



**EKSEKUSI OBYEK JAMINAN TAMBAHAN MILIK ANAK DI
BAWAH UMUR**

TESIS

Disusun

Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2

Program Studi Magister Konotariatan

Oleh :

Yonathan Ciputra Widjaja

B4B008294

PEMBIMBING :

Mochammad Dja'is SH.CN. MHum.

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

PROGRAM PASCASARJANA

UNIVERSITAS DIPONEGORO

SEMARANG

2010

**EKSEKUSI OBYEK JAMINAN TAMBAHAN MILIK ANAK DI
BAWAH UMUR**

TESIS

Disusun

**Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2
Program Studi Magister Konotariatan**

Oleh :

Yonathan Ciputra Widjaja

B4B008294

PEMBIMBING :

Mochammad Dja'is SH.CN. MHum.

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2010**

**EKSEKUSI OBYEK JAMINAN TAMBAHAN ANAK DI BAWAH
UMUR**

Disusun Oleh :

Yonathan Ciputra Widjaja

B4B 008 294

Dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada tanggal 7 Juni 2010

Tesis ini telah diterima

Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar

Magister Kenotariatan

Mengetahui,

Pembimbing,

**Ketua Program Studi Magister
Kenotariatan Universitas Diponegoro**

Mochammad Dja'is SH.CN.MHum

NIP. 19531028 1978021001

H. Kashadi, SH, MH.

NIP. 19540624 198203 1 001

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini Nama : Yonathan Ciputra Widjaja, dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Tesis ini adalah **hasil karya saya sendiri** dan di dalam tesis ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi atau lembaga pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam Daftar Pustaka;
2. **Tidak berkeberatan untuk dipublikasikan** oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun, baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik atau ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, 23 Mei 2010

Yang Menyatakan

Yonathan Ciputra Widjaja

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, yang telah memberikan berkah, rahmat serta karunianya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul :

EKSEKUSI OBYEK JAMINAN TAMBAHAN MILIK ANAK DI BAWAH UMUR

Penulisan tesis ini bertujuan untuk memenuhi dan melengkapi persyaratan guna mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.

Penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini jauh dari sempurna karena itu guna perbaikan penulisan tesis ini, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari semua pihak sebagai bahan masukan untuk menghasilkan karya ilmiah yang lebih baik di masa yang akan datang.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tesis ini belum tentu selesai tanpa adanya pihak-pihak yang telah berjasa membimbing, mengarahkan, memberikan semangat dan motivasi serta memberikan data kepada penulis, untuk itu dengan segala kerendahan hati yang tulus, penulis ingin mempergunakan kesempatan ini untuk menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Yth: Bapak Mochammad Dja'is , SH. CN. MHum selaku Dosen Pembimbing yang dengan tulus ikhlas meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dengan penuh kesabaran dan perhatiannya dalam memberikan pengarahan serta saran-saran kepada penulis.

Begitu pula atas jasa dan peran serta Bapak/Ibu, penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang tidak terhingga kepada Yth :

1. Bapak Prof.Dr.dr. Susilo Wibowo, M.S.,Med, Sp.And selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang;
2. Bapak Prof.Drs.Y. Warella, MPA, PhD selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang;
3. Bapak Prof. Dr. Arief Hidayat, S.H., M.S selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang;
4. Bapak H. Kashadi, S.H., M.H., selaku Ketua Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
5. Bapak Prof. Dr. Budi Santoso, S.H., M.S selaku Sekretaris Bidang Akademik Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
6. Bapak Dr. Suteki, S.H., M.Hum selaku Sekretaris Bidang Keuangan Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
7. Bapak Mulyadi SH, M.S, selaku Dosen Wali Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
8. Bapak/Ibu Dosen pada Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang telah dengan tulus menularkan ilmunya sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
9. Tim Reviewer proposal penelitian serta tim penguji tesis yang telah meluangkan waktu untuk menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji tesis penulis

10. Staf administrasi Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang telah memberi bantuan selama proses perkuliahan;
11. Orangtuaku (Papa dan Mama Tercinta) yang telah memberikan segala dorongan dan motivasi kepadaku sehingga terselesaikan tesis ini
12. Bapak Bunyamin, Panitera Pengadilan Negeri Indramayu, yang telah membantu memberikan data kepada penulis.

Akhir kata penulis, semoga penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat dan kegunaan untuk menambah pengetahuan, pengalaman bagi penulis pada khususnya dan para pembaca pada umumnya serta dapat membawa hikmah.

Semarang, 23 Mei 2010

Penulis

Yonathan Ciputra Widjaja

ABSTRAK

Pelaksanaan lelang eksekusi obyek jaminan tambahan harus memenuhi syarat formal dan substansi. Tujuan penelitian mengetahui bagaimana keabsahan lelang eksekusi dan kebenaran Putusan Pengadilan Negeri Indramayu Nomor : 46/Pdt/G/1998/PN.Im tentang eksekusi lelang hipotik milik anak di bawah umur Metode penelitian deskriptif analisis dengan pendekatan yuridis normatif jenis penelitian adalah kepustakaan dengan alat pengumpul bahan hukum studi dokumen. Berdasar analisis kualitatif diketahui eksekusi obyek jaminan tambahan milik anak dibawah umur secara formal sah dalam putusan Pengadilan Negeri Indramayu Nomor : 46/Pdt/G/1998/PN.Im namun melanggar syarat substansial sehingga tidak sah. Disarankan pada hakim sebelum membuat penetapan eksekusi berdasar Pasal 224 HIR memeriksa syarat substansi pelaksanaan lelang obyek jaminan.

Kata Kunci : *keabsahan hipotik, anak di bawah umur*

ABSTRACT

The implementation of execution auction of additional guarantee object has to comply with formal and substance conditions. The research purpose is to know how the legality of execution auction and the validity of Indramayu District Court No 46/Pdt/G/1998/PN Im about the execution of mortgage auction of children under-age possession. An analysis descriptive research method uses a normative juridical approach and the research type is literature with document study legal material collector. Based on qualitative analysis is known that the execution of additional guarantee object of children under-age possession formally is valid, in the Verdict of Indramayu District Court No 46/Pdt/G/1998/PN.IM however it is collide with substantial condition, so that, it was invalid. It is recommended toward the judge before make an execution decision based on Section 224 HIR investigates the substantial condition of the auction implementation of guarantee object.

Keywords: mortgage legality, children under-age

DAFTAR ISI

	halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	13
C. Tujuan Penelitian.....	13
D. Manfaat Penelitian.....	13
E. Kerangka Pemikiran.....	14
F. Metode Penelitian.....	25
G. Sistematika Penulisan.....	32

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Hukum Jaminan Atas Tanah	34
B. Tinjauan Umum Mengenai Hipotik	38

1. Pengertian istilah Hipotik	38
2. Pengertian Subyek Hipotik	41
3. Pengertian Obyek Jaminan Hipotik	44
4. Sifat-sifat Umum Hipotik	45
5. Pengertian Grosse Akta	46
6. Perbedaan antara Grosse Akta Hipotik dan Grosse Akta Pengakuan Utang	48
7. Keabsahan Pembebanan Hipotik	51
8. Janji dalam Hipotik dan Hapusnya Hipotik	54
C. Tinjauan Umum Hukum eksekusi	58
1. Eksekusi Menurut Hukum Perdata	58
2. Eksekusi Terhadap Jaminan Tanah	76
3. Eksekusi Parat (Eksekusi berdasarkan Title Eksekutorial)	88
D. Prosedur Eksekusi Lelang	97
1. Pengertian Lelang	97
2. Pengaturan Lelang Obyek Hipotik	100
3. Pejabat Lelang	106
4. Dokumen-dokumen Untuk Melakukan Lelang	111

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Praktek Pelaksanaan Eksekusi Hipotik Pada Kasus Bank Niaga Cabang Cirebon	113
B. Putusan Perkara Perdata Nomor 46/Pdt/G/1998/PN.Im Mengenai Eksekusi Jaminan Tambahan Milik Anak Dibawah Umur	126

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	168
B. Saran	171

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bangsa Indonesia terus berupaya untuk melakukan pembangunan di segala bidang, pembangunan nasional yang dilaksanakan oleh pemerintah bersama rakyat itu telah membawa kemajuan hampir di semua sektor. Salah satunya adalah pembangunan di bidang ekonomi dengan melakukan pembangunan di bidang perekonomian.

Hal ini berarti pemerintah dan masyarakat memegang peran yang besar dalam menciptakan iklim ekonomi Indonesia sehingga tercipta tujuan yang akan dicapai yaitu kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Pertumbuhan ekonomi bertujuan untuk menambah produksi suatu negara yang tercermin dalam *income* perkapita sedangkan pembangunan ekonomi adalah pertumbuhan ekonomi yang disertai dengan perubahan dalam pembagian hasil dari struktur ekonomi.

Sebagaimana diketahui dalam menjalankan usahanya, sektor swasta sering mengalami kendala berupa kekurangan modal kerja maupun modal untuk investasi (pengembangan usaha). Upaya yang dilakukan oleh perusahaan dalam memenuhi kebutuhan modal sebagaimana yang telah disebutkan di atas dilakukan dengan pengajuan permohonan kredit pada lembaga-lembaga keuangan terutama bank. Masing-masing bank menentukan sendiri prosedur dan syarat pemberian kredit yang harus dipenuhi oleh calon nasabah atau debitor.

Bank dalam pemberian kredit kepada nasabah mensyaratkan adanya jaminan atau agunan. Jaminan dalam dunia perbankan mempunyai arti yang luas, yaitu meliputi jaminan yang bersifat materil maupun immaterial. Lebih dikenal dengan istilah prinsip 5C atau ada yang menyebutnya dengan 6C. Menurut penulis perlu ditambahkan 1C lagi sehingga menjadi 7C yaitu :

1. *Character.*

Kepribadian, moral dan kejujuran dari calon nasabah perlu diperhatikan sehubungan untuk mengetahui apakah ia dapat memenuhi kewajiban dengan baik yang timbul dari persetujuan kredit yang akan diadakan.

2. *Capacity.*

Yang dimaksud dengan *Capacity* adalah kemampuan calon nasabah dalam mengembangkan dan mengendalikan usahanya serta kesanggupannya dalam mengembangkan fasilitas kredit yang diberikan.

3. *Capital.*

Capital adalah modal usaha dari calon nasabah yang telah tersedia/telah ada sebelum mendapatkan fasilitas kredit.

4. *Collateral.*

Collateral merupakan jaminan yang diberikan oleh calon nasabah. Jaminan ini bersifat jaminan tambahan karena jaminan utama kredit

adalah pribadi calon nasabah dan usahanya, baik bonafiditas maupun salvabilitas.

5. *Condition of economy*

Kondisi ekonomi yang perlu diperhatikan sehubungan dengan permohonan kredit tidak saja dengan kondisi ekonomi pada sektor usaha calon nasabah berada contohnya keadaan perdagangan serta persaingan usaha dilingkungan usaha calon nasabah.

6. *Constraint*.¹

Yaitu batasan-batasan atau hambatan-hambatan yang tidak memungkinkan seseorang melakukan bisnis disuatu tempat walaupun semua prinsip 5C diatas memungkinkan atau cukup baik, contohnya seorang peternak babi di daerah yang penduduknya muslim. Walaupun Ke 5C baik tapi sebaiknya perusahaan tersebut tidak usah diberikan kredit kecuali mau disarankan pindah ke lokasi lain.

7. *Competent*

Yaitu kewenangan atau kecakapan untuk dapat melakukan perjanjian. Menurut Mochammad Dja'is untuk melakukan perbuatan hukum semuanya berdasarkan dari cakap atau tidaknya seseorang melakukan perbuatan hukum dalam hal ini ada tidaknya unsur kompetensi untuk melakukan perbuatan hukum sehingga unsur

¹ Teguh Pudjo Muljono, *Manajemen Perkreditan Bagi Bank Komersial Edisi 4*, (Yogyakarta; BPFE, 2007), hal 11-18.

competent merupakan unsur yang penting dalam prinsip pemberian kredit.

Dunia perbankan dalam memberikan jaminan menggunakan prinsip kehati-hatian (*prudential regulation*). Secara yuridis formil mengenai prinsip tersebut telah dicantumkan dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan), dimana dinyatakan bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berazaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.

Sudah menjadi ketentuan dalam pemberian kredit tentang adanya suatu pengikatan jaminan atau agunan maka dengan adanya lembaga Jaminan sebagai alat untuk mengamankan kredit yang diberikan oleh kreditor maka kreditor akan mendapatkan kepastian hukum bahwa piutangnya akan dilunasi.

Pemberian kredit senantiasa memerlukan jaminan yang cukup aman bagi pengembaliannya dan benda yang lazim digunakan sebagai jaminan dalam perjanjian kredit adalah tanah. Tanah dalam batas-batas tertentu dianggap sebagai barang jaminan yang relatif aman, hal ini dikarenakan tanah disamping tidak mudah hilang dan rusak, harga tanah dapat terus meningkat terlebih jika lokasi tanah yang dijadikan agunan berada didaerah perkotaan dan strategis. Semakin banyak kebutuhan dan permintaan akan tanah semakin tinggi

harga tanah.² Untuk jaminan atas tanah berlaku ketentuan Hipotik namun dengan berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan maka terhitung mulai 9 April 1996 terciptalah unifikasi di bidang hukum dan lembaga jaminan hak atas tanah dalam rangka mewujudkan tujuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).³

Jaminan yang dikehendaki oleh kreditor adalah sedemikian rupa sehingga kreditor itu mempunyai hak istimewa (*Preference*) sebagaimana ketentuan dalam Penjelasan Umum angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan). Piutangnya harus dilunasi terlebih dahulu dari hasil penjualan barang yang dijaminakan dengan mengesampingkan kreditor lain.

Di Indonesia bentuk-bentuk lembaga jaminan yang mengatur pengikatan jaminan antara debitor dan kreditor ada yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu gadai dan penanggungan utang. Sedangkan yang diatur di luar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu jaminan fidusia dan jaminan hak tanggungan.

Salah satu yang dapat dijadikan jaminan dalam utang piutang adalah tanah. Sebagai lembaga jaminan hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah

² John Salindeho, *Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, (Jakarta; Sinar Grafika, 1994), hal 39.

³ Sunaryo Basuki, *"Hak Tanggungan Sebagai Satu-Satunya Hak Jaminan Atas Tanah"*, (Jakarta; Diktat Kuliah Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1997), hal 2.

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 daripada kreditor-kreditor lain.⁴

Lembaga jaminan oleh lembaga perbankan dianggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan hipotik namun sejak berlakunya UUHT maka aturan jaminan yang berkaitan dengan tanah menggunakan hak tanggungan sedangkan hipotik berlaku terhadap pesawat dan kapal. Hal ini didasari oleh adanya kemudahan dalam mengidentifikasi obyek hak tanggungan serta jelas dan pasti eksekusinya. Pertimbangan lain karena sertipikat hak tanggungan mempunyai title eksekutorial dan yang lebih penting adalah hak tanggungan telah diatur dalam undang-undang tersendiri serta harga dari tanah yang menjadi obyek hak tanggungan cenderung terus meningkat.⁵

Agar tanah sebagai jaminan kredit dapat memenuhi kehendak kreditor maka tanah itu harus dibebani hak tanggungan. Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut Undang-Undang

⁴ Kansil, *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, (Jakarta; Pustaka Sinar Harapan, 1997), hal 19-20

⁵ Retnowulan Sutantio, *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, (Jakarta; Badan Pembinaan Hukum Nasional-Departemen Kehakiman RI, 1999), hal 8

Pokok Agraria) mengatur selama undang-undang mengenai hak tanggungan belum terbentuk maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan mengenai hipotik dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *dan Credietverband* dalam *Staatblad 1908 No. 542* dan telah diubah dengan *Staatblad 1937 No. 190*. Untuk jaminan atas tanah dengan berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), maka terhitung mulai 9 April 1996 terciptalah unifikasi di bidang hukum dan lembaga jaminan hak atas tanah dalam rangka mewujudkan tujuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)⁶

Hak tanggungan ini bukanlah suatu istilah baru untuk suatu lembaga jaminan tetapi undang-undang hak tanggungan merupakan peraturan baru tentang adanya pranata jaminan utang dengan tanah sebagai jaminan, sebelumnya menggunakan hipotik. Berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) mengakibatkan ketentuan mengenai hipotik dan *creditverband* tidak berlaku lagi sepanjang mengenai tanah beserta benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tidak lagi berfungsi sebagai hak jaminan atas tanah. Fidusia hanya berlaku sebagai jaminan utang untuk benda-benda bukan tanah untuk menjamin pelunasan utang dari debitor apabila debitor tersebut melakukan cidera janji maka kreditor dapat melakukan eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR/258 Rbg

⁶ Sunaryo Basuki, *op.cit*, hal 2.

