN dapat langsung mengeluarkan penetapan eksekusi;

Peringatan merupakan teguran kepada para Pemberi Hak Tanggungan agar membayar hutang secara sukarela, Peringatan/*aanmaning* biasanya dibuat dalam bentuk penetapan, tenggang waktu peringatan adalah 8 (delapan) hari, artinya setelah tenggang waktu 8 (delapan) hari tersebut, Pemberi Hak Tanggungan harus sudah melakukan kewajibannya secara sukarela dan apabila tenggang waktu peringatan telah dilampaui tetapi Pemberi Hak Tanggungan tidak mau melakukan secara sukarela maka dapat dilakukan secara paksa.

Bahwa meskipun dalam HIR ditentukan pelaksanaan secara sukarela paling lama delapan hari, tetapi prakteknya tergantung pada kebijakan hakim, biasanya lebih kurang satu bulan dan apabila pelaksanaan putusan hakim tersebut disertai pengosongan, maka waktunya lebih lama lagi.

Yang dilarang adalah apabila sebelum melewati tahapan peringatan atau selama belum memenuhi jangka waktu peringatan 8 (delapan) hari sudah dilakukan penyitaan, dengan kata lain tahapan penyitaan harus terlebih dahulu melalui tahapan peringatan selama delapan hari, maka apabila hal tersebut dilakukan eksekusi tersebut cacat hukum.

Apabila tenggang waktu peringatan dilampaui Ketua PN mengeluarkan penetapan yang berisi perintah eksekusi dalam bentuk tertulis (in writing), tidak boleh dengan lisan (orally), Perintah eksekusi ditujukan kepada panitera (juru sita) dan Surat penetapan merupakan autentikasi dan legalitas perintah eksekusi, selanjutnya tindakan yang dilakukan adalah dengan memrintahkan kepada panitera (juru sita) untuk melakukan penyitaan

Dari 59 permohonan eksekusi grosse akta/Sertifikat hak tanggungan dengan jaminan, terdapat 16 permohonan yang terhenti sampai pada tahap peringatan ini dan dari 16 permohonan tersebut terhenti pada tahap peringatan yang paling banyak adalah dengan adanya perdamaian karena para pihak sebenarnya memahami bahwa apabila hal tersebut diteruskan tentunya akan kerugian yang lebih besar antara lain dibutuhkan biaya dan waktu yang besar sampai proses tersebut selesai.

Sebagaimana data yang diperoleh penulis yang penulis himpun, pada dasarnya perdamaian merupakan cara yang paling tepat mengakhiri suatu sengketa karena dengan ini kepentingan semua pihak dapat dipenuhi sesuai

dengan apa yang diinginkan, dari data yang ada memang yang paling banyak melalui perdamaian karena para pihak sebenarnya sadar, apabila hal tersebut dilanjutkan maka akan menimbulkan kesulitan bagi kedua belah pihak yaitu dikeluarkan biaya yang mahal dan waktu yang lama.

Perdamain adalah cara yang efektif dan harus dikedepankan dalam menyelesaikan suatu masalah karena disamping tidak perlu melalui prosedur serta waktu yang lama juga memerlukan biaya yang mahal, sebagai *win-win solution* tidak ada pihak yang merasa dirugikan.

Langkah terbaik penyelasain adalah dengan perdamaian, karena pabila diteruskan akan menimbulkan dampak yang tidak baik secara materi maupun secara moral bagi para pihak dan sebagai tindakan yang paling manusiawi.

Tugas dan kewajiban hakim untuk mengupayakan mendamaikan semua pihak dan memang hal tersebut langkah yang paling baik untuk menghentikan permasalahan

Apabila ada perdamaian antara kedua belah pihak maka eksekusi harus dihentikan, dan agar perdamaian tersebut berkekuatan hukum pasti harus ditetapkan oleh pengadilan dalam akta perdamaian yang disamakan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap (sesuai Pasal 130 ayat (2) dan (3) HIR jo. 1858 KUH Perdata jo. PERMA No. 2 Tahun 2003).

Dengan demikian prinsip yang terkandung pada suatu perdamaian sebagaimana yang sudah dijelaskan diatas hekekat perdamaian mengakhiri atau menyelesaikan eksekusi maka sikap pengadilan yang tidak menunda atau menghentikan eksekusi sekalipun ada perdamaian merupakan sikap yang melampaui batas.

Selanjutnya apabila akta perdamaian tersebut diingkari para pihak maka eksekusi dapat langsung dilakukan tanpa harus melalui peringatan atau penyitaan lagi, oleh karena itu diharapkan hakim aktif dalam mengawasi pelaksanaan isi akta perdamain tersebut.

Dalam HIR sudah ditentukan apabila ada *verzet* melawan eksekusi maka diserahkan pada kebijaksanaan hakim apakah eksekusi akan ditunda atau diteruskan.

Menurut Nirwana, perlawanan paling tidak harus ada sebelum penjualan lelang dilakukan.³²²

Menurut Soetoyo, syarat agar perlawanan menunda eksekusi harus ada atau baru dapat dipertimbangkan sebagai alasan menunda eksekusi harus dilakukan sebelum lelang eksekusi dijalankan

Pendapat tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 31 Agustus 1977 No. 697 K/Sip/1074 ditegaskan tentang formalitas pengajuan perlawanan terhadap eksekusi harus diajukan sebelum penjualan lelang dijalankan.

Dengan demikian syarat agar perlawanan menunda eksekusi harus ada atau baru dapat dipertimbangkan sebagai lasan menunda eksekusi harus dilakukan sebelum eksekusi dijalankan atau sampai tahap pelelangan. Sehingga kalau eksekusi sudah selesai dijalankan maka upaya hukum yang dapat diajukan adalah dengan mengajukan gugatan kepengadilan setempat.

Alasan yang paling banyak menghentikan pelaksanaan eksekusi pada tahap peringatan ini adalah ditolakny a permohonan karena bentuk grosse yang

³²²Wawancara dengan Hkim PN Semarang, Nirwana, SH., tgl 16 Mei 2006

tidak pasti. Sebanyak 6 kasus ditolak permohonannya. Dan untuk hal ini akan penulis bahas pada bagian kewenangan penilaian hakim.

B.4. Tahap Penyitaan / Sita Eksekutorial

Sebagai kelanjutan dari peringatan adalah surat penetapan untuk melaksanakan sita eksekutorial. Surat penetapan sita eksekutorial ini dikeluarkan oleh Ketua PN yang berisi perintah untuk menjalankan eksekusi. Perintah menjalankan eksekusi ditujukan kepada panitera atau juru sita.

Penyitaan dilakukan setelah waktu tenggang 8 hari terlewati dan termohon eksekusi tidak memenuhi isi grosse akta Sertifikat hak tanggungan. Pertimbangan hakim untuk mengabulkan atau memberikan penetapan sita eksekutorial adalah sudah ditempuhnya prosedur peringatan, termohon eksekusi masih tetap melakukan wanprestasi/ tidak melakukan kewajiban membayar hutang sesuai dengan yang telah diperjanjikan.

Setelah sita eksekutorial dilakukan, maka juru sita wajib membuat berita acara sita eksekutorial dimana dalam berita acara tersebut disebutkan dan diperinci mengenai segala sesuatu yang terkait dengan objek eksekusi hak tanggungan, Penyebutan ini penting karena ketidakpastian atau keaburan dalam berita acara penyitaan akan berakibat fatal dan eksekusi dianggap cacat hukum..

Pasal 197 ayat 5 HIR secara tegas memerintahkan agar pejabat yang menjalankan penyitaan membuat berita acara. Oleh karena itu, tanpa adanya berita acara penyitaan, maka penyitaan dianggap tidak sah dan eksekusi dianggap cacat hukum. Dengan kata lain keabsahan penyitaan secara formal dapat dibuktikan dengan berita acara penyitaan.

Dalam berita acara disebutkan pula kewajiban juru sita untuk memberitahukan kepada Lurah setempat dan Camat agar penyitaan tersebut dicatat dalam buku tanah dan diumumkan secara luas agar diketahui oleh masyarakat. Kepada Kepala Kantor Pertanahan diminta agar penyitaan tersebut dicatat dalam buku tanah di Kantor Pertanahan.³²³

Data yang diperoleh dalam pelaksanaan eksekusi Sertifikat hak tanggungan Perseorangan ini, dari 59 permohonan yang diajukan terdapat 20 kasus yang terhenti pada tahap penyitaan, adapun alasan-alasan pengehentian eksekusi pada tahap penyitaan dapat di lihat pada tabel. 2.

Adapun alasan terhentinya pelaksanaan eksekusi ini adalah karena ditolaknya permohonan dengan alasan grosse tidak pasti sebanyak 5 Kasus, arti grosse tidak pasti ialah adanya jumlah hutang yang tidak pasti. Apabila Pemberi Hak Tanggungan tidak mengangsur, maka jumlah hutang akan semakin bertambah, karena adanya biaya bunga, denda dan administrasi. Adanya biaya-biaya ini menyebabkan jumlah hutang bertambah banyak.

Sikap PN yang menolak jumlah hutang yang tidak pasti dan mensyaratkan jumlah hutang dalam grosse adalah sejalan dengan pendapat Mahkamah Agung, sikap PN untuk menolak eksekusi dan menyatakan grosse tidak pasti, diambil setelah pihak Pemberi Hak Tanggungan menyatakan keberatan terhadap eksekusi dengan disertai bukti-bukti bahwa jumlah hutang yang harus dilunasi tidak sebesar yang tercantum dalam grosse Sertifikat hak tanggungan.³²⁴

³²³ (Wawancara dengan panitera Muda Ibu Sri Lestari Tgl 18 Mei 2006)

³²⁴ wawancara dengan hakim PN Semarang, Sutoyo SH, MH. Tanggal 19 Mei 2006

Dengan kata lain hal ini terjadi sepanjang tidak ada keberatan dari para pihak khususnya Pemberi Hak Tanggungan.

Keberatan Pemberi Hak Tanggungan ini dikonfirmasi kepada Pemegang Hak Tanggungan dan apabila Pemegang Hak Tanggungan bahwa konfirmasi tersebut benar, maka pengadilan akan menolak untuk memproses eksekusi dengan alasan jumlah hutang tidak pasti dan menyarankan pada Pemegang Hak Tanggungan agar mengajukan gugatan.

Sehingga apabila ada terdapat perbedaan kepastian hutang maka jalan keluarnya adalah dengan mengajukan perlawanan ataupun dengan cara mengajukan gugatan ke PN setempat dan hal ini membuat keadaan menjadi semakin sulit, tentunya merugikan pihak Pemegang Hak Tanggungan.³²⁵

Dengan kata lain upaya hukum yang dapat ditempuh adalah dengan mengajukan perlawanan atau dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan setempat.

Alasan lain yang menjadi penyebab berhentinya eksekusi pada tahap sita adalah adanya perdamaian, dari 59 kasus yang terhenti pelaksanaannya, terdapat 9 kasus yang terhenti karena terjadinya perdamaian yang berarti telah terjadi kesepakatan antara pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan Perseorangan mengenai penyelesaian kewajiban Pemberi Hak Tanggungan.

Dengan kata lain diperoleh kesepakatan musyawarah untuk menentukan kembali cara-cara pembayaran hutang dan pelunasan hutang yang dikehendaki para pihak sehingga debitor dapat memenuhi kewajibannya secara

³²⁵ (Wawancara dengan hakim PN Semarang, bu Nirmala, SH. 17 Mei 2006)

sukarela dengan syarat-syarat tertentu yang disepakati bersama. Sekiranya hal ini sebagai langkah terbaik.

Perdamaian dituangkan dalam bentuk Akta Perdamaian yang ditetapkan oleh PN, sehingga tidak dimungkinkan upaya hukum apapun.

Apabila para pihak tidak mau melaksanakan kewajiban sesuai dengan apa yang diperjanjikan dalam akta perdamaian, oleh karena itu apabila isi akta perdamaian tersebut tidak dipenuhi para pihak maka hakim dapat melakukan secara paksa, pihak tertentu tidak perlu melakukan permohonan eksekusi atau penyitaan ke Pengadilan lagi, sehingga diharapkan hakim atau pengadilan tetap mengawasi jalannya pelaksanaan perdamaian.

Sebanyak 2 kasus alasan penghentian pelaksanaan eksekusi pada tahap sita adalah adanya *verzet*, *verzet* ini ternyata menyebabkan tertundanya pelaksanaan eksekusi.

Menurut Soetoyo, Menurut Nirmala dalam HIR sudah ditentukan apabila ada *verzet* untuk melawan eksekusi maka diserahkan pada kebijaksanaan hakim apakah eksekusi akan ditunda atau diteruskan.

Dengan demikian untuk menentukan apakah *verzet*/Darden *Verzet* tersebut diterima atau ditolak adalah sesuai dengan pertimbangan hakim dan apakah menunda eksekusi atau tidak tergantung dengan pertimbangan hakim sehingga yang menentukan adalah hakim dan tergantung dengan kasusnya bagaimana.

Sebagaimana pendapat nara sumber Hendri Wijanarko, penundaan eksekusi oleh hakim karena ada *verzet* harus dipertimbangkan oleh hakim secara cermat, karena apabila keputusan tersebut diambil dapat menghambat proses pencarian keadilan itu sendiri yaitu permasalahan tambah rumit dan

berlarut-larut dan ini juga dapat sebagai senjata pihak tertentu untuk terus mengulur-ulur waktu dalam pemenuhan kewajiban.

Dengan kata lain hakim mempunyai kewenangan untuk untuk menentukan apakah *verzet* atau *darden verzet* tersebut menunda eksekusi atau tidak oleh karena itu perlu pertimbangan atau alasan yang cermat dan hati-hati agar tidak merugikan si pemohon eksekusi, tentunya apabila eksekusi ditunda proses semakin panjang sehingga dapat mengurangi kekuatan *eksekutorial* Grosse Sertifikat hak tanggungan.

B.5. Tahap Penjualan Lelang

Ketua pengadilan dalam penetapannya memberikan perintah untuk melaksanakan lelang eksekutorial “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Dalam diktum menetapkan, ketua PN memerintahkan panitera dengan melalui kantor lelang untuk melaksanakan lelang di muka umum atas objek hak tanggungan.

Istilah lelang merupakan istilah hukum, untuk pemaknaannya terdapat beberapa pendapat. Dalam Pasal 1 Peraturan Lelang / *VenduReglement Staatbloed* 1908 Nomor 189 yang dimaksud dengan Penjualan Di muka Umum ialah pelelangan dan penjualan barang, yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin menurun atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberi tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang

diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan P.L. 1b, 94,5.⁹⁰

Penjualan umum lelang harus dipimpin oleh Pejabat Lelang dari Kantor Lelang Negara.³²⁶

Sebelum dilaksanakan lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 *Vendu Reglement* jo. Pasal 8 *Vendu Instructie* ditentukan bahwa siapapun yang berminat untuk melakukan penjualan secara lelang harus mengajukan permohonan lelang secara tertulis yang kepada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II setempat.

Permohonan tersebut dilengkapi dengan persyaratan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 2 Ayat (1) Keputusan Menteri Keuangan No. 304/KMK.01/2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Keputusan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara No. KEP-35/PL/2002 tanggal 27 September 2002 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

Persyaratan Permohonan Lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Ayat (1) Keputusan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara No. KEP-35/PL/2002 persyaratan lelang yang bersifat umum dan khusus.