Pelaksanaannya grosse akta hipotik juga tidak selamanya langsung dapat di eksekusi secara mudah dan pasti sebagaimana yang diterangkan dalam Pasal 224 HIR karena selain harus memenuhi prosedural juga harus memenuhi unsur substansial untuk dapat melakukan eksekusi yaitu perlu diperhatikan ketentuan mengenai syarat sahnya untuk melakukan perjanjian serta larangan bagi orangtua memindahtangankan atau menjaminkan barang-barang tetap milik anaknya yang belum cukup umur sebagaimana yang diatur dalam Pasal 309, 393, 1320 KUHPerdara *jo* Pasal 48 dan Pasal 52 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Dalam hal ini apabila masih dibawah umur maka yang berwenang untuk melakukan perjanjian atas nama anak tersebut adalah wali sah dari sianak.

Seorang anak yang masih dibawah umur juga belum dianggap cakap menurut hukum untuk membuat surat kuasa dan sebagainya. Untuk proses pembebanan jaminan terhadap sertipikat tanah yang dijadikan jaminan pelunasan kredit bila sertipikat tersebut kepunyaan anak dibawah umur maka harus mengingat kembali ketentuan hukum diatas karena sering dilupakan ketentuan dasar untuk sahnya suatu perjanjian diantaranya kasus yang terjadi di PT. Bank Niaga Cabang Cirebon dengan debitornya, penyelesaian kredit macetnya diserahkan kepada BUPLN (Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara) sekarang menjadi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang kemudian dalam hal ini dilakukan

dengan perantaraan Kantor Lelang Negara Bandung. Debitor melakukan gugat perlawanan atas proses pelelangan yang dilakukan dengan perantaraan Kantor Lelang Negara Bandung tersebut. Untuk lebih jelasnya berikut kasusnya yaitu:

Dimulai dengan adanya gugatan yang diajukan karena adanya pelelangan atas permintaan Panitera Pengadilan Negeri Indramayu, yang kemudian pihak debitor melakukan gugatan dengan urutan perkara sebagai berikut :

- a. Perkara di Pengadilan Negeri Indramayu dengan Putusan Nomor 46/Pdt/G/1998/PN.Im yang dimenangkan oleh debitor. Majelis hakim memutuskan bahwa pelelangan yang dilakukan dengan perantaraan Kantor Lelang Negara Bandung atas obyek sengketa sebagaimana termuat dalam risalah lelang No 6/1994, tertanggal 6 April 1994 adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.

Dengan pertimbangan majelis hakim :

- Proses lelang eksekusi dalam perkara ini merupakan realisasi dari permohonan Tergugat I atas pengakuan Grosse Akta Pengakuan Hutang dan Grosse Akta Hipotik menurut Pasal 224 HIR
- Fakta hukum bahwa barang-barang yang akan dilelang adalah milik Penggugat III dan Penggugat IV yang dalam

kedudukannya sebagai Penjamin atas hutang-hutang Penggugat I dan Penggugat II terhadap Tergugat I

- Penggugat III dan Penggugat IV sebagai penjamin tidak melepaskan hak istimewanya untuk terlebih dahulu menjual lelang barang-barang jaminan miliknya (sebagai penjamin), sehingga disini berlaku ketentuan Pasal 1831 KUHPerdara
- Barang-barang bergerak maupun barang-barang tetap milik debitor (Penggugat I dan Penggugat II) yang diikat sebagai jaminan sampai sekarang masih melekat didalamnya hak tanggungan dan belum dilakukan penyitaan eksekusi/lelang, dimana kreditor (Tergugat I) menurut hukum masih mendapat perlindungan untuk pelunasan hutang-hutang Penggugat I dan Penggugat II dan sesuai dengan pengamatan majelis hakim di lokasi, di pandang jaminan-jaminan yang masih ada tersebut mencukupi hutang-hutang Penggugat I dan Penggugat II kepada Tergugat I
- Pelaksanaan eksekusi/lelang atas obyek perkara telah mengabaikan ketentuan dalam Pasal 200 (4) HIR, sehingga hak-hak debitor untuk menentukan urutan-urutan barang yang akan dilelang tidak tertampung yang akibatnya debitor mencari perlindungan hukum diluar proses peradilan.
- Adanya kelemahan yang bersifat yuridis dalam proses pelaksanaan lelang atas obyek perkara.

b. Perkara banding di Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan Nomor 502/Pdt/1999/PT.BDG yang dimenangkan oleh debitor. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam putusannya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri.

Dengan pertimbangan majelis hakim :

- Permohonan banding terhadap putusan tersebut diatas diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat VIII sekarang Para Pembanding, dalam tenggang waktu dan tata cara serta telah memenuhi syarat-syarat menurut undang-undang oleh karena itu permohonan banding tersebut dapat diterima.
- Setelah mempelajari berkas perkara serta dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Indramayu tertanggal 21 Desember 1998 Nomor : 46/Pdt.G/1998/PN.IM dan memori banding serta kontra memori banding dari kedua belah pihak berperkara, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Indramayu yang dimohonkan banding tersebut telah di dasarkan atas pertimbangan-pertimbangan hukum yang tepat dan benar sehingga Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan menjadikannya sebagai pertimbangan-pertimbangan hukumnya sendiri dalam memutus perkara ini.

c. Perkara Kasasi di Mahkamah Agung dengan Putusan Nomor : 3168 K/Pdt/2000 yang dimenangkan oleh debitor. Majelis Hakim

Mahkamah Agung memutuskan menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi dalam hal ini adalah kreditor.

Dengan pertimbangan majelis hakim :

- Keberatan-keberatan Pemohon Kasasi I dan II ad 1 dan 2, bahwa keberatan ini tidak dapat dibenarkan, karena *judex facti* tidak salah menerapkan hukum.
- Keberatan ad 3 tidak dapat dibenarkan karena keberatan itu tidak mengenai apa yang menjadi pokok persoalan dalam perkara ini (*iirelevant*).
- Keberatan ad 4 dan 5 bahwa keberatan-keberatan ini tidak dapat dibenarkan karena *judex facti* tidak salah menerapkan hukum
- Berdasarkan apa yang dipertimbangkan diatas lagipula tidak ternyata dalam putusan *judex facti* dalam perkara ini bertentangan dengan hukum dan/undang-undang maka permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi : Sdr. Watmo Miharjo dan kawan tersebut harus ditolak.

Dari kasus diatas terlihat hipotik yang telah mempunyai hak eksekutorial sendiri ternyata untuk pemenuhannya ternyata tidak selamanya dapat dilakukan secara mudah dan pasti sebagaimana yang dijanjikan dalam akta perjanjian kuasa untuk memasang hipotik Berdasarkan keadaan tersebut, peneliti bermaksud untuk menulis tesis

dengan judul : “Eksekusi Obyek Jaminan Tambahan Milik Anak Di Bawah Umur.

B. Perumusan Masalah.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka permasalahan yang diajukan oleh penulis adalah :

1. Bagaimana keabsahan lelang eksekusi milik anak di bawah umur?
2. Apakah sudah benar putusan pengadilan dalam perkara gugatan perlawanan Nomor 46/Pdt/G/1998/PN.Im?

C. Tujuan Penelitian.

Penelitian adalah kegiatan yang harus dilakukan sebelum melakukan penyusunan tesis. Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui keabsahan lelang eksekusi milik anak di bawah umur.
2. Untuk mengetahui benar atau tidak hakim dalam memutus gugatan perlawanan dalam perkara Nomor 46/Pdt/G/1998/PN.Im.

D. Manfaat Penelitian.

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan pengembangan ilmu pengetahuan di bidang

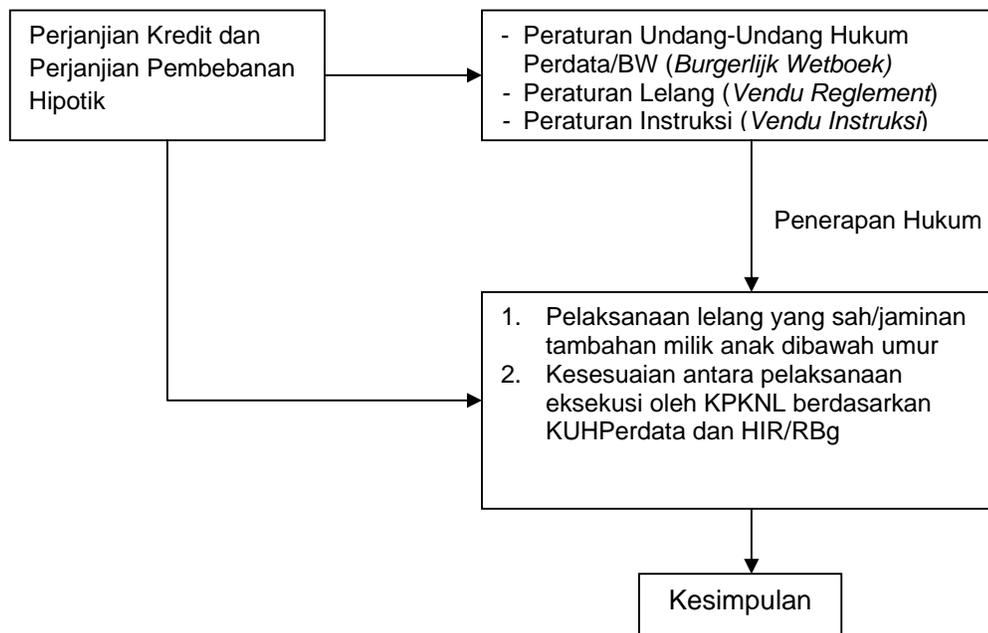
hukum jaminan yang terkait dengan pelaksanaan eksekusi tanah yang di jadikan obyek jaminan.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang sangat berharga bagi berbagai pihak yang terkait dalam pelaksanaan eksekusi tanah yang dibebani Hipotik.

E. Kerangka Pemikiran

1. Kerangka Konsep



Dari kerangka konsep ini, penulis ingin memberikan gambaran guna menjawab perumusan masalah yang telah disebutkan pada awal usulan penulisan tesis ini dalam hal ini perjanjian kredit yang dikenakan pembebanan jaminan hipotik kepunyaan anak dibawah umur dengan prosedur pelaksanaan eksekusi grosse akte hipotik di KPKNL berdasarkan akta kuasa memasang hipotik dikaitkan dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku lalu diterapkan ke dalam kasus putusan Pengadilan Negeri Indramayu Nomor: 46/Pdt/G/1998/PN.Im mengenai penjualan obyek jaminan milik anak di bawah umur yang dilaksanakan oleh Kantor KPKNL.

2. Kerangka Teori

a. Menurut Hukum Jaminan Atas Tanah

Salah satu ciri hak hipotik adalah suatu hak kebendaan yang dengan sendirinya mengandung ciri-ciri hak kebendaan yaitu dapat dipertahankan terhadap siapapun juga, dapat diperalihkan dan lain-lain.⁷ Meskipun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku yaitu Pasal 224 HIR dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang hak tanggungan, yaitu mengatur lembaga parate eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR (*Herziene*

⁷ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata: Hak Jaminan Atas Tanah*, (Yogyakarta; Liberty, 1974), hal 6

Indonesisch Reglement).⁸Perlu diperhatikan juga mengenai kewenangan pemberi hak tanggungan dalam ketentuan Pasal 35 dan Pasal 36 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang kewenangan suami istri untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bersama. Masing-masing dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak. Juga syarat sahnya pemberian jaminan kebendaan milik anak dibawah umur dan larangan bagi orangtua untuk memindahtangankan atau menjaminkan barang-barang tetap milik anaknya yang belum cukup umur sebagaimana diatur dalam Pasal 309, 393, 1320 KUHPerdato jo Pasal 48 dan Pasal 52 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan dalam hal ini apabila ada anak dibawah umur yang terlibat dalam perjanjian maka harus diwakili oleh wali sah dari anak tersebut.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur tentang eksekusi obyek hipotik. Ketentuan tentang eksekusi obyek hak hipotik secara keseluruhan diatur dalam Pasal 1178 KUHPerdato yang berbunyi :

Janji dengan mana si berpiutang dikuasakan memiliki benda yang diberikan dalam hipotik adalah batal. Namun diperkenankanlah kepada si berpiutang hipotik pertama untuk pada waktu diberikannya hipotik dengan tegas minta

⁸ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT*, (Semarang; Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2008), hal 53.

diperjanjikan bahwa jika utang pokok tidak dilunasi semestinya atau jika bunga yang terutang tidak dibayar ia secara mutlak akan dikuasakan menjual persil yang diperikatkan dimuka umum untuk mengambil pelunasan uang pokok maupun bunga serta biaya dari pendapatan penjualan itu. Janji tersebut harus dilakukan menurut cara sebagaimana diatur dalam Pasal 1211 KUHPerdara.

Obyek hipotik dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak hipotik dengan mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya. Berdasarkan Pasal 1178 KUHPerdara apabila debitor cidera janji, pemegang hak hipotik berdasarkan janji bahwa apabila uang pokok tidak dilunasi semestinya atau jika bunga yang terutang tidak dibayar maka pemegang hipotik melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak hipotik dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu terlebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan, tetap menjadi hak pemberi hak hipotik.

Ketentuan khusus mengenai eksekusi *hypotheek* diatur dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg. Dan Peraturan mengenai eksekusi hipotik tersebut diadopsi dalam mengeksekusi hak tanggungan karena selama peraturan

khusus mengenai eksekusi hak tanggungan yang dimaksudkan belum ada, untuk sementara dipergunakan ketentuan eksekusi *hypotheek*, yang dikenal dengan parate eksekusi. Hal ini dinyatakan dalam Pasal 26 UUHT.⁹

b. Hukum Eksekusi.

Dalam praktek, khususnya di dunia perbankan dikenal adanya eksekusi atas piutang yang dijadikan jaminan. Istilah piutang disini diartikan sebagai piutang nasabah terhadap bank. Eksekusi ini dilakukan sendiri oleh bank sebagai kreditor dan eksekusi ini dapat dilaksanakan dengan mudah berhubung benda jaminan (piutang) yang berada di dalam kekuasaan kreditor. Dasar eksekusi adalah beberapa perjanjian yang disusun sedemikian rupa sehingga pelaksanaan dari masing-masing perjanjian tersebut secara bersama-sama pada hakekatnya adalah eksekusi (realisasi secara paksa hak kreditor)¹⁰

Pengertian eksekusi dalam bidang Hukum Perdata menurut Wirjono Prodjodikoro istilah *executie* disamakan dengan menjalankan putusan hakim.¹¹ Pendapat tersebut kemudian diikuti oleh Retnowulan Sutantio dan Iskandar

⁹ *Ibid*, hal 86.

¹⁰ Mochammad.Dja'is, *Pikiran Dasar Hukum Eksekusi*, (Semarang; Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2004), hal 8

¹¹ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, (Bandung; Sumur Bandung, 1975), hal 132

Oeripkartawinata¹² dan sesuai dengan Subekti yang mengatakan bahwa istilah eksekusi dalam bahasa Indonesia adalah pelaksanaan putusan hakim. Berdasarkan hal tersebut Subekti memberi definisi :

Eksekusi atau pelaksanaan putusan sudah mengandung arti bahwa pihak yang dikalahkan tidak mau mentaati putusan itu secara sukarela sehingga putusan itu harus dipaksakan kepadanya dengan bantuan “Kekuatan Umum” dengan kekuatan umum ini dimaksudkan polisi kalau perlu militer.¹³ Berdasar pengertian tersebut dapat ditarik kesimpulan tentang unsur-unsur eksekusi, yaitu :

1. Pelaksanaan secara paksa
 2. Obyek pelaksanaan adalah putusan hakim
 3. Pihak yang dikalahkan tidak mau secara sukarela memenuhi kewajibannya
 4. Dengan bantuan kekuatan umum.
- c. Parate eksekusi Lelang

Parate executie menurut Subekti¹⁴ adalah menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya dalam arti tanpa perantaraan hakim, yang ditujukan atas sesuatu

¹² Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*, (Bandung; Bandar Maju, 1989), hal 122

¹³ Subekti, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta; BPHN-Binacipta, 1989), hal 128

¹⁴ Subekti, *Pelaksanaan Perikatan Eksekusi Riil dan Uang Paksa Dalam Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum*, (Jakarta; Proyek Pengembangan Teknis Yustisial MARI, 1990), hal 69

barang jaminan untuk selanjutnya menjual sendiri barang tersebut. Pelaksanaan *Parate Executie* yang terjadi dalam kurun waktu sejak diberlakukannya UU No 5 Tahun 1960 sampai dengan berlakunya UU No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (disingkat UUHT) tidak dapat dilaksanakan sebagaimana yang diharapkan oleh bank selaku kreditor karena adanya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) No 3210 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986 yang salah satu *ratio decidendi* putusan MA dalam perkara tersebut, jika pelaksanaan lelang dilaksanakan sendiri oleh Kepala Kantor Lelang Negara Bandung atas Perintah Tergugat asal I (Bank-Kreditor) dan tidak atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Bandung, maka menurut MARI lelang tersebut bertentangan dengan Pasal 224 HIR sehingga pelelangan tersebut adalah tidak sah.

Boedi Harsono berpendapat bahwa putusan MARI No 3210 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986 merupakan salah satu kemudahan yang tidak dapat dimanfaatkan, maksud Boedi Harsono adanya putusan MA tersebut agar *parate executie*

terlebih dahulu harus mendapatkan fiat Ketua Pengadilan Negeri¹⁵.

Setelah berlakunya UU No 4 tahun 1996, pihak bank selaku kreditor jarang mengajukan permohonan pelelangan kepada Kantor Lelang Negara berdasarkan Pasal 6 UUHT, sebab permohonan tersebut akan ditolak oleh Kantor Lelang Negara dengan alasan karena adanya putusan MARI No 3210 K/Pdt/1984 dan adanya Buku II Pedoman Mahkamah Agung Republik Indonesia yang mengharuskan adanya *fiat eksekusi* dari Pengadilan Negeri. Selain itu akan timbul persoalan pada saat pengosongan karena pengadilan menolak menerbitkan perintah pengosongan karena eksekusinya tidak melalui pengadilan¹⁶.

Prosedur eksekusi parat yang dimaksud oleh Pasal 20 (1) a UUHT *jo* Pasal 6 UUHT tersebut mensyaratkan adanya janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan apabila debitor wanprestasi (*beding van eigenmachtig verkoop*) sebagaimana diatur dalam Pasal 11 (2) e UUHT. Pelaksanaan penjualan obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri dilakukan melalui prosedur eksekusi parat yaitu melalui

¹⁵ Boedi Harsono, ceramah berjudul "Jaminan Kepastian Hukum Di Bidang Pertanahan" dikutip dari bahan Pendalaman Materi Hukum Tinggi Peradilan Umum Surabaya, (Hotel Istana Bandung ; 1995, untuk selanjutnya disingkat Boedi Harsono 1).

¹⁶ Retnowulan Sutantio, *Badan Pembinaan Hukum Nasional*, (Jakarta; Departemen Kehakiman RI, 1999), hal 28-29

penjualan lelang oleh kantor lelang negara (Pasal 6 UUHT) penjualan lelang ini seketika dilakukan apabila debitor wanprestasi tanpa harus mengajukan permohonan eksekusi atau litigasi ke pengadilan negeri.

Menurut pembentuk UUHT keberlakuan ketentuan tentang eksekusi yang diatur dalam Pasal 20 UUHT memerlukan peraturan pelaksanaan suatu peraturan yang mengatur lebih lanjut tentang prosedur eksekusi dari masing-masing jenis eksekusi yang ada. Hal ini dengan tegas diatur dalam Pasal 26 UUHT yang berbunyi :

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

Ketentuan Pasal 26 tersebut dipertegas oleh bunyi penjelasannya dan penjelasan umum nomor 9. Di dalam penjelasan Pasal 26 UUHT dikatakan :

Yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi hipotik yang ada dalam pasal ini adalah ketentuan yang ada dalam Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBg. Ketentuan Pasal 14 yang harus diperhatikan adalah bahwa grosse akta hipotik yang

berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya hipotik dalam hal hak tanggungan adalah sertifikat hak tanggungan.

Adapun yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang belum ada adalah peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus eksekusi hak tanggungan sebagai pengganti jaminan hipotik atas tanah, sebagai pengganti ketentuan khusus mengenai eksekusi hak atas tanah yang tersebut di atas. Sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 9, ketentuan peralihan dalam pasal ini memberikan ketegasan, bahwa selama masa peralihan tersebut ketentuan hukum acara tersebut di atas berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan dengan penyerahan sertipikat hak tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

Penjelasan Umum angka 9 antara lain menyatakan :

Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam hukum acara perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus tentang eksekusi hak tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg. Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan peraturan-peraturan tersebut (Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg) ditegaskan lebih lanjut dalam undang-undang ini, bahwa selama belum ada peraturan

perundang-undangan yang mengaturnya peraturan mengenai eksekusi hipotik yang diatur di dalam kedua reglement tersebut, berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan sebagai pengganti jaminan hipotik atas tanah.

Dari bunyi ketentuan-ketentuan tersebut diketahui bahwa ketentuan tentang eksekusi hak tanggungan yang diatur dalam UUHT memerlukan peraturan pelaksanaan. Peraturan pelaksanaan yang dibutuhkan disini adalah yang mengatur tentang prosedur atau tata cara eksekusi obyek hak tanggungan. Beberapa pasal dalam UUHT yang mengatur tentang tiap-tiap jenis eksekusi (Pasal 20 (1) a UUHT *jo* Pasal 6 dan Pasal 11 (2) e UUHT untuk eksekusi parat, Pasal 20 (1) b UUHT *jo* Pasal 14 (2) dan (3) UUHT untuk eksekusi dengan pertolongan hakim dan Pasal 20 (2) dan (3) UUHT untuk eksekusi penjualan di bawah tangan dirasa belum memadai.

Berdasarkan hal tersebut diketahui bahwa menurut pembentuk UUHT ketiga jenis eksekusi tersebut belum dapat dilaksanakan karena belum ada peraturan pelaksanaannya. Sambil menunggu terbentuknya peraturan pelaksanaan maka pembentuk UUHT memberlakukan Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg, sehingga dapat mewujudkan ciri hak tanggungan yang kuat yaitu berupa mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya.

Sehubungan dengan belum adanya peraturan pelaksanaan Pasal 26 UUHT, maka prosedur eksekusi parat dan eksekusi penjualan di bawah tangan yang diatur dalam Pasal 20 (1) a *jo* Pasal 6 UUHT serta eksekusi penjualan dibawah tangan yang diatur dalam Pasal 20 (2) dan (3) UUHT sampai saat ini belum berlaku.¹⁷

F. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu penelitian yang berkaitan dengan analisis dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode atau secara tertentu; sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu. Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penyusunan suatu penulisan tesis yang memenuhi syarat baik kualitas maupun kuantitas maka dipergunakan metode penelitian tertentu. Metode berarti cara yang tepat untuk melakukan sesuatu sedangkan penelitian berarti suatu kegiatan untuk mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisa sampai menyusun laporannya.¹⁸

¹⁷ Mochammad Dja'is, *Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan*, (Semarang; Seminar mencari "Model Eksekusi Hak Tanggungan yang menguntungkan Para Pihak" bagian Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2009), hal 15

¹⁸ Cholid Narbuko dan H. Abu, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta; PT Bumi Aksara, 2002), hal 1

Menurut Soerjono Soekanto, metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati.¹⁹ Soerjono Soekanto mengemukakan bahwa metode penelitian adalah.²⁰

1. Suatu tipe pemikiran-pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian.
2. Suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan
3. Cara tertentu untuk melakukan suatu prosedur.

Fungsi metode adalah untuk menemukan, merumuskan, menganalisa maupun memecahkan masalah-masalah tertentu, untuk mengungkapkan kebenaran.²¹ Menurut Sutrisno Hadi penelitian atau riset adalah usaha untuk menemukan atau mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan metode-metode ilmiah.²²

Adapun metode penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini terdiri dari :

1. Metode Pendekatan

¹⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta; Universitas Indonesia Press, 1984), hal 6 (selanjutnya disebut Soerjono Soekanto no 1)

²⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta; UI Press, 2007), hal 5 (selanjutnya disebut Soerjono Soekanto no 2)

²¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum Cet 3*, (Jakarta; UI Press 2005), hal 13 (selanjutnya disebut Soerjono Soekanto no 3)

²² Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, Jilid 1, (Yogyakarta; 2000), hal 4.

Penelitian merupakan penelitian deskriptif yang bersifat yuridis normatif, yaitu mengambil data dari data sekunder saja. Menurut Soerjono Soekanto, penelitian bersifat hukum normatif (yuridis normatif) adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka.²³

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini merupakan tipe penelitian deskripsi, dengan analisis datanya bersifat deskriptif analitis. Deskripsi²⁴ maksudnya penelitian ini pada umumnya bertujuan mendeskripsikan secara sistematis, faktual dan akurat tentang pelaksanaannya dari eksekusi hak tanggungan berdasarkan kasus Putusan Pengadilan Negeri Indramayu Nomor Putusan Nomor 46/Pdt/G/1998/PN.Im.

Sedangkan deskriptif artinya dalam penelitian ini analisis datanya tidak keluar dari lingkup sample, bersifat deduktif, berdasarkan teori atau konsep yang bersifat umum yang diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat data dengan data lainnya.²⁵ Serta analitis artinya dalam penelitian ini analisis data mengarah menuju ke populasi data.²⁶

²³ Soerjono Soekanto no 3. *loc.cit*

²⁴ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta; PT.Raja Grafindo Persada, 1998), hal 36.

²⁵ Kartini Muljadi dan Gunawan Wijaya, *Kedudukan Berkuasa Dan Hak Milik Dalam Sudut Pandang KUHPerdara Cet 1*, (Jakarta; Prenada Media, 2006), hal 38.

²⁶ Bambang Sunggono, *op. cit*, hal 39.

3. Sumber dan Jenis Data

a. Sumber Data

Sumber data adalah tempat penulis bertumpu. Artinya penelitian itu bertolak dari sumber data.²⁷ Sumber data yang akan digunakan dalam penelitian hukum normatif ini adalah data sekunder atau data tersier.²⁸ Adapun data sekunder yang akan digunakan penulis dalam penulisan tesis ini, yaitu

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat²⁹ dalam penelitian ini, bahan hukum primer yang akan digunakan antara lain:

- a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- b) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- c) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.
- d) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan
- e) Kitab Undang-Undang Perdata (*Burgerlijk Wetboek*)

²⁷ Sunaryo Basuki, *op. cit.*, hal 4.

²⁸ Ronny Haditijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, (Jakarta; Ghalia Indonesia, 1994), hal 118.

²⁹ Ronny Haditijo Soemitro, *loc. cit*

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang akan digunakan dalam penelitian hukum ini, antara lain; buku-buku atau literatur-literatur mengenai pertanahan, eksekusi bidang perdata, perjanjian kredit, berkas-berkas atau dokumen-dokumen dan bahan-bahan dari internet, surat kabar yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus (hukum), ensiklopedia.

b. Jenis Data

Jenis data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan, makalah, dan seterusnya.³⁰ Ciri-ciri umum dari data sekunder adalah:

- 1) Pada umumnya data sekunder dalam keadaan siap terbuat dan dapat dipergunakan dengan segera,

³⁰ Soerjono Soekanto no 3, *op. cit*, hal 12

- 2) Baik bentuk maupun isi data sekunder telah dibentuk dan diisi oleh peneliti-peneliti terdahulu sehingga peneliti kemudian tidak mempunyai pengawasan terhadap pengumpulan, pengolahan, analisa maupun konstruksi data.
- 3) Tidak terbatas oleh waktu maupun tempat.

Adapun data sekunder yang akan dipergunakan dalam penelitian hukum ini yaitu buku-buku atau literatur-literatur dan peraturan perundang-undangan mengenai pertanahan dan eksekusi bidang perdata dan perjanjian kredit, hasil penelitian terdahulu, artikel, makalah, berkas-berkas atau dokumen-dokumen dan sumber lain yang berkaitan dengan usulan penelitian ini.

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam suatu penelitian merupakan hal yang sangat penting dalam penulisan. Teknik pengumpulan data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen, yaitu merupakan suatu teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis dengan menggunakan "*content analysis*". *Content analysis* adalah teknik pembuatan kesimpulan secara obyektif dan sistematis, mengidentifikasi dan menetapkan karakteristik dari suatu pesan.³¹

³¹ Soerjono Soekanto no 3, *op. cit*, hal 21-22.

Penelitian ini akan menggunakan studi dokumen dengan cara mengumpulkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, eksekusi bidang perdata serta perjanjian kredit, dokumen-dokumen, data-data dan literatur lainnya yang ada hubungannya dengan penelitian yang akan dilakukan.

5. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang akan digunakan dalam penelitian hukum ini adalah kualitatif-normatif dengan bertitik tolak dari peraturan-peraturan perundang-undangan sebagai norma hukum positif sedangkan data yang diperoleh nantinya merupakan data kualitatif karena penelitian dilakukan dengan studi dokumen. Muhadjir menjelaskan data kualitatif adalah data yang disajikan dalam bentuk kata verbal, bukan dalam bentuk angka.³² Data kualitatif merupakan suatu data yang dinyatakan dalam bentuk-bentuk simbolik seperti pernyataan-pernyataan tafsiran, tanggapan-tanggapan lisan, tanggapan-tanggapan non verbal (tidak berupa ucapan lisan) dan grafik-grafik.³³

Untuk memperoleh jawaban terhadap usulan penelitian hukum ini digunakan silogisme deduksi dengan metode :

- a. Interpretasi bahasa (gramatikal) yaitu memberikan arti kepada suatu istilah atau perkataan sesuai dengan bahasa sehari-hari.

Jadi untuk mengetahui makna ketentuan undang-undang maka

³² Noeng Muhadjir, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Yogyakarta; Rake Sarasin, 2002), hal 44.

³³ Tatang M. Amirin, *Menyusun Rencana Penelitian*, (Jakarta; Rajawali Pers, 1996), hal 119.

ketentuan undang-undang itu ditafsirkan atau dijelaskan dengan menguraikannya menurut bahasa umum sehari-hari.³⁴

- b. Interpretasi sistematis yaitu menafsirkan peraturan perundang-undangan dengan menghubungkannya dengan peraturan hukum atau undang-undang lain atau dengan keseluruhan sistem hukum.³⁵ Jadi undang-undang merupakan suatu kesatuan dan tidak satupun ketentuan di dalam undang-undang merupakan aturan yang berdiri sendiri.³⁶

G. Sistematika Penulisan

Untuk memberikan gambaran secara menyeluruh yang sesuai dengan aturan baru dalam penulisan karya ilmiah, maka penulis menyiapkan suatu sistematika dalam penyusunan penulisan tesis. Adapun sistematika penulisan tesis terdiri dari 4 (empat) bab, yaitu pendahuluan, tinjauan pustaka, hasil penelitian dan pembahasan, serta penutup ditambah dengan daftar pustaka dan lampiran-lampiran yang disusun dengan sistematika sebagai berikut :

Bab I, akan diuraikan mengenai gambaran awal penelitian ini, yang meliputi latar belakang eksekusi hipotik kepunyaan anak dibawah umur yang terjadi di PT. Bank Niaga Cabang Cirebon, kemudian mengenai perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat

³⁴ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, (Yogyakarta; Liberty, 2007), hal 57.

³⁵ *Ibid*, hal 59.

³⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta; Kencana Prenada Media Group, 2007), hal 112.

penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian, dan sistematika penyajian yang akan dipergunakan dalam melakukan penelitian.

Bab II, akan diuraikan mengenai landasan teori berdasarkan literatur-literatur yang penulis gunakan, tentang hal-hal yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Hal tersebut meliputi tinjauan umum tentang hukum jaminan serta tinjauan umum tentang obyek-obyek hipotik sebagai lembaga jaminan di bidang tanah. Hal tersebut ditujukan agar pembaca dapat memahami tentang permasalahan yang penulis teliti.

Bab III, akan diuraikan mengenai hasil penelitian dan pembahasan. Pembahasan akan menganalisa mengenai keabsahan lelang eksekusi milik anak dibawah umur dan tinjauan yuridis mengenai putusan Pengadilan Negeri Indramayu dalam perkara gugat perlawanan Nomor: 46/Pdt/G/1998/PN.im mengenai eksekusi hipotik yang dijadikan jaminan tambahan milik anak dibawah umur pada PT. Bank Niaga Cabang Cirebon.

Bab IV, akan diuraikan mengenai penutup yang berisikan kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan serta memberikan saran-saran terhadap beberapa kekurangan yang menurut penulis perlu diperbaiki.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Hukum Jaminan Atas Tanah

Berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, maka terjadi pembaharuan sekaligus perubahan mengenai hukum tanah di Indonesia. Hukum tanah tidak lagi tersusun/didasarkan pada hukum adat sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 5 UUPA, berbunyi :

”Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa adalah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan hukum nasional dan negara, yang berdasarkan persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia, serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dan undang-undang ini dan dengan peraturan-peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang berdasar pada hukum agama”.

Sehingga telah terjadi penyederhanaan hukum/kesatuan hukum (unifikasi) mengenai tanah sesuai dengan cita-cita persatuan bangsa Indonesia dan juga kepastian hukum oleh karena UUPA telah meletakkan landasan adanya pengakuan hak atas tanah serta hubungan antara orang dengan hak-hak atas tanah yang bersumber pada hukum adat. UUPA dalam meletakkan dasar-dasar mengenai

hukum tanah di Indonesia menganut prinsip nasionalitas dan prinsip unifikasi hukum sebagai tujuan pokok.

Prinsip nasionalitas menghendaki agar semua peraturan mengenai tanah harus mengacu pada pemanfaatan fungsi tanah semaksimal mungkin sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan bangsa, prinsip nasionalitas ini diwujudkan melalui ketentuan bahwa hanya warga negara Indonesia dan badan hukum Indonesia saja yang dapat memiliki hak atas tanah. Sedangkan prinsip unifikasi hukum menghendaki agar semua peraturan mengenai tanah harus mengacu pada UUPA karena UUPA telah meletakkan dasar-dasar mengenai hukum tanah di Indonesia.

Salah satu wujud dari upaya pemerintah menuju terwujudnya unifikasi hukum dan nasionalitas mengenai hukum tanah sebagaimana tujuan dari UUPA adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) dengan berlakunya UUHT ini, maka telah terjadi unifikasi hukum mengenai pembebanan atas tanah, dimana sebelum berlakunya UUHT telah lama dikenal dan dipakai dalam praktek perjanjian pertanggungan atas tanah yaitu hipotik sebagaimana diatur di dalam Buku II KUHPerdara, dan *credietverband* sebagaimana diatur di dalam *Staatsblaad 1908 Nomor 542* jo *Staatsblaad 1937 Nomor 190* yang berdasarkan Pasal 57 UUPA

dinyatakan berlaku sementara waktu sampai dengan terbentuknya UUHT.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa dasar hukum berlakunya UUHT adalah Pasal 51 UUPA adapun ketentuan Pasal 25, 33 dan 39 yang ditunjuk oleh Pasal 51 UUPA tersebut mengatur tentang dapat dibebaninya hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan dengan hak tanggungan.

Awalnya lembaga jaminan atas tanah adalah hipotik dan *credietverband*. Lembaga jaminan hipotik diatur dalam Buku II *Burgerlijk Wetboek* atau disebut dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Tepatnya diatur dalam Pasal 1161-1232 KUHPerdata. sedang *credietverband* diatur dalam *Staatblaad* Tahun 1908 Nomor 712 yang diubah dengan *Stb* 1937-190. tetapi sejak berlakunya Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pembentuk undang-undang No 5 Tahun 1960 sesuai dalam Pasal 51 UU No 5 Tahun 1960 menjadikan untuk membuat perangkat aturan tentang hak tanggungan yang baru terealisasi diundangkan pada tanggal 9 April 1996, lahirlah Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang untuk selanjutnya disebut Hak Tanggungan. Sejak UUHT dinyatakan berlaku, maka lembaga

jaminan hipotik dan *credietverband* sepanjang menyangkut tanah, berakhir masa tugas serta peranannya.³⁷

Lembaga-lembaga Jaminan Khusus Kredit Perbankan yang mengatur pengikatan jaminan antara debitur dengan kreditur diatur oleh undang-undang. Macam-macam jaminan itu adalah :³⁸

1. Hipotik, yang dapat dibebankan atas benda-benda tak bergerak
2. *Credietverband*, yang dapat dibebankan atas benda-benda tak bergerak tetapi dalam hal ini hanya kreditor-kreditor tertentu saja yang dapat membebani *credietverband* atas benda tak bergerak milik si berutang
3. Hak Gadai, hak yang dapat dibebankan atas benda-benda bergerak termasuk dalam hal ini adalah fidusia. Fidusia timbul berdasarkan kebutuhan yang disebabkan oleh perkembangan hukum
4. *Borrgtocht*, dimana seseorang pihak ketiga menyatakan kesediaanya untuk menanggung utang debitor bila pihak yang disebut terakhir tidak dapat melunasi kewajibannya.

Jaminan untuk perjanjian kredit yang dibuat oleh bank mensyaratkan adanya penyerahan barang milik debitor kepada kreditor. Hal ini sesuai dengan Pasal 1131 KUHPerdara yang menyatakan bahwa :

³⁷ Maria S.W Sumardjono, Kredit Perbankan Permasalahannya Dalam Kaitannya Dengan Berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, Jurnal Hukum (Ius Quia Iustum) No 7 Vol 4, hal 85

³⁸ Eugenia Liliawati Muljono, *Eksekusi Grosse Akta Hipotek Oleh Bank*, (Jakarta; PT.Rineka Cipta, 1996), hal 12

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

Ini berarti semua kekayaan seseorang dijadikan jaminan untuk semua kewajiban-kewajibannya yaitu semua utangnya. Jika seseorang mempunyai utang maka jaminannya adalah semua kekayaannya. Kekayaan tersebut dapat disita atau dilelang serta hasil pelelangan tersebut dapat diambil suatu jumlah untuk membayar utangnya kepada kreditor.

B. Tinjauan Umum Mengenai Hipotik

1. Pengertian Istilah hipotik

Hipotik berasal dari kata *hypothek* dari Hukum Romawi yaitu *hypotheca* yaitu suatu jaminan utang dimana barang tanggungan tidak dipindahkan kedalam tangan orang yang mengutangkan tetapi barang itu selalu dapat diminta/dituntut meskipun barang itu sudah berada di tangan orang lain apabila orang yang berutang tidak memenuhi kewajibannya³⁹ dalam bahasa Belanda terjemahannya adalah *onderzetting* dalam bahasa Indonesia adalah pembebanan. Tetapi *hypotheca* seperti yang dimaksud di atas tidak sama persis dengan hipotik yang dikenal

³⁹ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cetakan ke delapan belas (Jakarta: Intermasa, 1984), hal 78

sekarang karena hipotik hanya untuk barang yang tidak bergerak saja sedangkan *hypotheca* meliputi jaminan benda bergerak maupun benda-benda tidak bergerak. Namun kesamaannya baik dalam bahasa hukum di Indonesia maupun di Nederland istilah *hypothek* ini telah diambil alih untuk menunjukan salah satu bentuk jaminan hak atas tanah.

Terdapat perbedaan pengertian antara hipotik menurut Pasal 51 *jo* 57 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dengan Pasal 1162 KUHPerdata. Perbedaannya yaitu⁴⁰ :

- Pasal 1162 KUHPerdata menyatakan :

“Hipotik adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak untuk mengambil penggantian dari padanya bagi pelunasan suatu perikatan” dengan demikian hipotik adalah hak kebendaan terhadap benda-benda tak bergerak.

- Pengertian Hipotik menurut UUPA

Hipotik adalah merupakan hak tanggungan. Hak tanggungan tidaklah berdiri sendiri melainkan sebagai akibat adanya perjanjian pokok atau perjanjian awal yaitu perjanjian utang piutang antara pihak debitor dengan pihak kreditor, dimana pihak debitor dalam perjanjian bersedia memberikan jaminan

⁴⁰ Eugenia Liliawati Muljono, *op.cit*, hal 16-17

utang yang berupa hak tanggungan atas tanah hak yang ditunjuk sebagai jaminan dari pinjamannya atau utangnya.

Hak jaminan dimaksudkan untuk menjamin utang seorang debitor yang memberikan hak utama kepada seorang kreditor tertentu, yaitu pemegang hak jaminan itu untuk didahulukan terhadap kreditor-kreditor lain apabila debitor cidera janji. Hak tanggungan hanya menggantikan hipotik sepanjang yang menyangkut tanah saja. Hipotik atas kapal laut dan pesawat udara tetap berlaku. Disamping hak-hak jaminan berupa hipotik atas kapal laut dan hipotik atas pesawat udara, juga berlaku gadai dan fidusia sebagai hak jaminan.

UUPA tidak memakai istilah yang seragam mengenai hak tanggungan itu. Di samping istilah hak tanggungan yang disebutkan dalam Pasal 23, 33 dan 39 juga disebut istilah *hypotheek* dan *credietverband* (PMA No 15 Tahun 1961, SK Dirjen Agraria No.SK. 67/DDA/1968 dan SK Menteri Dalam Negeri No.104/DJA/1977).

Dari istilah ini dapat disimpulkan bahwa hak tanggungan meliputi pengertian yang luas meliputi baik *hypotheek* maupun *credietverband*. Oleh karena itu penggunaan istilah hak tanggungan saja dapat menimbulkan pertanyaan apakah yang dimaksud dengan istilah itu menunjukkan *hypotheek*, *credietverband* atau kedua-duanya.⁴¹ Pasal 1162 KUHPerdato

⁴¹ Mariam Darius Badruzaman, "BAB-BAB TENTANG HYPOTHEEK", (Bandung: Alumni, 1980), hal 15

mengatakan *hypotheek* adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak untuk mengambil penggantian dari padanya bagi pelunasan dari perikatan.

Istilah hak tanggungan sebagai hak jaminan, dapat ditemui di dalam Pasal 51 *jo* Pasal 57 Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 51 UUPA menyebutkan :

“Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan undang-undang”. Pasal 57 UUPA, menyebutkan :

“Selama undang-undang mengenai hak tanggungan tersebut dalam Pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai *hypotheek* tersebut dalam KUHPerdara Indonesia dan *credietverband* tersebut dalam *Staatsblad* 1908 No 542 sebagai yang telah diubah dengan *Staatsblad* 1937 No 90”. Ketentuan mengenai hipotik dapat dijumpai dalam Buku II Bab XXI dimulai dari Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232 KUHPerdara.

2. Pengertian Subyek Hipotik

Menurut Eugenia Liliawati Muljono yang dimaksud dengan subyek hipotik adalah pihak-pihak yang terlibat di dalam perjanjian

hipotik yaitu pemberi hipotik dan penerima hipotik.⁴² Sedangkan ketentuan Pasal 1168 KUHPerdara menentukan bahwa hipotik hanya dapat diletakkan oleh orang yang berkuasa memindahtangankan benda yang dibebani. Jadi disyaratkan bahwa orangnya harus *beschikkingsbovoegd* dalam ketentuan undang-undang tidak ada ketentuan mengenai siapa yang dapat menerima/mempunyai hipotik. Lain halnya dengan *credietverband* dimana ditentukan siapa-siapa yang berhak menerima/menjadi kreditor dari *credietverband* (Pasal 38 *Stb.*1908 No.542 *jo Stb.*1937 No 190)⁴³. Hasil Keputusan Seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional mengenai Hipotik dan Lembaga-lembaga Jaminan lainnya yang dalam keputusannya pada II sub 5 No 5.1 menyatakan :

“Komisi berpendapat bahwa karena UUPA tidak menetapkan persyaratan bagi pemegang hak tanggungan (hipotik) maka setiap kreditor dapat menjadi subyek hak tanggungan (hipotik).⁴⁴

Penulis dalam hal ini mencoba memahami subyek dari hipotik dengan membandingkan ketentuan dalam UUHT yaitu menurut Pasal 8 *jo* Pasal 9 UUHT subyek hak tanggungan, terdiri dari dua pihak yaitu :

⁴² Eugenia Liliawati Muljono, *op.cit*, hal 18

⁴³ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *op.cit*, hal 16

⁴⁴ Eugenia Liliawati Muljono, *op.cit*, hal 19

- a. Pemberi hak tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan (Pasal 8 UUHT).
- b. Pemegang hak tanggungan yaitu orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang (Pasal 9 UUHT). Hal ini disebabkan karena hak tanggungan diberikan kepada kreditor dalam hubungan dengan debitor yakni perjanjian utang piutang.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis kurang sependapat dengan pendapat Eugenia Liliawati yang memandang subyek hipotik dari pihak-pihak yang terlibat di dalam perjanjian hipotik karena dapat menimbulkan kesan bahwa semua pihak yang terlibat dalam perjanjian hipotik adalah subyek hipotik dalam hal ini berarti termasuk Notaris/PPAT yang membuat akta hipotik berikut saksi yang turut hadir. Sehingga penulis berpendapat bahwa subyek hipotik yaitu pihak yang memberi hipotik dan pihak yang menerima hipotik saja dalam hal ini pihak yang memberi hipotik yaitu orang perorangan atau badan hukum yang berwenang memberikan jaminan atas obyek hipotik sebagai jaminan pelunasan utangnya. Sedangkan pihak yang menerima hipotik yaitu orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

3. Pengertian Obyek Jaminan Hipotik

Terdapat perbedaan obyek yang dapat dijadikan jaminan antara hipotik dan hak tanggungan. Obyek dari jaminan hipotik menurut Pasal 51 UUPA yaitu :

1. Tanah Hak Milik (Pasal 25 UUPA)
2. Tanah Hak Guna Usaha (Pasal 33 UUPA)
3. Tanah Hak Guna Bangunan (Pasal 39 UUPA)

Sedangkan tanah Hak Sewa dan Hak Pakai tidak dapat dibebani hipotik.⁴⁵Adapun obyek yang dapat dibebani dengan hak tanggungan sebagai pengganti ketentuan mengenai hipotik yang berkaitan dengan tanah berdasarkan Pasal 4 UUHT ternyata lebih luas dibandingkan dengan hipotik. Hak atas tanah yang dapat dibebani dengan hak tanggungan yaitu :

1. Tanah Hak Milik.
2. Tanah Hak Guna Usaha
3. Tanah Hak Guna Bangunan
4. Tanah Hak Pakai Atas Tanah Negara

Keempat obyek jaminan hak tanggungan tersebut yang menurut ketentuan berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, khususnya yang diberikan kepada orang perorangan dan/atau badan hukum perdata. Berdasarkan hal diatas penulis setuju dengan pendapat Maria S.W. Sumardjono

⁴⁵ Effendi Perangin, "*Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*", (Jakarta; Rajawali Pers, 1991), hal 2

yang berpendapat bahwa pada prinsipnya obyek hak tanggungan adalah hak atas tanah yang memenuhi dua persyaratan yaitu wajib didaftarkan (untuk memenuhi syarat publisitas) dan dapat dipindahtangankan (untuk memudahkan pelaksanaan pembayaran utang yang dijamin pelunasannya).⁴⁶

4. Sifat-sifat Umum *Hypothek*

Sifat-sifat umum *hypothek* adalah sebagai berikut :

- *Hypothek* adalah hak kebendaan
- *Hypothek* merupakan perjanjian *accessoir*
- Hak *Hypothek* merupakan hak yang lebih didahulukan pemenuhannya dari piutang yang lain (*droit de preference*)
Pasal 1133, 1134 (2), 1198 KUHPerdara
- Mudah dieksekusi
- Obyeknya adalah benda-benda tetap baik yang berujud maupun yang tidak berujud (hak-hak atas tanah)
- Hak *hypothek* hanya berisi hak untuk melunasi hutang dari nilai benda jaminan dan tidak memberi hak untuk menguasai bendanya (memiliki)
- *Hypothek* hanya dapat dibebani atas benda orang lain dan tidak atas benda milik sendiri, dalam Pasal 1163 KUHPerdara disebutkan hak tersebut

⁴⁶ Maria S.W. Sumardjono, "*Prinsip Dasar dan Beberapa Isu Di Seputar Undang-Undang Hak Tanggungan*", (Bandung; makalah disampaikan pada Seminar Nasional Kesiapan dan Persiapan dalam Rangka Pelaksanaan undang-Undang Hak Tanggungan, 1996), hal 7

- Terbuka (*openbaar*)
- Mengandung pertelaan (*specialiteit*)

Sifat lain dari hipotik adalah merupakan perjanjian ikutan (*accessoir*) pada perjanjian pokoknya yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang. Keberadaan, berakhirnya dan hapusnya hak hipotik dengan sendirinya tergantung pada utang yang dijamin pelunasannya tersebut, sehingga hak hipotik selalu mengikuti perjanjian pokoknya yakni perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya.