Persyaratan lelang yang bersifat umum diatur dalam Pasal 2 peraturan tersebut meliputi:

1. Salinan/*fotocopy* Suarat Keputusan Penunjukan Penjualal;
2. Syarat Lelang dari Penjual; dan
3. Daftar Harga yang akan dilelang.

⁹⁰ H. Rochmat Soemitro, Peraturan Dan Instruksi Lelang, Eresco RS Bandung, 1987, Hal 1

³²⁶ Wildan Suyuthi, Sita dan Eksekusi Praktik Kejurusitaan Pengadilan, 2004, Tatanusa, Jakarta, hal.45

Persyaratan khusus sesuai dengan Pasal 3 Angka 4 Kep. DJPLN No. 35/PL/2002 harus disampaikan meliputi :

1. Salinan/*fotocopy* putusan atau penetapan pengadilan
2. Salinan/*fotocopy* penetapan *aanmaning* atau teguran dari Ketua PN
3. Salinan/*fotocopy* penetapan sita oleh Ketua PN
4. Salinan/*fotocopy* Berita Acara Sita
5. Salinan/*fotocopy* perincian utang/jumlah yang harus dipenuhi
6. Salina/*fotocopy* pemebritahuan lelang kepada termohon eksekusi
7. Bukti kepemilikan atas barang yang akan dilelang.

Sedangkan syarat yang bersifat khusus terkait dengan lelang eksekusi Sertifikat hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT (parate eksekusi) meliputi:

1. Salinan/*fotocopy* Perjanjian Kredit
2. Salinan/*fotocopy* Sertifikat Hak Tangungan (APHT)
3. Salinan/*fotocopy* bukti bahwa debitor wanprestasi yang dapat berupa Peringatan maupun penyitaan dari pihak kreditor
4. Surat Pernyataan dari kreditor yang akan bertanggung-jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana
5. Asli/*fotocopy* bukti kepemilikan hak

Setiap penjual dapat mengajukan syarat-syarat khusus secara tertulis kepada kepada KP2LN yang dapat berupa kesempatan bagi calon pembeli untuk melihat, meneliti secara fisik dan mendapat penjelasan barang yang akan dilelang dan/atau jangka waktu pengambilan atau penyerahan barang sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Ayat (2) Keputusan Direktur Jenederal

Piutang dan Lelang Negara No. KEP-35/PL/2002 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan lelang.³²⁷

Berkas permohonan lelang dari pemohon atau penjual diterima oleh KP2LN, maka akan dilakukan analisis dokumen persyaratan lelang, apabila dokumen atau syarat belum lengkap maka KP2LN dapat meminta kekurangan kelengkapan kepada Pemohon atau Penjual.

Menganai eksekusi hak tanggungan melalui pengadilan, maka yang menentukan besarnya nilai hutang yang harus ditanggung oleh debitor adalah hakim PN³²⁸

Dengan kata lain semua kewenangan berasal dari PN sedangkan pihak KP2 LN hanya melaksanakan kewenangan PN.

KP2LN setelah menerima berkas permohonan dan menganalisa kemudian KP2LN menetapkan tanggal hari lelang, disusul dengan kewajiban oleh penjual lelang atau pemohon lelang untuk mengumumkan rencana pelaksanaan lelang 2 (dua) kali 15 (limabelas) hari. Sebelum pelelangan terjadi

Kantor KP2LN tidak boleh menolak permohonan lelang sepanjang persyaratan sudah dipenuhi sepanjang persyaratan memenuhi sebagaimana diatur dalam Pasal 7 *Vendu Reglement* jo. Pasal 2 Ayat (3) Keputusan Menteri Keuangan No. 304/KMK.01/2002, yang selanjutnya KP2LN akan segera mempersiapkan pelaksanaan lelang eksekusi Sertifikat hak tanggungan.

Secara umum ketentuan proses pelelangan di KP2LN meliputi:

³²⁷ (wawancara dengan Kepala Seksi Dokumentasi dan Potensi Lelang (KP2LN Semarang), Bp. Doni Indarto, tgl 4 September 2006).

³²⁸ (wawancara dengan hakim PN Semarang Sutoyo Tgl 19 Mei 2006 dan Kepala Seksi Dokumentasi dan Potensi Lelang (KP2LN) Semarang Doni Indarto Tgl 4 September 2006)

1. Permohonan lelang yang bersangkutan mengajukan permohonan lelang kepada kepala KP2LN, apabila pelelangan tersebut melalui Pengadilan maka yang bertindak sebagai pemohon lelang adalah pengadilan.
2. Kepala KP2LN menetapkan hari/tanggal dan waktu pelaksanaan lelang
3. Pemohon lelang menetapkan besarnya uang jaminan yang harus disetor calon peserta lelang ke KP2LN
4. Pemohon lelang/ Pihak Penjual menetapkan nilai limit dari barang yang akan dilelang sesuai ketentuan yang berlaku.
5. Pihak penjual menetapkan nilai limit dari barang yang akan dilelang dan diserahkan sesaat sebelum pelaksanaan lelang
6. Pelaksanaan lelang dilakukan oleh pejabat lelang bersama-sama dengan pejabat penjual dan segala kejadian yang terjadi dalam proses Pelelangan harus dicatat dalam berita acara lelang.
7. Pembayaran hasil lelang dilakukan dengan secara tunai oleh pemenang lelang segera setelah pelaksanaan lelang kepada pejabat lelang, dan selanjutnya segera disetor kepada yang berhak setelah dipotong bea lelang penjual.³²⁹

³²⁹ Sumber wawancara dengan Kepala Seksi Dokumentasi dan Potensi Lelang (KP2LN) Semarang Bp.

Doni Indiarso pegawai KP2LN Semarang, Tgl. 4 September 2006

Apabila pemenang lelang yang sudah ditunjuk tidak melunasi pembayaran (wanprestasi), uang jaminan lelang disetor ke Kas Negara sebagai penerima lain-lain

Selanjutnya agar pelaksanaan lelang dinyatakan sah secara hukum, mesti berpedoman juga pada Peraturan Lelang No.189 tahun 1908 dan peraturan pelasananya.

1. Seorang peminat hanya diijinkan mengajukan satu penawaran
2. Penawaran dilakukan melalui pendaftaran
3. Peminat menyediakan uang panjar terlebih dahulu
4. Bila patokan harga terendah tidak tercapai berdasarkan surat-surat penawaran, maka penjualan lelang ditunda dan akan diadakan pengumuman lelang berikutnya
5. Bila patokan harga terendah tidak tercapai, lelang dilanjutkan dengan penawaran langsung secara tawaran meningkat atau tawaran menurun dan menyerahkan penentuan harga yang patut kepada penjual.
6. Pembayaran dilakukan secara tunai.

Dalam pelaksanaan lelang, peminat lelang dianggap sudah mengetahui dengan pasti barang yang akan dibeli. Sebab setelah pelelangan selesai, maka semua resiko menjadi tanggungan pembeli. Kemudian setelah acara lelang selesai, dibuatlah Risalah Lelang dan dibuat pula berita acara penyerahan barang yang dilelang kepada pembeli.

Menurut Wildan Suyuti, lelang memberikan kepastian hukum, karena atas pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang dibuat berita acara pelaksanaan lelang yang disebut risalah lelang sebagai suatu bukti otentik.³³⁰

Berita acara lelang dapat diberikan kepada setiap orang yang berkepentingan. Khusus untuk pembeli lelang diberikan salinan berita acara lelang yang berbentuk *grosse*, yakni salinan pada bagian berita acara memuat kalimat “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Pihak yang berwenang memberikan berita acara *grosse*, baik kepada penjual atau pembeli, adalah pejabat penyimpan berita acara, bukan PN.

Berita acara pelelangan yang telah diberi bentuk *grosse*, mempunyai kekuatan yang sama dengan *grosse* akta pengakuan hutang dan *grosse* Sertifikat hak tanggungan.

Sesuai dengan data yang diperoleh dilapangan dari 59 permohonan eksekusi di PN Semarang, hanya terdapat 10 permohonan eksekusi yang diselesaikan secara lelang.³³¹

Menurut Doni Indiarjo, Sangat kecilnya permohonan eksekusi yang masuk dari PN Sampai dengan proses pelelangan di Kantor Lelang Negara dikarenakan eksekusi hak tanggungan melalui pertolongan hakim memerlukan biaya yang mahal juga, waktu lama dan prosedur yang berbelit-belit sehingga sering penyelesaian eksekusi Sertifikat hak tanggungan dilaksanakan berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT.³³²

³³⁰ Wildan Suyuti, Op. Cit. hal 48

³³¹ (Sumber wawancara dengan Kepala Seksi Dokumentasi dan Potensi Lelang (KP2LN) Semarang kantor lelang Bp. Doni Indiarjo Sh Tgl 4 Sept 2006)

³³² (sumber wawancara dengan Kepala Seksi Dokumentasi dan Potensi Lelang (KP2LN) Semarang Doni

Terkait dengan pelaksanaan lelang atas Sertifikat hak tanggungan pada sebagian besar praktek lelang di KP2LN diajukan dengan tanpa melalui pengadilan, yaitu dengan menunjuk ketentuan dari Pasal 6 UUHT yaitu dengan langsung mengajukan permohonan pada kantor lelang untuk mengeksekusi obyek Hak Tanggungan.³³³

Ketentuan yang diatur dalam Pasal 6 jo. Pasal 11 Ayat (2) huruf e UUHT yaitu apabila debitor cidera janji/wanprestasi Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan pitangnya dari hasil penjualan tersebut.

Pada dasarnya Penggunaan lembaga lelang dalam eksekusi Sertifikat hak tanggungan sesuai dengan Pasal 6 UUHT yaitu dengan dicantumkannya *klausul eigenmachtige verkoop* pada APHT, dimana hal tersebut memberi kewenangan untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri, selanjutnya penjualan lelang dimuka umum dilakukan oleh pejabat lelang atas permintaan pemegang hipotek/kreditor dan dilakukan tanpa campur tangan dari pengadilan oleh karena itu tidak diperlukan *fiat* atau penetapan dari pengadilan.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 26 UUHT bahwa penggunaan jenis lelang eksekusi Sertifikat hak tanggungan dengan cara Parate eksekusi dan penjualan dibawah tangan hal tersebut masih ada kendala dikarenakan jenis eksekusi Sertifikat hak tanggungan belum ada peraturan yang mengaturnya

Indiarto Tgl 4 September 2006)

³³³ wawancara dengan Kepala Seksi Dokumentasi dan Potensi Lelang (KP2LN) Semarang di kantor lelang dengan doni indiarto 4 sep 2006

bahkan dalam Pasal 26 UUHT mengharuskan dalam bentuk Peraturan Pemerintah yang hingga saat ini belum ada, sehingga secara yuridis belum dapat dilaksanakan, sehingga yang dikenal atau yang dapat dilaksanakan hanya jenis lelang eksekusi Sertifikat hak tanggungan dengan melalui pertolongan hakim.

3. Hambatan-Hambatan dalam Pelaksanaan Eksekusi dengan Grosse Akta Sertifikat Hak tanggungan Dan Upaya upaya Hukumnya.

Pelaksanaan eksekusi terhadap hak tanggungan pada dasarnya merupakan pengecualian dari ketentuan dan asas-asas eksekusi yang diatur dalam undang-undang, sesuai dengan ketentuan pasal 224 HIR, pelaksanaan eksekusi yang diperintahkan dan dipimpin oleh Ketua PN bukan merupakan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, melainkan eksekusi tulisan-tulisan yang mempunyai syarat-syarat yaitu tulisan dengan eksekutorial titel yang mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, dimana salah satunya adalah eksekusi Sertifikat hak tanggungan.

Dengan adanya ketentuan pasal 224 HIR tentang grosse akta yang mempunyai kekuatan eksekutorial, seolah-olah telah menutup jalan bagi Ketua PN untuk menilai keabsahan sebuah grosse akta, dimana Ketua PN wajib menjalankan eksekusi atas semua grosse akta yang diajukan kepadanya. Karena pada setiap grosse akta sudah dengan sendirinya menurut hukum mempunyai kekuatan eksekutorial, maka seakan-akan Ketua PN tidak lagi mempunyai kewenangan untuk menilai cacat atau tidaknya grosse akta.

Tabel menunjukkan data adanya kewenangan hakim untuk memeriksa grosse akta, baik grosse akta Sertifikat hak tanggungan maupun grosse surat hutang.

Dari tabel tersebut diketahui bahwa semua responden 2 hakim yang pernah menangani permasalahan tentang hak tanggungan / 100% berpendapat bahwa hakim masih mempunyai kewenangan untuk memeriksa keabsahan grosse akta, walaupun ketentuan Pasal 224 HIR sudah menggariskan bahwa grosse akta Sertifikat hak tanggungan dan grosse akta pengakuan hutang mempunyai kekuatan eksekutorial, sama dengan putusan hakim yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Dengan demikian, pandangan yang sepintas yang menyatakan bahwa ketentuan Pasal 224 HIR menutup peluang hakim untuk memeriksa grosse akta adalah kurang tepat, hakim dalam pertimbangannya harus mengedepankan aspek Keadilan, kemanfaatan dan ketertiban hukum, yang tentunya hakim juga harus bisa mengkaji secara mendalam kalau perlu menemukan kaidah-kaidah hukum dalam menyelesaikan suatu permasalahan yang diajukan oleh pemohon.

Data yang diperoleh dari para hakim dapat diketahui bahwa dalam prakteknya sebelum memberikan fiat eksekusi ketua PN berwenang menilai syarat-syarat eksekusi baik secara formil atau materiil mengenai sebuah grosse akta yang apabila diperinci meliputi:

- a. menilai kepastian besarnya hutang
- b. menilai kemurnian bentuk grosse akta
- c. menilai kelengkapan dokumen grosse akta

Di bawah ini akan diuraikan secara singkat mengenai kewenangan hakim tersebut.

a. Hakim berwenang menilai kepastian besarnya hutang

Adanya perbedaan besarnya hutang merupakan hal yang paling sering dipersengketakan antara Pemberi Hak Tanggungan dan Pemegang Hak Tanggungan. Adanya perbedaan besarnya jumlah hutang antara Pemberi Hak Tanggungan dan Pemegang Hak Tanggungan terutama ditemukan dalam perikatan akta pengakuan hutang, akta hak tanggungan dan dalam surat permohonan eksekusi grosse Sertifikat hak tanggungan dari Pemegang Hak Tanggungan yang selanjutnya diajukan kepada Ketua PN.³³⁴

Hal-hal yang menjadi penyebab terjadinya selisih besarnya jumlah hutang adalah disebabkan besarnya selisih yang terdapat dalam pengakuan, grosse akta dengan jumlah yang diminta oleh Pemegang Hak Tanggungan dengan mendasarkan pada rekening pembukuan. Sebagaimana temuan dalam penelitian, jumlah hutang pokok sebagaimana tercantum dalam perjanjian/pengakuan hutang, tetapi jumlah yang diminta oleh Pemegang Hak Tanggungan pada saat eksekusi sesuai dengan catatan pembukuan Pemegang Hak Tanggungan Perseorangan, ternyata sudah berlipat ganda padahal Pemberi Hak Tanggungan pernah mencicil hutangnya yang dikuatkan dengan bukti pembayaran. Penyebab membengkaknya hutang adalah didasarkan pada perhitungan hutang yang didalamnya terdapat rincian mengenai denda, biaya administrasi, bunga angsuran dan asuransi.