5. Pengertian Grosse akta

Menurut Martias Gelar Imam Radjo Mulano dalam bukunya "*Pembahasan Hukum*" dijelaskan bahwa :

Grosse akta adalah salinan dari suatu akta otentik yang diperkuat dalam bentuk yang dapat dilaksanakan; Grosse dari suatu akta otentik yang memuat pada bagian kepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

Jadi grosse akta adalah akta yang otentik (Pasal 1868 KUHPerdara Buku IV), yang dibuat oleh Notaris.

Grosse dalam pengertian sederhananya adalah merupakan salinan dari akta otentik yang dibuat dalam bentuk yang dapat dilaksanakan eksekusinya. Dalam Undang-Undang Nomor 4/2004 tentang Pokok-Pokok Kekuasaan Kehakiman Pasal 4 Jo Pasal 224

HIR antara lain mengatakan bahwa grosse akta yang mempunyai redaksi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” adalah dapat dimintakan pelaksanaan kepada hakim karena grosse akta yang demikian adalah berkekuatan sama dengan keputusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Sebenarnya pengertian dari grosse akta itu sendiri masih dibedakan menjadi dua yaitu :

a. Grosse pertama akta dalam arti umum

Yaitu berupa salinan pertama dari akta asli/minuta yang dibuat oleh notaris. Dalam praktek pada umumnya bagian akta yang asli selalu disimpan oleh notaris, sedangkan para pihak hanya mendapatkan salinannya.

b. Grosse pertama akta dalam arti khusus

Yaitu salinan pertama dari akta asli atau minuta yang dibuat oleh notaris yang memakai kop surat yang beredaksional “Demi Ketuhanan Yang Maha Esa” atau dengan pengertian lain ialah grosse akta pertama dari akta notaris yang mempunyai kekuatan eksekutorial.

Dalam Praktek mengenai grosse akta pertama dalam arti khusus yang mempunyai kekuatan eksekusi hanyalah terbatas pada grosse pertama dari akta-akta yang disebut dalam Pasal 224 HIR dan peraturan yang mengenai *credietverband* saja. Jadi didalam praktek hanya akta yang dimaksud dalam pasal 224 HIR

dan peraturan *credietverband* saja yang dapat dimintakan grosse akta pertamanya.

Tujuan grosse akta pertama akta dapat diketahui dari Pasal 224 HIR yaitu untuk segera mewujudkan hak-hak kreditor tanpa perlu berperkara lagi. Maksudnya adalah untuk menjamin pelaksanaan dari hak-hak kreditor secara lebih cepat tanpa melalui tata cara pengajuan gugatan seperti dalam perkara pengadilan biasa. Jadi dapat disimpulkan bahwa grosse pertama akta ini mempunyai sifat yang istimewa karena mempunyai kekuatan eksekutorial yaitu kekuatan eksekusi yang dapat langsung dijalankan eksekusinya tanpa melalui pengajuan gugatan seperti dalam perkara-perkara biasa.

6. Perbedaan Antara Grosse Akta Hipotik Dan Grosse Akta Pengakuan Utang

Perlu dipahami perbedaan antara grosse akta hipotik dengan grosse akta utang piutang berkaitan dengan hipotik merupakan jaminan tambahan yang bersifat *accessoir* yaitu mengikuti perjanjian pokoknya (perjanjian utang piutang). Awal mulanya timbul grosse akta yaitu untuk adanya kebutuhan keamanan terhadap jaminan kredit yang diberikan dalam fasilitas pemberian kredit dengan demikian penggunaan grosse akta pada jaminan akan menimbulkan ikatan yang kuat antara debitor dengan kreditor, sebab dalam hubungan ini kreditor dapat langsung mengeksekusi

jaminan tersebut sebagai pelunasan utang si debitor tanpa harus melalui proses peradilan yang memakan waktu dan biaya yang cukup besar bila debitor lalai atau melakukan wanprestasi. Jadi grosse akta merupakan perjanjian asesor dari ikatan pokok perjanjian utang atau kredit. Tanpa perjanjian pokok utang atau kredit tidak mungkin terjadi ikatan grosse akta pengakuan utang atau grosse akta hipotik. Ikatan grosse akta pengakuan utang atau grosse akta hipotik merupakan dampingan yang melekat kepada perjanjian pokok.⁴⁷

Berdasarkan Pasal 224 HIR ada dua macam bentuk grosse akta yaitu :

1. Grosse akta hipotik (*grosse akta van hypotheek*)
2. Grosse akta pengakuan utang (*notarieele schuldbrieven*)

Keduanya masing-masing berdiri sendiri tidak boleh dicampur aduk atau saling bertindih dalam satu obyek utang yang sama. Oleh hukum disarankan memilih sehingga apabila dipakai grosse akta hipotik maka tidak boleh dipakai grosse akta pengakuan utang demikian sebaliknya. Perbedaan kedua grosse itu yaitu :

- Perbedaan dari sudut dokumen yang mengiringinya

Dokumen yang mendukung grosse akta pengakuan utang lebih sedikit dari dokumen grosse akta hipotik yaitu hanya

⁴⁷ Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta; PT.Gramedia, 1989), hal 203

dokumen perjanjian pokok berupa perjanjian utang atau perjanjian utang yang dituangkan dalam bentuk dokumen akta notaris

- Perbedaan dari sudut prosedur

Pada grosse akta pengakuan utang, prosedurnya jauh lebih sederhana jika dibandingkan dengan prosedur grosse akta hipotik. Grosse akta pengakuan utang tidak membutuhkan prosedur penyertifikatan dan pendaftaran di Kantor Pendaftaran Tanah sedangkan grosse akta hipotik supaya grosse akta hipotik mempunyai kekuatan mengikat dan mempunyai kekuatan eksekutorial grosse akta hipotik harus didaftarkan dalam register umum seperti yang ditentukan Pasal 1179 KUHPerdara *jo* Pasal 22 (3) PP Nomor 10/1961.

- Perbedaan dari sudut biaya

Biaya untuk mewujudkan bentuk grosse akta pengakuan utang lebih ringan dibandingkan dengan grosse akta hipotik. Pada grosse akta pengakuan utang tidak diperlukan biaya pendaftaran akta karena memang grosse akta pengakuan utang itu sendiri tidak menuntut prosedur pendaftaran hanya biaya notaris saja

- Perbedaan dari sudut hak yang melekat atas benda jaminan

Dalam Pasal 1198 KUHPerdara telah ditetapkan suatu asas bahwa hipotik merupakan hak kebendaan yang melekat pada barang yang dihipotikkan di tangan siapapun benda itu berada. Hak hipotik kreditor tidak tanggal sekalipun debitor menjualnya

atau memindahkannya kepada pihak ketiga. Lain halnya dengan barang jaminan grosse akta pengakuan utang, pada barang jaminan grosse akta pengakuan utang tidak melekat hak kebendaan karena barang jaminan yang diberikan debitor kepada kreditor tidak mempunyai sifat hak kebendaan.

7. Keabsahan Pembebanan Hipotik

Keabsahan suatu pembebanan jaminan hak tanah seperti hipotik harus memperhatikan syarat yang diatur dalam Pasal 1171 (1) KUHPerdara, memenuhi syarat spesialisitas yang diatur dalam Pasal 1174 KUHPerdara, memenuhi syarat publisitas dan juga kecakapan dan kewenangan dari subyek hipotik itu sendiri, dalam hal ini penulis sependapat dengan Purwahid Patrik dan Kashadi yang menyatakan bahwa perlu juga diperhatikan kewenangan pemberi hak tanggungan dalam ketentuan Pasal 35 dan Pasal 36 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang kewenangan suami dan istri untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bersama, masing-masing dapat bertindak berdasarkan persetujuan kedua belah pihak.⁴⁸ Serta larangan bagi orangtua memindahtangankan atau menjaminkan barang-barang tetap milik anaknya yang belum cukup umur sebagaimana yang diatur dalam Pasal 309, 393, 1320 KUHPerdara *jo* Pasal 48 dan Pasal 52 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Juga

⁴⁸ Purwahid Patrik dan Kashadi, *op.cit*, hal 60-61

apabila berkaitan dengan anak yang belum dewasa atau di bawah umur maka harus diwakili oleh wali sah dari si anak hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 1330 KUHPerdara bahwa syarat sahnya perjanjian yaitu cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

Pembebanan hipotik harus dilakukan dengan akta otentik. Hipotik adalah hak jaminan yang bersifat *accessoir*, sehingga untuk pemberian hak hipotik harus diperjanjikan dalam perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian utang-piutang yang dibuat antara kreditor dan debitor. Mengenai perjanjian pokok yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang menurut Sudargo Gautama dapat dilakukan dengan cara akta di bawah tangan ataupun akta otentik.⁴⁹ Penulis berpendapat bahwa berkaitan dengan keabsahan pembebanan hipotik sebagaimana telah disyaratkan dalam Pasal 1171 (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa :

“Hipotik hanya dapat diberikan dengan suatu akta otentik kecuali dalam hal-hal yang secara tegas ditunjuk oleh undang-undang”

Juga dalam Ayat (2)-nya yang berbunyi :

Begitu pula kuasa untuk memberikan hipotik harus dibuat dengan suatu akta otentik.

⁴⁹ Sudargo Gautama, *Komentor Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 No 4*, (Bandung; Citra Aditya Bakti, 1996), hal 70

Berdasarkan hal tersebut maka penulis tidak sependapat dengan pendapat dari Sudargo Gautama tersebut diatas.

Sahnya Hipotik harus memenuhi syarat spesialisitas sebagaimana diatur dalam Pasal 1174 KUHPerdara yang menyatakan :

“Akta dalam mana diletakkan hipotik harus memuat suatu penyebutan khusus tentang benda yang dibebani, begitu pula tentang sifat dan letaknya, penyebutan mana sedapat-dapatnya harus didasarkan pada pengukuran-pengukuran resmi”

Selain memenuhi syarat spesialisitas sahnya hipotik juga harus memenuhi syarat publisitas (Pasal 1179 (2) KUHPerdara) yaitu suatu syarat yang menghendaki agar hipotik yang bersagkutan didaftarkan pada Register Umum yaitu dengan cara mendaftarkan akta hipotik tersebut pada register-register umum yang disediakan untuk itu.

Pemberian hak hipotik dengan segala akibat hukumnya, termasuk kewajiban pemberi hipotik untuk “merelakan” agar benda yang dijamin dengan hak hipotik tersebut disita, dijual, dan selanjutnya hasil penjualan kebendaan yang dijamin dengan hak hipotik tersebut dipergunakan untuk melunasi utang debitor yang dijamin, baru lahir dan mengikat pemilik kebendaan yang akan dijamin dengan hak hipotik manakala telah dilakukannya pendaftaran akta hipotik pada Register Umum di Kantor

Pendaftaran Tanah Yang bersangkutan (Seksi Pendaftaran Tanah Sub Direktorat Agraria) untuk didaftarkan dalam Buku Tanah.

Dengan selesainya proses pemberian kredit dengan jaminan hipotik dapat disebut adanya empat dokumen yaitu :

1. Dokumen perjanjian utang
 2. Dokumen kuasa untuk memasang hipotik
 3. Dokumen akta pemasangan hipotik
 4. Sertipikat hipotik
8. Janji dalam Hipotik dan hapusnya hipotik

Janji yang harus ada dalam akta hipotik diatur dalam Pasal 1178 (2) KUHPerdara yang berbunyi :

Diperkenankanlah kepada si berpiutang hipotik pertama untuk pada waktu diberikannya hipotik dengan tegas minta diperjanjikan bahwa jika utang pokok tidak dilunasi semestinya atau jika bunga yang terutang tidak dibayar ia secara mutlak akan dikuasakan menjual persil yang diperikatkan dimuka umum untuk mengambil pelunasan uang pokok maupun bunga serta biaya dari pendapatan penjualan itu. Janji tersebut harus dilakukan menurut cara sebagaimana diatur dalam Pasal 1211 KUHPerdara.

Hak hipotik menurut sifatnya adalah merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*) dari perjanjian utang piutang. Sehingga apabila perikatan pokoknya hapus, maka hak tanggungannyapun

ikut hapus dalam Pasal 1209 KUHPerdota dapat disebutkan 3 cara yang menyebabkan hapusnya hipotik yaitu :

1. Hapusnya perikatan pokok
2. Pelepasan hipotiknya oleh si berutang
3. Penetapan tingkat oleh hakim

Menurut Mr. Wirjono Prodjodikoro cara-cara yang lain dari hapusnya hipotik dapat disimpulkan dari berbagai peraraturan UU misalnya jika hipotik dicabut untuk kepentingan umum atau kalau pemilik tanah hanya mempunyai hak bersyarat atas tanah itu dan hak bersyarat ini terhenti sebagaimana yang dimaksudkan Pasal 1169 KUHPerdota.⁵⁰

Mengenai hapusnya hipotik Pitlo berpendapat ada sembilan cara yaitu:

1. Karena hapusnya perutangan pokok di mana hipotik merupakan perutangan *accessoir*
2. Karena pelepasan hak
3. Karena hapusnya benda/hak yang di hipotikkan.

Mengenai hak-hak atas tanah karena habisnya jangka waktu sesuatu hak atas tanah yang dibebani oleh hipotik

4. Si pemegang hipotik menjadi *eigenaar* dari benda yang di hipotikkan karena adanya percampuran hutang

⁵⁰ Wiryono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Hak-Hak Atas Benda*, (Bandung; Sumur) hal 149

5. Berakhirnya hak daripada pemberi hipotik sebagaimana diatur dalam Pasal 1169 KUHPerduta. Orang yang mempunyai hak atas tanah bersyarat hanya akan dapat memberikan hipotik bersyarat juga tunduk pada syarat-syarat pembatalan dan penghapusan yang sama
6. Berakhirnya jangka waktu untuk mana hak hipotik diberikan
7. Karena dipenuhinya syarat batal untuk mana hak hipotik diberikan
8. Karena adanya pencabutan hak
9. Karena adanya penetapan tingkat oleh hakim (*rangregeling*)⁵¹

Berdasarkan uraian diatas penulis berpendapat bahwa hapusnya hipotik terjadi pada intinya sesuai dengan uraian Pasal 1209 KUHPerduta adapun mengenai pengembangannya dapat digunakan pendapat Pitlo dan Wirjono Prodjodikoro.