Disini timbul permasalahan, berapa sebenarnya jumlah hutang yang wajib dibayar oleh Pemberi Hak Tanggungan. Apakah sebesar sepuluh juta rupiah dengan dikurangi cicilan ataukah sebesar dua puluh enam juta rupiah lebih tersebut.

³³⁴ Wawancara dengan Pengacara Zabidi SH, 29 Juli 2006 dan pangacara Azi Widyaningrum Tgl 17 Juli 2006

Sebagaimana pendapat Nirmala dan Soetoyo, adanya ketidakpastian mengenai jumlah hutang ini menyebabkan pengadilan dapat menilai bahwa masih ada yang dipersoalkan dan perlu dipastikan lebih dahulu berapa sebenarnya jumlah hutang Pemberi Hak Tanggungan.

Hal ini merupakan kewenangan hakim yang bersumber dari adanya realitas konkret yang perlu diberi penyelesaian lebih dahulu. Perbedaan mengenai besarnya hutang banyak terjadi dalam praktek. Penyebabnya adalah adanya kebiasaan mencantumkan syarat dalam akta hak tanggungan yang biasanya berisi janji bahwa pihak Pemegang Hak Tanggungan berwenang penuh untuk menentukan besarnya jumlah hutang pada setiap saat penagihan.

Di sisi lain, pihak Pemberi Hak Tanggungan sudah pula menyatakan bahwa dia akan tunduk pada jumlah hutang yang dikemukakan oleh pemegang hak tanggungan sebagaimana yang tercantum dalam rekening pembukuan. Apabila kerangka yang dijadikan acuan adalah klausul tersebut dan asas kebebasan berkontrak semata, maka pengadilan kehilangan kewenangan dan tidak mencampuri kesepakatan yang sudah dibuat para pihak.

Berbeda halnya apabila pengadilan medasarkan pada aspek moral dan kepatutan, dapatkah pengadilan berpangku tangan melihat adanya hal-hal yang irrasional dan itikad buruk yang melindas nilai-nilai kepatutan. Walaupun dilindungi oleh asas kebebasan berkontrak, nilai-nilai dan itikad baik sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 Ayat (3) KUH Perdata yang menyatakan bahwa setiap perjanjian mesti dilaksanakan dengan itikad baik, harus tetap dijunjung tinggi.

Apabila ada perbedaan jumlah hutang yang mencolok dan diduga ada itikad buruk di dalamnya, hakim hanya dapat menyatakan bahwa masih

terdapat ketidakpastian jumlah hutang karena dari jumlah yang disebut dalam akta hak tanggungan, akta pengakuan hutang dan dikaitkan dengan jumlah yang diminta oleh Pemegang Hak Tanggungan dalam permohonan eksekusi belum dapat ditentukan secara pasti. Apabila masih ada ketidakpastian mengenai jumlah hutangnya, pengadilan dapat memutuskan untuk menunda lebih dahulu pelaksanaan eksekusi barang jaminan.³³⁵

Berkaitan dengan adanya dugaan bahwa pihak Pemegang Hak Tanggungan mempunyai itikad buruk, pengadilan dalam kaitannya dengan penentuan besarnya jumlah hutang, tidak dapat memutus. Putusan hakim dalam hal ini baru dapat dilaksanakan apabila Pemberi Hak Tanggungan merasa dirugikan selanjutnya mengajukan perlawanan/Verzet atau dengan mengajukan gugatan biasa.

Penyelesaian dari perbedaan besarnya jumlah hutang ini adalah dengan melihat kembali pada akta hak tanggungan atau akta pengakuan hutangnya. Dasar ini merupakan asas utama untuk menentukan jumlah hutang yang hendak dieksekusi. Dasarnya adalah Pasal 1176 KUH Perdata.

Pengadilan hanya diwajibkan mempercayai jumlah yang disebut dalam akta hak tanggungan atau akta pengakuan hutang dengan ditambah rincian bunga yang harus dibayar. Jumlah itulah yang menjadi kewajiban Pemberi Hak Tanggungan, dan sebesar itulah hutangnya.

Cara penetapan lainnya adalah dengan melihat rekening pembukuan Kreditor. Untuk menggunakan cara yang kedua ini harus dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

³³⁵ Wawancara dengan hakim PN Semarang Nirmala Tgl. 19 Mei 2006

1. Antara jumlah hutang yang tercantum dalam akta hak tanggungan atau akta pengakuan hutang dengan jumlah yang dimintakan eksekusi tidak terdapat perbedaan yang secara rasio tidak dapat diterima. Adanya perbedaan jumlah hutang masih dimungkinkan asal tidak bertentangan dengan kepatutan baik ditinjau dari jangka waktu penyelesaian hutang, bunga maupun biaya administrasi yang dipikul oleh Pemberi Hak Tanggungan.
2. Pemberi Hak Tanggungan dan Pemegang Hak Tanggungan menyetujui sepenuhnya jumlah yang tertera dalam rekening pembukuan.
3. Pemberi Hak Tanggungan menyatakan dalam akta hak tanggungan bahwa ia tunduk sepenuhnya dan akan menyetujui jumlah hutang yang ditetapkan oleh Pemegang Hak Tanggungan, sebagaimana yang tertulis dalam rekening pembukuan.³³⁶

Dengan demikian apabila timbul ketidakpastian mengenai jumlah hutang secara tidak langsung akan menghambat pelaksanaan eksekusi Sertifikat hak tanggungan dikarenakan memungkinkan untuk mengajukan gugatan untuk menentukan jumlah utang yang pasti.

b. Hakim berwenang untuk menilai kemurnian bentuk grosse akta

Sebagaimana diketahui, Pasal 224 HIR mengakui adanya dua bentuk grosse akta yaitu grosse akta hipotek/hak tanggungan dan grosse akta pengakuan hutang.

³³⁶ Wawancara dengan hakim PN Senarang Nirmala Tgl. 19 Mei 2006

Penilaian terhadap bentuk grosse akta apakah telah memenuhi syarat formil berupa apakah terdapat title eksekutorial pada grosse akta tersebut,. Sedangkan syarat materiil adalah menyangkut substansi atau klausul yang diperjanjikan serta prosedur pembuatan akta tersebut.

Dua bentuk grosse akta sebagaimana ditentukan dalam Pasal 224 HIR ini maka masing-masing mempunyai kemandirian, artinya tidak boleh dicampuradukkan. Grosse akta hak tanggungan harus murni dan berdiri sendiri, demikian pula dengan grosse akta pengakuan hutang juga harus dibuat tersendiri terpisah dengan grosse akta hak tanggungan.

Kemurnian bentuk grosse akta ini penting yaitu agar tetap mempunyai kekuatan eksekutorial. Dengan kata lain pencampuran grosse akta yang berarti sudah tidak murni lagi maka pengadilan memandang bahwa grosse akta tersebut mengandung cacat yuridis sehingga dinyatakan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial dan pemenuhan pembayarannya hanya dapat dilakukan dengan proses gugatan biasa.

Sehingga hakim diberi kewenangan untuk menilai terkait dengan kemurnian dari grosse akta, meskipun hal tersebut memang tidak menjadi keharusan tapi keadaan tersebut perlu dilakukan demi asas kemanfaatan dan tujuan untuk memperlancar jalan proses eksekusi.³³⁷

Kadang-kadang masih ada anggapan yang keliru dari masyarakat yakni menganggap bahwa grosse akta hak tanggungan merupakan kelanjutan dari grosse akta pengakuan hutang. Anggapan yang keliru ini menyebabkan terjadinya pencampuradukan bentuk grosse akta, yaitu dengan mengeluarkan

³³⁷ wawancara dengan hakim PN Semarang, Sutoyo SH., tanggal 18 Mei 2006

lagi grosse akta hak tanggungan dan Sertifikat hak tanggungan padahal sudah dibuat grosse akta pengakuan hutang terlebih dahulu.

Pencampuran bentuk ini mengakibatkan bentuk grosse akta tidak mempunyai kekuatan eksekusi dan pemenuhan hutang hanya dapat dilakukan melalui gugatan biasa.³³⁸

Sebenarnya, apabila para pihak sudah memilih salah satu bentuk grosse akta, misalnya grosse akta Sertifikat hak tanggungan, maka tidak boleh lagi perjanjian kreditnya dibebani dengan grosse akta pengakuan hutang. Apabila Pemegang Hak Tanggungan melihat bahwa perjanjian kredit yang kemudian diikuti dengan pembuatan grosse akta pengakuan hutang dipandang kurang melindungi kepentingannya maka ia dapat melakukan pembaharuan perjanjian, yaitu dengan cara secara tegas menyebutkan adanya pembaharuan perjanjian, membatalkan grosse aktanya dan mengalihkan pada grosse akta yang baru. Jadi bentuk grosse akta harus selalu disebutkan.

Dengan demikian ketidakmurnian bentuk grosse akta juga akan menghambat pelaksanaan eksekusi Sertifikat hak tanggungan.

c. Kewenangan hakim untuk menilai kelengkapan dokumen grosse akta hak tanggungan.

Dokumen yang melengkapi grosse akta untuk keperluan eksekusi harus dilengkapi dengan dilampiri akta perjanjian pokok (perjanjian kredit), SKMHT apabila obyek hak tanggungan milik orang lain, APHT yang dibuat oleh pejabat umum, Sertifikat hak tanggungan dan Sertifikat tanah hak.

³³⁸ wawancara dengan notaries Djoni Djohan Tgl 25 Agustus 2006 dan hakim PN Semarang, nirmala, SH., Tgl 19 Mei 2006

Dokumen pokok adalah akta perjanjian kredit yang bentuknya tidak ditentukan secara pasti artinya boleh lisan boleh tertulis Bentuk yang tertulis dapat berupa akta otentik maupun akta di bawah tangan. .³³⁹

Dokumen memasang hak tanggungan ini harus berbentuk otentik. Apabila SKMHT ini tidak berbentuk otentik maka dokumen pendukung dari grosse akta Sertifikat hak tanggungan ini cacat secara yuridis dan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial.³⁴⁰

Ketentuan mengenai bentuk SKMHT yang otentik ini merupakan aplikasi dari Pasal 1172 ayat 2 KUH Perdata. Pasal ini bersifat imperatif, sehingga mau tidak mau harus ditaati. Dokumen lainnya adalah akta pemasangan hak tanggungan. Yang harus diperhatikan disini adalah bahwa dokumen akta pemasangan hak tanggungan ini harus mencantumkan kalimat “Demi Keadilan Berdasar Ketuhanan Yang Maha Esa”. Dokumen terakhir yang menjadi kelengkapan keabsahan perikatan hak tanggungan sebagai grosse akta yang memiliki kekuatan eksekutorial adalah Sertifikat hak tanggungan. Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang mengeluarkan Sertifikat hak tanggungan dengan cara menjahitkan menjadi satu dengan hak tanggungan yang dibuat oleh PPAT. Dengan cara itu, lengkap sudah dokumen yang mendukung sahnya perikatan grosse akta hak tanggungan sehingga kelengkapan dan keabsahan dari dokumen-dokumen di atas merupakan dasar bagi hakim untuk menilai cacat tidaknya grosse akta Sertifikat hak tanggungan.

³³⁹ (wawancara dengan hakim PN Semarang, Nirmala SH., 19 Mei 2006 dan Panitera muda bidang Perdata PN Semarang, Sri Lestari, SH Tgl. 17 Mei 2006)

³⁴⁰ (Wawancara dengan Notaris DJoni Johan, SH., Tgl 25 Agustus 2006)

Selain ketiga hal tersebut diatas hambatan yang timbul yaitu:

1. Adanya Perlawanan/ *darden verzet* ataupun adanya gugatan dari pihak yang merasa dirugikan juga menghambat terlaksananya eksekusi Sertifikat hak tanggungan antara lain terkait dengan permasalahan ketiga hal tersebut diatas.

Dalam praktek adanya perlawanan dan atau adanya permasalahan yang terkait dengan obyek Hak Tanggungan, misalnya ternyata tanah yang dijadikan jaminan tersebut Sertifikatnya ganda, tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan tersangkut dengan perkara yang lain.

Perlawanan/*verzet* merupakan salah satu penghambat pelaksanaan eksekusi, hal yang paling sering terjadi dalam praktek adalah adanya kepastian mengenai jumlah utang yang seharusnya, *Verzet/Perlawanan* dalam bentuk lainnya yaitu menyangkut dengan alasan bahwa alas hak tidak sah, obyek jaminan tersebut masih dalam sengketa, adanya cacat hukum dalam perjanjian utang-piutang, adanya unsure penipuan dan pemaksaan atau alasan-alasan hukum lain yang menyatakan bahwa hal tersebut sebagai perbuatan melawan hukum.

Pada prinsipnya perlawanan bisa dilakukan oleh termohon eksekusi juga bisa dilakukan oleh pihak ketiga.

Perlawanan oleh Termohon eksekusi disebut sebagai perlawanan pihak (*partij verzet*). Dalil pokok yang dijadikan alasan untuk mengajukan perlawanan atas eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR adalah mengenai keabsahan formal dan alasan materiil yang menyangkut besarnya jumlah utang yang pasti. Juga karena penetapan pengadilan

yang menimbulkan kerugian atas hak atau kepentingan termohon eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 RV.³⁴¹

Alasan lain pengajuan Partij Verzet adalah debitor keberatan atas surat paksa tanah dan bangunan telah disewakan sebelum dijaminkan, obyek eksekusi merupakan harta Gono-gini, atau harga lelang terlalu rendah.³⁴²

Biasanya dalam praktek perlawanan tersebut diajukan sebagai akal-akalan untuk menunda eksekusi yang biasanya diajukan pada saat pelaksanaan eksekusi sampai pada tahap penyitaan, yang tentunya hal tersebut sebagai celah hukum yang dapat diambil pihak yang merasa dirugikan sebagai upaya mempertahankan hak-haknya.³⁴³

HIR memang tidak ada ketentuan yang menyatakan bahwa verzet dapat menunda eksekusi. Jika ada verzet maka akan diserahkan pada kebijaksanaan hakim, akan meneruskan eksekusi atau menunda eksekusi. Apabila hakim mengambil keputusan untuk menunda eksekusi, maka verzet dapat menghambat pelaksanaan eksekusi.³⁴⁴

Upaya hukum yang lain selain dengan perlawanan adalah dengan mengajukan gugatan baru, hal tersebut diambil misalnya sengketa kepemilikan, meskipun cara mengajukan gugatan biasa cenderung melalui prosedur yang rumit, jangka waktu yang lama serta memerlukan biaya yang sangat mahal hal tersebut dilakukan oleh sebagian praktisi hukum untuk mencari jalan agar kepentingan dari klien

³⁴¹ Yahya Harahap, *Perlawanan Terhadap Eksekusi Grosse Akta*, 1993, Citra Aditya Bandung hal. 4

³⁴² Yahya Harahap, *Putusan Pengadilan dan Arbitrase dan Standar Hukum eksekusi*, 1993, Citra Aditya, Bandung hal. 52

³⁴³ (wawancara dengan pengacara Azi Widyani-grum, SH., Tgl 17 Juli 2006).