Mengenai hipotik yang dibayar hanya sebagian dari jumlah hipotik maka hipotik ini ketentuannya tetap berlaku sepenuhnya karena pada hipotik berlaku asas tidak dapat dibagi-bagi seperti yang dinyatakan oleh Pasal 1163 KUHPerduta. Selain ketentuan hapusnya hipotik yang diatur dalam Pasal 1209 KUHPerduta sebagaimana diuraikan diatas, diatur pula dalam Undang-Undang Pokok Agraria ketentuan mengenai berakhirnya hipotik yaitu Surat Edaran Menteri Dalam Negeri tanggal 27 Oktober 1970 No

⁵¹ A. Pitlo, *Zakenrecht Naar Het Nederlands Burgerlijkrecht*, (Zwolle; Tjeenk Willinkhal, 1952), hal 474

10/241/10. Maka hapusnya hipotik itu di mungkinkan juga karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani oleh hipotik tersebut dan tanahnya kembali pada kekuasaan negara. Hapusnya hak atas tanah tersebut dapat dimungkinkan karena adanya hal-hal sebagai berikut :

1. Jangka waktunya berakhir
 2. Dihentikan/dibatalkan sebelum jangka waktunya berakhir karena suatu syarat batal telah terpenuhi
 3. Hak atas tanah tersebut dicabut untuk kepentingan umum
 4. Dilepaskan dengan sukarela oleh yang empunya hak atas tanah
- Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hipotik maka hipotik sebagai perjanjian *accessoir* akan hapus dan tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai negara sedangkan perjanjian pinjam meminjamnya masih berlangsung dengan kemungkinan masih dapat dijaminakan pelunasan piutangnya dengan benda-benda lain milik debitor. Akan tetapi kedudukan kreditor tidak lagi sebagai kreditor *preferent* melainkan kreditor *konkuren*.

Setelah hapusnya hipotik perlu dilakukan pencoretan terhdap pendaftaran hipotik. Tujuan dari diadakannya pencoretan tersebut adalah agar diketahui oleh pihak ketiga yang berkepentingan bahwa perjanjian hipotik tersebut telah hapus sehingga jika debitor akan menjual atau mengalihkan hak atas tanah tersebut tidak akan mengalami kesulitan.

Pencoretan hipotik dilakukan atas izin dari pihak yang berkepentingan atau pihak yang membuat perjanjian. Akan tetapi dapat juga melalui suatu putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan yang pasti. Selanjutnya Kantor Agraria Seksi Pendaftaran Tanah akan mencatat hapusnya hipotik apabila kepada instansi tersebut disampaikan surat tanda bukti penghapusan (Pasal 29 (2) PP No 10/1961)

Didalam praktek perbankan apabila utang debitor telah lunas maka bank akan memberikan surat keterangan bahwa piutangnya sudah lunas dan memberikan kuasa izin untuk menghapuskan pendaftaran hipotik. Kemudian debitor mengajukan permohonan kepada Seksi Pendaftaran Tanah untuk melakukan royamen dan membuat catatan pada sertipikat. Selanjutnya sertipikat hipotik itu disimpan oleh seksi pendaftaran tanah dan sertipikat hak atas tanahnya dikembalikan kepada pemilik.

C. Tinjauan Umum Hukum Eksekusi

1. Eksekusi Menurut Hukum Perdata

Pengertian eksekusi dalam bidang Hukum Perdata menurut Wirjono Prodjodikoro istilah *executie* disamakan dengan pelaksanaan putusan hakim.⁵² Pendapat tersebut kemudian diikuti

⁵² Wirjono Prodjodikoro, *op.cit*, hal 132

oleh Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata⁵³ dan sesuai dengan Subekti yang mengatakan bahwa istilah eksekusi dalam bahasa Indonesia adalah pelaksanaan putusan hakim. Eksekusi atau pelaksanaan putusan sudah mengandung arti bahwa pihak yang dikalahkan tidak mau mentaati putusan itu secara sukarela, sehingga putusan itu harus dipaksakan kepadanya dengan bantuan “Kekuatan Umum” dengan kekuatan umum ini dimaksudkan polisi kalau perlu militer.⁵⁴ Yahya Harahap berpendapat bahwa eksekusi yaitu tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara.⁵⁵

Dari uraian tersebut diatas dapat ditemukan pemahaman bahwa eksekusi sebagai pelaksanaan dari putusan hakim dengan demikian yang diartikan eksekusi adalah pelaksanaan putusan secara paksa untuk merealisasi hak pihak yang menang dengan bantuan alat negara apabila pihak yang kalah dalam perkara tidak mau memenuhi isi putusan secara sukarela setelah ada putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum pasti.

Eksekusi mengandung makna sebagai satu upaya paksa untuk merealisasi hak dan/atau sanksi.⁵⁶ Berdasar pengertian

⁵³ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *op.cit*, hal 122

⁵⁴ Subekti, *Hukum Acara Perdata*, *op.cit*, hal 128

⁵⁵ Yahya Harahap, *op.cit*, hal 1

⁵⁶ Mochammad Dja'is, *Pikiran Dasar Hukum Eksekusi*, *op.cit*, hal 17-18

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 materil yang diadakan dengan tujuan untuk memberikan pedoman tentang siapa yang berhak dan sanksi yang mengikutinya apabila terjadi pelanggaran hak.

Hak, hak di sini diartikan sebagai kewenangan yang dimiliki seseorang yang mewajibkan orang lain untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu terhadap dirinya. Pengertian hak di sini dibatasi pada hak menurut hukum atau hak yang mendapat perlindungan hukum, baik menurut hukum materil 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 materil (perdata,

pidana maupun administrasi negara), putusan hakim maupun perjanjian.

Eksekusi merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisah dari pelaksanaan tata tertib beracara yang terkandung dalam HIR atau RBg. Pedoman tata cara eksekusi sudah diatur dalam Bab kesepuluh bagian kelima HIR atau Titel keempat bagian keempat RBg 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.

Pengecualian lain yang diatur dalam undang-undang ialah menjalankan eksekusi terhadap grose akta baik akta hipotik maupun akta pengakuan hutang, 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.⁵⁷

Hukum Acara Perdata mengenal berbagai jenis eksekusi. Menurut Yahya Harahap dikatakan bahwa terdapat 2 (dua) jenis eksekusi yang ditinjau dari segi sasaran yang hendak dicapai dalam hubungan hukum yang tercantum dalam putusan pengadilan, yaitu :

⁵⁷ Yahya Harahap, *op.cit*, hal 8

1. Sasaran putusan ialah melakukan suatu tindakan nyata atau tindakan riil, sehingga eksekusi semacam ini disebut Eksekusi Riil.
2. Sasaran tindakan hukum yang harus dipenuhi sesuai dengan amar putusan ini ialah melakukan pembayaran sejumlah uang. Eksekusi ini disebut eksekusi pembayaran uang.⁵⁸

Pada dasarnya ada dua bentuk eksekusi ditinjau dari segi sasaran yang hendak dicapai oleh hubungan hukum yang tercantum dalam putusan pengadilan. Adakalanya sasaran hubungan hukum yang hendak dicapai sesuai dengan amar atau diktum putusan ialah melakukan suatu tindakan nyata atau tindakan riil, sehingga eksekusi semacam ini disebut eksekusi riil. Adakalanya hubungan hukum yang mesti dipenuhi sesuai dengan amar putusan ialah melakukan pembayaran sejumlah uang. Eksekusi yang seperti ini selalu disebut eksekusi pembayaran uang.⁵⁹

Eksekusi pembayaran sejumlah uang pada umumnya tetap melalui proses penjualan lelang terhadap harta benda kekayaan tergugat, sehingga diperlukan tata cara yang cermat dalam pelaksanaan eksekusinya, yaitu garis besarnya :

- Harus melalui tahap proses *eksekutorial beslag* dan

⁵⁸ Yahya Harahap, *op.cit*, hal 20

⁵⁹ Yahya Harahap, *ibid*, hal 20

- Kemudian dilanjutkan dengan penjualan lelang yang melibatkan jawatan lelang.

Penahapan proses yang seperti itu tidak diperlukan dalam menjalankan eksekusi riil. Ketua Pengadilan Negeri cukup mengeluarkan surat penetapan yang memerintahkan eksekusi dengan penetapan itu, panitera atau juru sita pergi ke lapangan melaksanakan penyerahan atau pembongkaran secara nyata dengan penyerahan atau pembongkaran eksekusi sudah sempurna dan dianggap selesai. Tidak demikian halnya dengan eksekusi pembayaran hutang (pembayaran sejumlah uang).

Pada umumnya untuk mendapatkan sejumlah uang itu harta tergugat harus lebih dahulu dilelang untuk sampai ke tahap penjualan lelang diperlukan aturan tata tertib.⁶⁰ Bertitik tolak dari gambaran diatas boleh dikatakan undang-undang tidak memuat aturan yang berkenaan dengan eksekusi riil. Jika diperhatikan ketentuan menjalankan putusan yang diatur dalam Pasal 195 sampai Pasal 208 HIR atau Pasal 206 sampai Pasal 240 RBg adalah aturan rincian tata tertib eksekusi mengenai pembayaran sejumlah uang. Di situ diatur tata cara mulai dari somasi (peringatan), *eksekutorial beslag*, pengumuman lelang dan penjualan lelang.

⁶⁰ Yahya Harahap, *Ibid*, hal 22

Pembagian eksekusi yang berbeda dengan pendapat sarjana dikemukakan oleh Mochammad Dja'is yaitu yang membagi eksekusi menjadi sebagai berikut:

Berdasarkan obyeknya, meliputi:

- Eksekusi putusan hakim.
- Eksekusi grosse surat hutang notariil.
- Eksekusi benda jaminan (obyek gadai, *cessie*, sewa beli, leasing).
- Eksekusi piutang negara baik yang timbul dan kewajiban (utang pajak, utang bea masuk) maupun perjanjian kredit bank pemerintah yang macet, piutang BUMN maupun BUMD).
- Eksekusi putusan lembaga yang berwenang menyelesaikan sengketa (Putusan P4D/P4P, Mahkamah Pelayaran, Lembaga Arbitrase, Alternative Dispute Resolution, Lembaga-lembaga Internasional, Pengadilan Asing).
- Eksekusi terhadap sesuatu yang mengganggu kepentingan.
- Eksekusi terhadap bangunan yang melanggar IMB.
- Eksekusi surat pernyataan bersama.
- Eksekusi surat paksa.
- Eksekusi objek lelang.
- Eksekusi tahap barang bukti narkoba.⁶¹

⁶¹ Mohammad Dja'is, Orasi ilmiah: *Hukum Eksekusi Sebagai Wacana Baru di Bidang Hukum*, (Semarang; Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 22 Januari 2000). hal 9

Berdasarkan uraian di atas terlihat bahwa cakupan eksekusi tidak hanya terhadap putusan hakim saja, tetapi juga eksekusi yang obyeknya selain putusan hakim yang jumlahnya jauh lebih banyak yaitu meliputi eksekusi terhadap grosse surat hutang notariil, eksekusi benda jaminan, eksekusi piutang negara, eksekusi putusan lembaga yang berwenang menyelesaikan sengketa, eksekusi terhadap sesuatu yang mengganggu hak dan kepentingan, eksekusi terhadap bangunan yang melanggar IMB, eksekusi surat pernyataan bersama, eksekusi surat paksa, eksekusi obyek lelang dan eksekusi terhadap barang bukti narkoba. Dilihat dari segi jumlah pelaksanaan eksekusi yang paling banyak adalah eksekusi benda jaminan oleh perusahaan umum pegadaian, diikuti dengan eksekusi terhadap benda yang lain dan eksekusi terhadap piutang negara.

Selain berdasarkan obyeknya, menurut Mochammad Dja'is eksekusi juga dapat dikelompokan berdasarkan prosedurnya, yang terdiri dari:

1. Eksekusi tidak langsung, yang terdiri dari:
 - a. Sanksi/hukum membayar uang paksa, berdasarkan pada perjanjian atau putusan hakim.
 - b. Sandera (*gijzeling*), Pasal 209 sampai dengan Pasal 223 HIR.

- c. Penghentian/pencabutan langganan, ini didasarkan pada perjanjian yang dapat ditemukan dalam perjanjian langganan listrik, telepon, PDAM dan sebagainya.
2. Eksekusi langsung, meliputi:
- a. Eksekusi biasa (membayar sejumlah uang).
 - b. Eksekusi riil terhadap:
 - 1) Putusan Pengadilan
 - 2) Obyek lelang eksekusi
 - c. Eksekusi melakukan perbuatan.
 - d. Eksekusi dengan pertolongan hakim.
 - e. Eksekusi parat.
 - f. Eksekusi penjualan dibawah tangan atas benda.
 - g. Eksekusi piutang sebagai jaminan.
 - h. Eksekusi dengan izin hakim.
 - i. Eksekusi oleh diri sendiri.⁶²

Pembedaan eksekusi dalam dua kelompok yaitu eksekusi langsung dan eksekusi tak langsung didasarkan pada hasil yang didapatkan setelah dilakukan paksaan terhadap debitor yang tidak mau memenuhi kewajibannya dalam hal paksaan pada debitor menjadikan hak kreditor langsung terealisasi maka disebut eksekusi langsung. Sebaliknya jika dengan paksaan terhadap

⁶² Mocammad Dja'is, Orasi ilmiah: *Hukum Eksekusi Sebagai Wacana Baru di Bidang Hukum*, op.cit, hal 10

debitor hasilnya berupa dorongan kepada debitor untuk segera memenuhi kewajibannya maka eksekusi tersebut merupakan eksekusi tak langsung. Jika dilihat pembagian eksekusi diatas maka eksekusi parat menurut segi prosedurnya merupakan jenis eksekusi langsung yaitu dilaksanakan secara langsung oleh kreditor, tanpa menunggu keputusan hakim atau fiat dari pengadilan.

Prosedur yang digunakan oleh hukum untuk memperoleh apa yang menjadi hak dari seseorang yang merasa dirugikan. Cara penyelesaiannya dengan mengajukan gugatan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang. Prosedur ini merupakan prosedur umum yang disediakan dalam menyelesaikan sengketa hukum pada umumnya. Penyelesaian sengketa hukum melalui prosedur umum dilakukan dalam 3 (tiga) tahap yaitu tahap pendahuluan, tahap penentuan dan tahap pelaksanaan. Setiap tahap tersebut dalam penyelesaian sengketa hukum akan memerlukan waktu yang relatif lama serta harus melalui prosedur yang rumit.

Sebagai pengecualian dalam prosedur tersebut adalah prosedur khusus dalam prosedur khusus diselesaikan dengan cara yang lebih sederhana dan biaya yang lebih murah serta dalam waktu yang lebih cepat dibanding dengan prosedur umum. Menurut prosedur khusus pihak yang merasa dirugikan tidak perlu

mengajukan gugatan ke pengadilan terlebih dahulu akan tetapi undang-undang memberi hak untuk bertindak langsung dalam tahap eksekusi.

Adapun yang memberikan kekuatan eksekutorial terhadap suatu putusan hakim adalah adanya kepala putusan yang berbunyi, "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", sebagaimana diatur dalam Pasal 4 (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman menurut Mochammad Dja'is, suatu putusan hakim dapat dieksekusi bukan karena kepala putusan melainkan karena undang-undang.

Pada hukum acara perdata setiap putusan hakim selalu memuat kepala putusan namun tidak semua putusan hakim memerlukan adanya eksekusi, hanya putusan yang amarnya bersifat menghukum (*condemnatoir*) saja yang memerlukan eksekusi sedangkan putusan yang bersifat menciptakan keadaan hukum baru (*constituiif*) dan amar putusan yang bersifat menjelaskan/menetapkan (*declaratoir*) tidak memerlukan eksekusi.

Eksekusi terhadap tanah dan bangunan merupakan bagian dari eksekusi riil yaitu eksekusi dimana sasaran hubungan hukum yang hendak dipenuhi sesuai dengan diktum putusan ialah melakukan tindakan nyata. Tindakan nyata tersebut dilakukan dengan cara pihak yang kalah meninggalkan atau mengosongkan

benda tidak bergerak sebagai obyek sengketa tersebut dalam hal ini adalah tanah dan bangunan bekas hak barat, agar benda tidak bergerak itu dapat ditempati atau dikuasai oleh pemohon eksekusi sebagai pihak yang menang dalam perkara tersebut. Benda tidak bergerak pada dasarnya adalah tanah dan bangunan diatas tanah, dan tanah adalah bagian dari bumi.

Cara eksekusi terhadap tanah dan bangunan yang merupakan bagian dari eksekusi riil tidak diatur secara tegas dalam HIR karena Pasal 200 (1) HIR hanya mengenal eksekusi riil atas penjualan lelang sedangkan dalam Pasal 1033 Rv terdapat aturan mengenai eksekusi riil. Pasal 1033 Rv menentukan bahwa putusan hakim yang menghukum/memerintahkan pengosongan barang yang tidak bergerak (*onroerende goed*) dan putusan itu tidak dijalankan secara sukarela oleh pihak yang kalah /tergugat, Ketua Pengadilan mengeluarkan surat perintah kepada juru sita untuk melaksanakan pengosongan atas barang tersebut. Pengosongan ini meliputi diri atas orang yang dihukum /dikalahkan, keluarganya, serta barang-miliknya dengan kata lain bahwa terhadap putusan yang telah berkekuatan hukum tetap apabila tidak dilaksanakan oleh pihak yang kalah maka pihak yang menang dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri. Pelaksanaan eksekusi dilaksanakan oleh Juru Sita terhadap tergugat, keluarganya dan seluruh harta bendanya.

Pelaksanaan eksekusi riil berpedoman pada ketentuan Pasal 195-200 HIR, Pasal 33 ayat (3) dan (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal 1033 Rv, serta kebiasaan-kebiasaan dalam eksekusi.

Tahap-tahap eksekusi riil tersebut meliputi;

- a. Permohonan eksekusi oleh pihak yang menang (Pasal 195 HIR).

Suatu putusan yang dinyatakan telah mempunyai kekuatan untuk dilaksanakan akan tetapi pihak yang dikalahkan tidak mau melaksanakannya secara sukarela maka pihak yang dimenangkan atau kuasanya dapat mengajukan permohonan eksekusi baik secara lisan maupun tertulis kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memutuskan perkaranya pada tingkat pertama.

- b. Panggilan kepada pihak yang dikalahkan untuk diperingatkan

Setelah Ketua Pengadilan Negeri menerima permohonan eksekusi dari pihak yang dimenangkan maka tindakan selanjutnya yaitu memanggil pihak yang kalah untuk menghadap Ketua Pengadilan Negeri pada hari, tanggal, dan jam yang telah ditentukan. Setelah pihak yang kalah diberi peringatan atau teguran (*aanmaning*) agar mau menjalankan putusan secara sukarela dalam tenggang waktu yang ditetapkan yaitu selama 8 (delapan) hari setelah peringatan tersebut.

Setelah lewat tenggang waktu 8 (delapan) hari dan pihak yang kalah masih tetap tidak mau menjalankan putusan secara sukarela maka pihak yang menang untuk eksekusi dapat mengajukan desakan eksekusi yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri agar putusan itu dapat dijalankan secara paksa.

- c. Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan surat penetapan yang berisi perintah menjalankan eksekusi (Pasal 197 (1) HIR).

Dikeluarkannya surat penetapan eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri merupakan suatu proses kelanjutan dari panggilan yang berisi peringatan atau teguran (*aanmaning*). Isi surat penetapan tersebut adalah perintah yang ditujukan kepada Panitera atau Juru Sita untuk menjalankan eksekusi dengan demikian Ketua Pengadilan Negeri sebagai pemimpin eksekusi tidak hanya sebagai orang yang bertindak memerintahkan eksekusi. Surat penetapan yang berisi perintah untuk menjalankan ekekusi ini mempunyai sifat mutlak harus ada, sebab pihak yang kalah dapat menolak dilakukannya eksekusi oleh Panitera atau Juru Sita apabila para petugas pelaksana tidak dapat menunjukkan surat penetapan tersebut.

- d. Panitera atau Juru Sita menjalankan perintah eksekusi (Pasal 197 (2) HIR).

Tahap akhir dari prosedur riil adalah menjalankan eksekusi oleh Panitera atau Juru Sita yang didasarkan pada surat penetapan eksekusi yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri setelah ada surat penetapan eksekusi maka petugas pelaksana yang ditunjuk untuk memberitahukan kepada pihak yang terkait terutama alat-alat negara.

Selanjutnya pada hari yang telah ditentukan diadakan semacam sidang atau pertemuan insidental antara pihak Panitera dan Juru Sita yang ditunjuk serta pihak yang terkait dalam eksekusi. Biasanya sidang atau pertemuan diadakan di Kantor Kepala Desa atau Lurah dalam pertemuan itu Panitera atau Juru Sita menyampaikan maksud dan tujuan diadakannya pertemuan. Pihak yang dieksekusi beserta pihak-pihak lain yang terkait menuju lokasi yang dieksekusikan untuk melaksanakan penyerahan dan pengosongan benda bergerak yang meliputi diri orang yang dihukum serta seluruh harta kekayaannya sebagaimana yang termaksud dalam Pasal 1033 Rv.

Sesuai Pasal 36 (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, maka Ketua Pengadilan Negeri dapat melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan tersebut untuk menjamin agar putusan hakim dijalankan sebagaimana mestinya. Selain itu juga diusahakan agar perikeadilan dan perikemanusiaan yang ada di dalam

masyarakat terpelihara. Adakalanya dalam eksekusi tersebut pihak yang kalah merasa dirugikan karena mengganggu eksekusi yang dijalankan bertentangan dengan undang-undang.

Atas dasar hal tersebut pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan perlawanan atau *verzet* eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memimpin eksekusi (Pasal 287 (1) HIR), bahwa pihak yang dikalahkan dapat mengajukan *verzet* terhadap eksekusi baik secara tertulis maupun lisan. *Verzet* ini tidak menghentikan permulaan dan kelanjutan eksekusi kecuali Ketua Pengadilan Negeri memerintahkan untuk menunda dengan menunggu putusan. Perlawanan, termasuk perlawanan dari pihak ketiga atas dasar hak milik sendiri dari barang-barang yang telah disita itu yang akan dilaksanakan juga mengenai semua sengketa yang timbul karena upaya paksaan itu, diajukan dan diadili oleh pengadilan dalam daerah hukum mana, tindakan-tindakan pelaksanaan dijalankan.⁶³

Berdasarkan Pasal 195 (6) HIR, ada dua jenis perlawanan terhadap eksekusi yaitu :

1. Partij *Verzet*

Berdasarkan Pasal tersebut diatas, kata “Perlawanan” menunjukkan suatu yang tersirat yaitu:

⁶³ Mochammad Dja'is dan RMJ Koosmargono, *Membaca dan Mengerti HIR*, (Semarang; Percetakan Oetama, 2007)

Perlawanan yang diajukan oleh pihak yang kalah dalam suatu perkara (pihak tereksekusi), yang sejak semula terlibat secara langsung dalam putusan atau penetapan pengadilan. Upaya perlawanan ini didasarkan atas fakta-fakta yang dimiliki oleh pihak tereksekusi yang dianggap mempunyai kemampuan untuk melumpuhkan pelaksanaan putusan hakim.⁶⁴ Jadi perlawanan yang dimaksud di atas adalah perlawanan yang diajukan oleh pihak yang sejak awal terlibat secara langsung dalam sengketa hukum dan merupakan pihak yang kalah dan tidak dengan sukarela melaksanakan isi putusan atau penetapan hakim.

2. Derden Verzet

Berdasarkan pasal tersebut di atas, kata-kata

“Perlawanan dari pihak ketiga” menunjuk pada perlawanan dari pihak ketiga yang merasa dirugikan dengan adanya putusan atau penetapan pengadilan. Pada *derden verzet* pelawan adalah orang yang tidak terlibat secara langsung sebagai pihak mulai dari tahap pendahuluan sampai tahap penjatuhan putusan dalam kasus yang disengketakan. Hanya saja setelah putusan dijatuhkan atau penetapan pengadilan dikeluarkan, ternyata putusan dan

⁶⁴ Yahya Harahap. *Perlawanan Terhadap Eksekusi Grosse Akta Serta Putusan Pengadilan dan Arbitrase dan Standar Hukum Eksekusi*. (Bandung; PT Citra Aditya Bakti, 1996).

penetapan pengadilan tersebut merugikan dirinya sehingga dia mengajukan perlawanan. Pada *derden verzet* pelawan harus menarik para pihak yang terlibat dalam sengketa (penggugat dan tergugat) sebagai pihak terlawan. Apabila penarikan pihak yang terlibat dalam sengketa sebagai terlawan tidak dilakukan, menyebabkan perlawanan tidak memenuhi syarat. Keadaan ini disebut *error in personal*, karena pihak yang dilawan tidak lengkap.⁶⁵

Jadi perlawanan yang dimaksud diatas adalah perlawanan yang diajukan oleh pihak yang sejak semula tidak terlibat langsung dalam sengketa hukum. Perlawanan terhadap pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi, sebelum pelelangan dilaksanakan.⁶⁶

Putusan Mahkamah Agung No 954 K/Pdt/1973 yang berbunyi :
Dengan mengajukan bantahan yang diajukan pada tanggal 26-11-1964 atas eksekusi yang berlangsung 21-5-1960. *Judex Facti* telah menempuh cara yang salah, sebab eksekusi telah berlangsung juga barang dari semula telah dikuasai pihak yang berwenang, seharusnya pembantahan mengajukan gugatan biasa/baru (1977:272).

⁶⁵ Yahya Harahap. *Perlawanan Terhadap Eksekusi Grosse Akta Serta Putusan Pengadilan dan Arbitrase dan Standar Hukum Eksekusi*. (Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 1996)

⁶⁶ Putusan Mahkamah Agung No 697 K/SIP/1974. 1977:313.

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa menurut Mahkamah Agung perlawanan dapat diajukan sebelum pelaksanaan lelang selesai dilaksanakan, tujuannya adalah melindungi pembeli objek jaminan yang beritikad baik.

Eksekusi terhadap tanah dan bangunan bekas hak barat termasuk dalam eksekusi riil. Eksekusi riil yaitu eksekusi yang memerlukan tindakan nyata dan langsung melaksanakannya sesuai amar putusan yaitu melakukan pengosongan terhadap obyek sengketa tanah dan bangunan bekas hak barat. Prosedurnya merupakan prosedur umum yang ditempuh melalui jalur peradilan yaitu setelah dijatuhkannya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan untuk merealisasikannya diperlukan adanya permohonan untuk melakukan eksekusi yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang mengeluarkan putusan. Eksekusi tersebut dilakukan oleh seseorang Juru Sita dengan sebelumnya dilakukan peringatan dan panggilan apabila tidak diindahkan oleh yang kalah.

2. Eksekusi Terhadap Jaminan Tanah

Di dunia perbankan dikenal adanya eksekusi atas piutang yang dijadikan jaminan. Istilah piutang di sini diartikan sebagai piutang yang dijadikan jaminan. Piutang di sini diartikan sebagai piutang nasabah terhadap bank misalnya seorang nasabah pemilik giro, deposito atau tabungan di suatu bank maka menurut hukum

perdata kedudukan nasabah adalah sebagai pihak yang berpiutang (kreditor), sedangkan pihak bank berkedudukan sebagai pihak yang berutang (debitor).

Apabila nasabah menginginkan kredit dari bank maka deposito atau tabungannya tersebut dapat dijadikan jaminan kredit. Selanjutnya bilamana dalam pembayaran kembali kredit tersebut nasabah melakukan wanprestasi maka pihak bank dapat melakukan eksekusi terhadap giro, deposito atau tabungan yang dijadikan jaminan. Eksekusi ini dilakukan sendiri oleh bank sebagai kreditor dan eksekusi ini dapat dilaksanakan dengan mudah berhubung benda jaminan (piutang) berada di dalam kekuasaan kreditor. Dasar eksekusi adalah beberapa perjanjian yang disusun sedemikian rupa sehingga pelaksanaan dari masing-masing perjanjian tersebut secara bersama-sama pada hakekatnya adalah eksekusi (realisasi secara paksa hak kreditor).⁶⁷

Seorang tergugat (pihak yang kalah) dianggap tidak mau menjalankan putusan secara sukarela terhitung sejak tanggal “peringatan” (*aanmaning*) dilampaui. Sejak dilampauinya tanggal *aanmaning* maka sejak saat itulah *definitive* berlaku upaya eksekusi. Sebelum tanggal itu lewat tindakan eksekusi masih terpendam di bawah tindakan menjalankan putusan secara sukarela. Tindakan eksekusi baru boleh dimunculkan “secara

⁶⁷ Mochammad Dja'is, *op.cit* , hal 8.

nyata” oleh Pengadilan Negeri terhitung mulai tanggal “peringatan” dilampaui.⁶⁸

Peringatan atau *aanmaning* merupakan salah satu syarat pokok eksekusi. Tanpa peringatan lebih dahulu, eksekusi tidak boleh di jalankan. Seperti yang sudah dijelaskan berfungsinya eksekusi secara efektif dihitung sejak tenggang waktu peringatan dilampaui. Peringatan dalam kaitannya dengan menjalankan putusan (*ten uitvoer legging van vonnissen*) merupakan 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.

Peringatan atau teguran agar tergugat menjalankan putusan dalam jangka waktu tertentu dilakukan oleh Ketua Pengadilan Negeri setelah ternyata tergugat tidak mau menjalankan putusan secara sukarela misalnya setelah putusan memperoleh kekuatan hukum yang tetap kemudian isi putusan telah diberitahukan secara resmi dan patut kepada tergugat namun tergugat tetap tidak mau menjalankan putusan secara sukarela. Keengganan itu akan menerbitkan upaya hukum berupa peringatan atau teguran kepada tergugat agar menjalankan putusan dalam jangka waktu yang ditentukan oleh Ketua Pengadilan Negeri.

⁶⁸ Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, op.cit, hal 25

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.

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 baru dapat dilakukan Ketua Pengadilan Negeri setelah dia menerima 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 terhadap tergugat.

Pemanggilan tergugat untuk diperingatkan dilakukan bila Ketua Pengadilan Negeri menerima permohonan eksekusi dari pihak penggugat, tindakan pelayanan hukum yang mesti dilakukannya memenuhi permohonan tersebut :

- Memanggil tergugat
- Memperingatkan/menegur supaya memenuhi atau menjalankan putusan dan
- Masa peringatan tidak boleh lebih dari delapan hari

Demikian selanjutnya ketentuan Pasal 196 HIR atau Pasal 207 RBg sehubungan dengan tata cara peringatan. Setelah Ketua Pengadilan Negeri menerima permohonan eksekusi dari pihak penggugat maka dia memerintahkan pemanggilan pihak tergugat untuk menghadap di pengadilan pada hari, tanggal, dan jam yang telah ditentukan.

Pemanggilan dan kehadiran tergugat di pengadilan merupakan rangkaian proses “memberi peringatan” atau “teguran” atas kelalaiannya memenuhi isi putusan pengadilan. Pada saat sidang memberi peringatan, Ketua Pengadilan Negeri memberi batas waktu pada tergugat agar dalam batas waktu itu putusannya di jalankan. Batas waktu itulah yang disebut “masa peringatan” dan tentang batas waktu peringatan telah dijelaskan yaitu maksimum

dalam waktu delapan hari. Kurang dari delapan hari diperbolehkan tapi lebih dari delapan hari tidak diperkenankan. Pasal 196 HIR atau Pasal 207 RBg.

Agar tindakan peringatan yang dilakukan oleh Ketua Pengadilan Negeri memenuhi tata cara formal yang bernilai otentik, peringatan harus dilakukan dalam pemeriksaan sidang insidentil yang dihadiri oleh Ketua Pengadilan Negeri, panitera, dan pihak tergugat dalam persidangan insidentil tersebut diberitahukan permohonan eksekusi dari pihak penggugat dan agar tergugat menjalankan putusan dalam waktu yang ditentukan (selama masa peringatan).

Semua peristiwa yang terjadi dalam persidangan pemberian peringatan tersebut dicatat dalam berita acara, sebagai bukti otentik sidang pemberian peringatan kepada tergugat. Bahkan berita acara tersebut sangat penting untuk mendukung dan menjadi sumber landasan bagi keabsahan penetapan perintah eksekusi selanjutnya. Sebagai lanjutan proses peringatan adalah pengeluaran "surat penetapan" :

- Dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri.
- Berisi perintah menjalankan eksekusi dan
- Perintah ditujukan kepada penitera atau juru sita

Surat penetapan itu berisi perintah kepada panitera atau juru sita untuk menjalankan eksekusi sesuai dengan amar putusan.