³⁴⁴ (Wawancara dengan pengacara Wenang Noto Buwono, SH., Tgl 26 Agustus 2006)

tetap dipertahankan sehingga berbagai upaya harus dilakukan hal tersebut bisa dilakukan baik secara perdata maupun secara pidana misalnya dengan tuduhan penipuan.³⁴⁵

2. Benda jaminan hak tanggungan sudah tidak ada atau Debitor sudah tidak mempunyai harta kekayaan lagi, selain yang dijadikan jaminan Hak Tanggungan.

Persoalan utama dalam eksekusi adalah adanya benda jaminan yang akan dieksekusi apakah benda jaminan tersebut dapat dieksekusi atau tidak (eksekutable atau non eksekutable), factor tersebut terjadi bisa karena barang jaminan tersebut telah hilang atau musnah karena sebab diluar kekuasaan manusia misalnya karena bencana alam, keadaan seperti ini tetap tidak dapat menghapus sifat hutang dari debitor dan debitor tetap harus membayar hutang tersebut dengan seluruh harta yang dimilikinya.

3. Pada keadaan tertentu Pemberi Hak Tanggungan yang nakal akan berupaya akan benda jaminannya sedapat mungkin tidak hilang dari tangannya dan jatuh ke tangan bank, sebagai pelunasan hutangnya misalnya dengan berbagai cara, Pemberi Hak Tanggungan berusaha mengalihkan/menjual benda jaminan kepada pihak ketiga.

Benda jaminan yang sudah ada pada pihak ketiga, biasanya sulit/membutuhkan prosedur yang lebih rumit apabila akan dieksekusi. Pihak ketiga tersebut dapat mengajukan perlawanan yang dapat menunda pelaksanaan eksekusi namun demikian keistimewaan dari Hak

³⁴⁵ (wawancara dengan pengacara Hendri Wijanarko, SH., Tgl 19 Mei 2006)

Tanggungannya tetap melekat pada siapapun obyek jaminan tersebut berada.³⁴⁶

4. Benda/harta kekayaan dari debitur tidak dalam wilayah hukum PN Semarang sehingga proses lama dan memakan biaya yang mahal juga sebagai factor yang menghambat eksekusi Sertifikat hak tanggungan

Pada prinsipnya factor yang sangat penting ada mendasar dalam hukum eksekusi nantinya berakhir apakah obyek jaminan tersebut dapat dieksekusi untuk memenuhi kewajiban hukum yang berhutang, maka yang sangat diperlukan sebagai langkah awal adalah perlunya penelitian/survei dari pihak kreditur atau dari pihak Pemegang Hak Tanggungan, sehingga hambatan-hambatan yang mungkin ada dapat diminimalisir.

Kesulitan eksekusi tidak hanya untuk eksekusi berdasarkan Grosse Akta saja, tetapi termasuk pula terhadap eksekusi berdasarkan Putusan-putusan pengadilan.³⁴⁷

Data-data baik data pokok maupun data penunjang dapat diperoleh dengan semaksimal mungkin dan hal ini juga terkait dengan pengalaman dari Pihak Kreditur ataupun dari Pihak Pemegang Hak Tanggungan dan prinsip kehati-hatian dalam menilai objek jaminan agar nantinya dapat dimungkinkan untuk dieksekusi, tentunya hal ini sangat terkait dengan kinerja para pejabat dilingkungan bank serta perlu adanya kebijakan-kebijakan dari kreditur atau Pemegang Hak Tanggungan dalam mengelola dan mengendalikan semua kegiatan yang terkait dengan permasalahan pemberian dan pencairan kredit.

³⁴⁶ Wawancara dengan Panitra Muda Bidang Perdata PN Semarang, Sri Lestari SH., Tgl. 17 Mei 2006

³⁴⁷ J. Satrio, Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Pribadi (tentang perjanjian penanggungan dan perikatan tanggung menanggung, 1996, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 3-4

Perlu diupayakan penyelesaian secara manusiawi dengan cara Pemegang Hak Tanggungan Perseorangan memberi kesempatan kepada Pemberi Hak Tanggungan untuk menjual sendiri objek hak tanggungan tersebut. Pelaksanaan eksekusi secara sukarela dirasakan lebih memnuhi rasa keadilan dan tidak memerlukan waktu yang panjang dan prosedur yang rumit.

Kiranya pelaksanaan eksekusi grosse Sertifikat hak tanggungan, maupun penyelesaian gugatan biasa adalah cara terakhir yang digunakan oleh Pemegang Hak Tanggungan Perseorangan, apabila cara eksekusi dengan sukarela menemui jalan buntu bagaimanapun hakim harus semaksimal mungkin asas keadilan, kemanfaatan maupun kepastian hukum.³⁴⁸

Adanya permasalahan yang menyangkut obyek Hak Tanggungan tersebut misalnya ternyata tanah yang dijadikan jaminan tersebut Sertifikatnya ganda, tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan tersangkut dengan perkara yang lain, maka perlu mengambil langkah hukum bagi pihak yang merasa dirugikan biasanya dengan mengajukan verzet/perlawanan, atau dengan jalan yang lain yaitu dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan setempat.

³⁴⁸ (wawancara dengan hakim PN Semarang, Nirmala, SH., Tgl 19 Mei 2006)

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Setelah diuraikan mengenai hal-hal yang berhubungan dengan materi tesis yaitu pelaksanaan eksekusi Sertifikat hak tanggungan dalam hal Pemegang Hak Tanggungan Perseorangan di PN Semarang, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Syarat utama eksekusi Sertifikat hak tanggungan dalam hal Pemegang Hak Tanggungan adalah:
 - a. Adanya Perjanjian Utang-piutang
 - b. Utang telah jatuh tempo belum dibayar (wanprestasi)

- c. Jaminan dibebani dengan Hak Tanggungan (dituangkan dalam Sertifikat Hak Tanggungan)
2. Prosedur Pelaksanaan eksekusi Sertifikat hak tanggungan dalam hal Pemegang Hak Tanggungan Perseorangan prosesnya dapat disimpulkan sebagai berikut :
 - a. Karena ada wanprestasi dari Pemberi Hak Tanggungan, Pemegang Hak Tanggungan melalui kuasanya mengajukan permohonan eksekusi grosse akta kepada Ketua PN (tahap permohonan eksekusi)
 - b. Ketua PN memberikan peringatan kepada Pemberi Hak Tanggungan termohon
 - c. Apabila Pemberi Hak Tanggungan yang sudah dipanggil secara patut tetap tidak mau memenuhi isi peringatan maka Ketua Pengadilan Negeri memerintahkan kepada panitera atau yang ditunjuk untuk melakukan penyitaan (tahap penyitaan).
 - d. Selanjutnya dilakukan eksekusi dimana Ketua PN telah membuat rincian kepastian jumlah hutang penjualan lelang
 - e. Tahapan pengumuman disurat kabar selama 2x 15 hari
 - f. Tahapan penjualan lelang.
 2. Pasal 224 HIR memuat ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan kewenangan hakim untuk melaksanakan grosse akta tersebut. Pandangan yang sepintas yang menyatakan bahwa ketentuan Pasal 224 HIR menutup peluang hakim untuk memeriksa grosse akta adalah kurang tepat. Data yang diperoleh dari para hakim dapat diketahui bahwa dalam prakteknya hakim mempunyai wewenang untuk menilai:
 - menilai kepastian besarnya hutang

- menilai kemurnian bentuk grosse akta
 - menilai kelengkapan dokumen grosse akta
3. Hambatan-hambatan tersebut berupa ketidakpastian jumlah hutang, kekuranglengkapan dokumen grosse akta, bentuk grosse akta tidak murni, benda jaminan sudah tidak ada hilang atau rusak ataupun sudah berada pada penguasaan orang lain sehingga menimbulkan adanya perlawanan (*verzet/darden verzet*) atau gugatan, dalam hal tertentu upaya perlawanan (*verzet/darden verzet*) atau gugatan juga digunakan untuk menghambat pelaksanaan eksekusi Sertifikat hak tanggungan tersebut
 4. Sedangkan upaya-upaya untuk menyelesaikan hambatan tersebut yaitu yang bisa dilakukan secara manusiawi dengan memberi kesempatan kepada Pemberi Hak Tanggungan untuk menjual sendiri obyek hak tanggungan tersebut, tetapi apabila hal itu mengalami kesulitan maka dengan gugatan ke PN setempat, sebagai upaya hukum terakhir yang harus dilakukan.

B. Saran

1. Disarankan agar seyogyanya Pihak Pemegang Hak Tanggungan melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari Pemberi Hak Tanggungan.
2. Perlu segera dibentuk peraturan dalam bentuk peundang-undangan yang menyangkut jabatan PPAT.
3. Perlu segera dibentuk peraturan pelaksana berupa perundang-undangan sebagaimana diamanatkan Pasal 26 UUHT khususnya terkait dengan jenis eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan yaitu terhadap peraturan yang mengenai Eksekusi

dengan parate dan eksekusi dengan cara Jual dibawah tangan maka kedepannya diharapkan eksekusi Sertifikat hak tanggungan dapat dilakukan dengan cara yang cepat, sederhana dan biaya yang ringan tanpa harus melalui pengadilan, sehingga lembaga jaminan hak tanggungan dapat berfungsi sebagaimana mestinya

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adjie, Habib, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*,
Mandar Maju, Bandung, 2000
- Badruzaman, Mariam Darus, *Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Alumni,
Bandung, 1996
- _____, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, 1983
- Dja'is, Mochammad, *Pikiran Dasar Hukum Eksekusi*, Fakultas Hukum UNDIP,
Semarang, 2004
- Kartono, *Hak-Hak Jaminan Kredit*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1977
- Koosmargono, RMJ dan Moch. Dja'is, *Membaca dan Mengerti HIR*, Badan
Penerbit Fakultas Hukum UNDIP, Semarang, 1998
- Harahap, M. Yahya *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*,
PT. Gramedia, Jakarta, 1989
- _____, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986
- Harahap, Zainin, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, Divisi Buku
Perguruan Tinggi, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001
- Hartono, *Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Perikatan*, Liberty, Yogyakarta,
1984

- Masjchoen, Sri Soedewi, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan & Jaminan Perseorangan*, BPHN, Jakarta, 1980
- Mertokusumo, Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1998
- Nazir, Mohammad, *Metodologi Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1999
- Patrik, Purwahid & Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 1999
- Patrik, Purwahid, *Hukum Jaminan*, Fakultas Hukum Undip, Semarang, 1999
- Puspa, Yan Pramudya, *Kamus Hukum Edisi Lengkap bahasa Belanda, Indonesia, Inggris*,
- Satrio, J., *Hukum Jaminan Hak-hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992
- Satrio, J., *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 1, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997
- Sjahdeini, Remy, *Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999
- Soedewi, Sri, *Hukum Perdata Hak Jaminan atas tanah*, Liberty, Yogyakarta, 1981
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit UNDIP, Semarang, 1986
- Soemitro, H. Rochmat, *Peraturan Dan Instruksi Lelang*, Eresco RS, Bandung, 1987

- Soemitro, Ronny Hanintijo, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*,
Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchun, *Beberapa Masalah Pelaksanaan Lembaga
Jaminan Khususnya Fidusia di dalam Praktek dan Pelaksanaannya
Di Indonesia*, 1997
- Subekti, R, dan Tjitrosudibio, R., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*,
Pradnya Paramita, Jakarta, 1985
- Subekti, R., *Hukum Perjanjian*, PT Intermedia, Jakarta, 1982
- _____, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, PT. Intermedia, Jakarta, 1985
- Sulistini, Elise T & Rudy T. Erwin, *Petunjuk Praktis Menyelesaikan Perkara
dan Perdata*, Bina Aksara, Jakarta, 1987
- Sutantio, Retnowulan & Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata
Dalam Teori dan Praktek*, Mandar Madju, Bandung, 1990
- Usman, Rachmadi, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia
Pustaka Utama, Jakarta, 2001
- _____, *Perkembangan Hukum Perdata Dalam Dimensi Sejarah
dan Politik Hukum di Indonesia*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta,
2003
- Wijaya, Gunawan & Ahmad Yani, *Seri Hukum Bisnis*, PT. Raja Grafindo
Persada, Jakarta, 2000

Wulan, Retno, *Proyek Pengembangan Teknis Yustisia Mahkamah Agung Republik Indonesia, Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum*, Reader III, Jilid I, Tim Pengkajian Hukum Mahkamah Agung Republik Indonesia, Jakarta: 1991

Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan*, Buku II, Mahkamah Agung Republik Indonesia, Jakarta:1998

B. Makalah

Boedi Harsono & Sudaryanto Wirjodarsono, *Konsepsi Pemikiran tentang Undang-undang Hak Tanggungan*, Makalah Seminar Nasional, "Kesiapan dan Persiapan Dalam Rangka Pelaksanaan Undang-undang Hak Tanggungan", Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Bandung
27 Mei 1996

C. Surat Kabar

Suara Merdeka , *Dr Tri Dihukum 2 Bulan Penjara Langsung Naik Banding*,
Rabu, 7 Februari 2001

Suara Merdeka, *Rumah Dieksekusi, Penghuni Ancam Bakar Diri*, Rabu, 21
Februari 2001

Wawasan, *Meski Dua penghuni Menyatakan Keberatan, Rumah di Jl. Sindoro 2 B Tetap Dieksekusi*, Pebruari 2001

Jawa Pos: Radar Semarang, *Eksekusi rumah di Jl. Dr Cipto Akhirnya Jalan*,

Selasa 21 Nopember 2000

Jawa Pos: Radar Semarang, *Bambang Raya Saputra Lapor Polisi*, Rabu 22

Nopember 2000

D. Wawancara

Wawancara dengan Hakim PN Semarang, Nirwana, SH, Tgl. 16 Mei 2006

Wawancara dengan Hakim PN Semarang, Nirwana, SH. 17 Mei 2006

Wawancara dengan Hakim PN Semarang Nirwana Tgl. 19 Mei 2006

Wawancara dengan Hakim PN Semarang, Soetoyo, SH, Tgl. 19 Mei 2006

Wawancara dengan Hakim PN Semarang, Soetoyo SH., tanggal 18 Mei 2006

Wawancara dengan Panitera Muda Perdata, Sri Lestari, Tgl 17 Mei 2006

Wawancara dengan Panitera Muda, Sri Lestari Tanggal 18 Mei 2006

Wawancara dengan Panitera Pengganti PN Semarang, Sri Lestari, SH,
Tanggal. 17 Mei 2006

Wawancara dengan Juru Sita PN Semarang, Hidayat, SH, Tgl. 19 Juni 2006

Wawancara dengan Kepala Seksi Dokumentasi dan Potensi Lelang di KP2LN
Semarang, Doni Indiarso, SH, Tgl. 25 Agustus 2006

Wawancara dengan Kepala Seksi Dokumentasi dan Potensi Lelang (KP2LN
Semarang, Doni Indarto, SH tanggal 4 September 2006

Wawancara dengan Notaris Djoni Djohan Tgl 25 Agustus 2006

Wawancara dengan Advokat, Azi Widianingrum, SH, Tgl. 17 Juni 2006

Wawancara dengan Advokat, Erany Kiswandani, SH, Tgl. 17 Juni 2006

Wawancara dengan Advokat, Hendri Wijanarko, SH, Tgl. 19 Mei 2006

Wawancara dengan Advokat, Wenang Noto Buwono, SH, Tgl. 26 Agustus 2006

Wawancara dengan Advokat, Zabidi, SH, Tgl. 29 Juni 2006