Demikian ketentuan yang diatur dalam Pasal 197 (1) HIR atau Pasal 208 (1) RBg.

Jika ketentuan ini dikaitkan dengan Pasal 195 (1) HIR atau Pasal 206 (1) RBg fungsi menjalankan eksekusi secara nyata dan fisik dilakukan oleh panitera atau juru sita sedang fungsi Ketua Pengadilan Negeri :

- Memerintahkan eksekusi dan
- Memimpin jalannya eksekusi.

Pasal 8 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 juga menyatakan bahwa panitera bertugas melaksanakan penetapan atau putusan pengadilan untuk melaksanakan putusan pengadilan/eksekusi maka panitera harus memperhatikan asas-asas eksekusi meliputi empat hal yaitu :⁶⁹

1. Menjalankan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Bahwa tidak semua putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum eksekutorial, artinya tidak terhadap semua putusan dengan sendirinya melekat kekuatan pelaksanaan. Berarti tidak semua keputusan pengadilan dapat dieksekusi.
2. Putusan tidak dijalankan secara sukarela. Pada prinsipnya eksekusi sebagai tindakan paksa menjalankan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap baru

⁶⁹ Wildan Suyuthi Mustofa, *Panitera Pengadilan Tugas Fungsi dan Tanggung Jawab*, (Jakarta; PT.Tata Nusa, 2002), hal 40-41

merupakan pilihan hukum apabila pihak yang kalah (tergugat) tidak mau menjalankan atau memenuhi putusan secara sukarela. Jika tergugat bersedia mentaati dan memenuhi putusan secara sukarela tindakan eksekusi harus disingkirkan.

3. Putusan yang dapat dieksekusi bersifat *kondemnatoir*. Bahwa putusan yang amar atau diktumnya mengandung unsur "Penghukuman" yang bisa dijalankan. Putusan yang amar atau diktumnya tidak mengandung unsur penghukuman tidak dapat dieksekusi atau "*non eksekutabel*"
4. Eksekusi atas perintah dan dibawah Ketua Pengadilan Negeri Pengadilan Agama Ketua Pengadilan dalam hal ini adalah yang dulu memeriksa dan memutuskan perkara itu dalam tingkat pertama.

Ketua pengadilan tidak diperbolehkan mengeluarkan perintah menjalankan eksekusi dalam bentuk lisan. Bentuk perintah menjalankan eksekusi secara lisan "tidak sah".

Anggapan yang demikian ditarik dari ketentuan Pasal 197 (1) HIR atau Pasal 208 (1) RBg, yang tidak memberi *alternative* bentuk perintah secara lisan. Menurut pasal tersebut dijelaskan :

- Secara *ex officio* Ketua Pengadilan Negeri membuat perintah menjalankan eksekusi dan
- Perintah itu dengan surat

Surat perintah inilah yang lazim disebut sebagai “penetapan” yang dalam hal ini disebut surat penetapan eksekusi.⁷⁰

Surat penetapan ini pulalah yang menjamin otentikasi perintah menjalankan eksekusi baik terhadap diri panitera atau juru sita yang mendapat perintah maupun terhadap pihak yang kalah (tergugat, tereksekusi). Tanpa surat penetapan, pihak yang kalah dapat menolak tindakan eksekusi yang dilakukan panitera atau juru sita.

Banyak sekali terjadi ketidakpastian eksekusi, baik oleh karena tidak dibuat berita acara maupun oleh karena tata cara yang dibuat tidak secara seksama menerangkan peristiwa yang sebenarnya pada saat pelaksanaan eksekusi. Terkadang tidak dijelaskan secara tegas apakah yang dieksekusi seluruh atau sebagian barang. Sering pula tidak disebut luas atau batas-batas tanah yang dieksekusi. Akibatnya bisa menimbulkan persoalan. Penggugat menuntut lagi penyempurnaan eksekusi karena eksekusi yang lalu yang diserahkan baru sebagian.

Sering pula terjadi bahwa berita acara tidak menerangkan dengan terinci identitas tanah. Padahal satu-satunya rujukan otentik tentang benar atau tidaknya eksekusi maupun tentang sempurna atau tidaknya eksekusi hanyalah acara eksekusi. Ketidacermatan pembuatan berita acara eksekusi selalu

⁷⁰ Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, op.cit, hal 32

menimbulkan selisih pendapat dikemudian hari. Walaupun berita acara eksekusi hanya disinggung sepintas lalu saja dalam Pasal 197 (5) HIR atau Pasal 209 (4) RBg namun di situ secara tegas memerintahkan pejabat yang melaksanakan eksekusi “membuat” berita acara eksekusi.

Tanpa berita acara, eksekusi dianggap tidak sah. Keabsahan formal eksekusi hanya dapat dibuktikan dengan berita acara. Sita eksekusi atau *executorial beslag* merupakan tahap lanjutan dari peringatan dalam proses eksekusi pembayaran sejumlah uang. Tata cara dan syarat-syarat sita eksekusi diatur dalam Pasal 197 HIR atau Pasal 208 RBg.

Pada eksekusi pembayaran sejumlah uang, surat perintah yang mengikuti peringatan boleh dikatakan berupa tahap awal menuju eksekusi yang sebenarnya. Walaupun dari segi teoritis surat perintah sita eksekusi sudah merupakan salah satu langkah eksekusi namun langkah itu merupakan tindak awal yang harus disusul dengan pentahapan proses surat perintah penjualan lelang dan penjualan lelang itu sendiri dan setiap proses dibarengi dengan tata cara serta syarat-syarat yang harus dipenuhi. Dapat dilihat surat perintah pertama dalam eksekusi pembayaran sejumlah uang tiada lain daripada perintah sita eksekusi.⁷¹

⁷¹ Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, op.cit, hal 61

Sita eksekusi tidak mempunyai arti dan makna selama sita eksekusi belum dilanjutkan dengan perintah penjualan lelang dan tindakan penjualan lelang itu sendiri. Sita eksekusi adalah penyitaan harta kekayaan tergugat setelah dilampaui tenggang masa peringatan. Penyitaan sita eksekusi dimaksudkan sebagai penjamin jumlah uang yang mesti dibayarkan kepada pihak penggugat dan cara untuk melunasi pembayaran jumlah uang tersebut dengan jalan menjual lelang harta kekayaan tergugat yang telah disita.

Sepintas nampak sama antara *conservatoir beslag* (sita jaminan) dengan *executorial beslag* (sita eksekusi) namun ada perbedaan yang pokok yaitu pada *conservatoir beslag* tindakan paksa perampasan barang untuk ditetapkan sebagai jaminan kepentingan penggugat dilakukan pada saat awal proses pemeriksaan perkara sedang pada *executorial beslag* penyitaan yang bertujuan menempatkan harta kekayaan tersebut sebagai jaminan kepentingan pembayaran sejumlah uang kepada penggugat dilakukan pada tahap proses :

- Perkara yang bersangkutan sudah mempunyai putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan
- Penyitaan dilakukan pada tahap proses eksekusi.

Perbedaan yang lain dari segi peruntukannya dimana pada *executorial beslag* hanya meliputi jenis perkara pembayaran

jumlah uang sedangkan pada *conservatoir beslag* meliputi seluruh jenis perkara dan dapat di letakkan atas benda berdasar sengketa milik maupun sengketa hutang-piutang dan sebagainya. *Conservatoir beslag* dengan sendirinya berkekuatan *executorial beslag* (sita eksekusi).

Sita eksekusi baru merupakan tahap awal dalam proses eksekusi dalam pembayaran sejumlah uang, apabila belum dilakukan sita jaminan sekiranya sudah diletakkan sita jaminan tidak diperlukan lagi tahap sita eksekusi karena sita jaminan menurut asasnya otomatis beralih menjadi sita eksekusi pada saat perkara yang bersangkutan telah mempunyai putusan yang telah berkekuatan hukum tetap karena sita jaminan otomatis mempunyai kekuatan hukum *executorial beslag* dengan sendirinya tidak lagi diperlukan tahap proses *executorial beslag* dengan hapusnya tahap *executorial beslag*, proses eksekusi dapat dijalankan :

- Lakukan peringatan, mengenai tata cara peringatan perhatikan kembali uraian yang berkenaan dengan itu.
- Apabila masa peringatan telah dilampaui langsung keluarkan surat perintah penjualan lelang terhadap barang-barang yang tercantum dalam berita acara sita jaminan.

Demikian sifat kekuatan hukum yang melekat pada sita jaminan. Sita jaminan langsung mempunyai kekuatan hukum sita eksekutorial, sehingga dia dapat menghapuskan surat perintah sita

eksekusi dan sita eksekusi itu sendiri. Apabila tenggang masa peringatan dilampaui, sita jaminan langsung mewujudkan diri sebagai sita eksekusi karena wujudnya menjelma menjadi sita eksekusi dengan dilampauinya tenggang masa peringatan, Ketua Pengadilan Negeri langsung mengeluarkan surat perintah “penjualan lelang” terhadap barang-barang yang tercantum dalam berita acara sita jaminan.

3. Eksekusi Parat (Eksekusi berdasarkan Titel eksekutorial)

Eksekusi obyek hipotik diatur dalam ketentuan Pasal 224 HIR/258 Rbg. Fiat eksekusi merupakan eksekusi yang dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara setelah mendapat persetujuan dari Ketua Pengadilan Negeri setempat. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri tersebut bukanlah merupakan putusan Pengadilan Negeri yang diputus melalui gugatan perdata tetapi merupakan jalan pintas. Fiat eksekusi adalah eksekusi yang dilaksanakan dengan ijin khusus dari Pengadilan Negeri meski pengadilan tidak melakukan pemeriksaan seperti dalam perkara perdata biasa. Terhadap permohonan fiat eksekusi ini pihak Pengadilan Negeri cukup melakukan pemeriksaan terhadap syarat-syarat formal yang telah ditentukan.⁷²

⁷² Munir Fuady, *Hukum Pailit Dalam Teori dan Praktek Edisi Revisi*, (Disesuaikan dengan UU No 37 Tahun 2004, (Bandung; Citra Aditya Bakti, 2005), hal 64

Berdasarkan uraian diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa fiat eksekusi merupakan suatu jalan pintas dimana hasilnya berupa ijin/penetapan dari Pengadilan Negeri untuk melaksanakan eksekusi yang mana pengadilan tidak melakukan pemeriksaan seperti perkara perdata biasa tetapi hanya berupa pemeriksaan terhadap syarat-syarat formal yang telah ditentukan.

Parate executie dari kata *paraat* yang berarti hak itu siap siaga ditangan kreditor untuk menjual benda jaminan dimuka umum itu atas dasar kekuasaan sendiri, seolah seperti menjual miliknya sendiri.⁷³ *Parate executie* menurut Subekti⁷⁴ adalah menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya dalam arti tanpa perantaraan hakim, yang ditujukan atas sesuatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual sendiri barang tersebut. Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa *parate executie* yaitu eksekusi yang dilakukan oleh kreditor untuk mengambil haknya dengan jalan pelelangan tanpa melalui perantaraan hakim.

Tentang eksekusi parat atau eksekusi realisasi langsung, maksudnya adalah apabila debitor wanprestasi maka kreditor pemegang hak tanggungan pertama dapat langsung mohon kepada Kantor Lelang Negara (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang,/KPKNL) untuk melaksanakan lelang obyek hak

⁷³ M. Isnaeni H, *Hipotek Pesawat Udara di Indonesia*, (Surabaya; CV.Dharma Muda, 1996), hal 54

⁷⁴ Subekti, *Pelaksanaan Perikatan Eksekusi Riil dan Uang Paksa Dalam Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum*, *op.cit*, hal 69

tanggungan, yang hasilnya setelah dikurangi dengan segala biaya digunakan untuk melunasi utang. Apabila ada kelebihan atau sisa, harus diserahkan kepada pemberi hipotik

Pasal 14 mengenai dipersamakan grosse akta hipotik dengan akta hak tanggungan diberlakukan Pasal 14 (3) UUHT. Sehingga grosse akta hipotik yang berfungsi sebagai tanda bukti adanya hipotik jika dalam hak tanggungan adalah sertifikat hak tanggungan. Sedangkan “peraturan mengenai eksekusi hipotik” adalah ketentuan dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg. “Peraturan perundang-undangan yang belum ada” adalah peraturan yang secara khusus mengatur eksekusi hak tanggungan sebagai pengganti ketentuan mengenai eksekusi hipotik atas tanah. Ketentuan peralihan, ketentuan hukum acara di atas berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan dengan penyerahan sertipikat hak tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.⁷⁵

Retno Wulan Sutantio, mengatakan bahwa seandainya *parate executie* prosedur pelaksanaannya disamakan dengan prosedur eksekusi menurut Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg, sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 14 UUHT maka akan timbul atau mengukuhkan kembali penganuliran terhadap lembaga *parate executie* karena adanya PUTUSAN MARI No 3210 K/ Pdt/ 1984 tanggal 30 Januari 1986 serta berpedoman pada Buku II

⁷⁵ Sudargo Gautama, *op.cit*, hal 122

MARI yang mengharuskan adanya fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri.⁷⁶

Pendapat Retno Wulan Sutantio ini tidak tepat karena keberadaan UUHT antara lain dimaksudkan untuk mengatasi hambatan terhadap eksekusi dengan pertolongan hakim atas grosse akta notariil dan grosse akta hipotek berdasarkan Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg. Hambatan tersebut bermula dari PUTUSAN MARI No 3210 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986 serta berpedoman pada Buku II MARI yang mengharuskan adanya fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri yang kemudian berkembang menjadi syarat eksekusi berdasar Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg sebagaimana tertuang dalam surat Mahkamah Agung (selanjutnya disebut pendapat Mahkamah Agung) tertanggal 16 April 1985 Nomor: 213/229/85/II/Um-TU/Pdt yang ditujukan kepada Soetarno Soedja dari Kantor Pengacara Gani Djemat & Partner diikuti dengan surat tertanggal 18 Maret 1986 Nomor: 133/154/86/II/Um-Tu/Pdt kepada Direksi Bank Negara Indonesia 1946 dan surat tertanggal 1 April 1986 Nomor: 147/168/86/Um-Tu/Pdt kepada Pimpinan BKPH Perbanas.

⁷⁶ Retnowulan Sutantio, dkk, *Penelitian tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, op.cit, hal 28-29.

Menurut pendapat Mahkamah Agung, grosse surat utang notariil dan grosse akta hipotek dapat dieksekusi berdasar Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBg apabila memenuhi syarat:

- Grosse akta pengakuan utang;
- Isinya pengakuan utang dengan kewajiban untuk membayar/ melunaskan suatu jumlah uang tertentu (pasti)
- Tidak ditambah dengan persyaratan-persyaratan lain, terlebih lagi bila persyaratan-persyaratan tersebut berbentuk perjanjian;
- Mengandung sifat *eksepsional* terhadap asas bahwa seseorang hanya dapat menyelesaikan sengketa melalui gugatan.⁷⁷

Di dalam praktek, pendapat Mahkamah Agung tersebut menjadi sebab terhambatnya eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBg. Untuk mengatasi hambatan tersebut dikeluarkanlah UUHT yang di dalam Pasal 3 menyatakan:

Utang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan dapat utang yang 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;

⁷⁷ Mochammad Dja'is, *Pelaksanaan Eksekusi Grosse Surat Hutang Notariil (Yogyakarta; Studi Kasus di Proponi Daerah Tingkat I Jawa Tengah, Tesis, Program Pasca Sarjana Universitas Gadjah Mada, 1994)*, hal 5

Hak tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum. Ketentuan Pasal 3 UUHT tersebut mengeliminasi pendapat Mahkamah Agung tentang syarat eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg, khususnya syarat jumlah utang pasti sehingga pelaksanaan eksekusi hak tanggungan pada saat ini berjalan lancar. Dari bunyi Pasal 26 UUHT di atas dapat diartikan bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang khusus mengatur eksekusi hak tanggungan, ketentuan-ketentuan yang berlaku untuk eksekusi *hypothek* yang telah ada sebelum berlakunya UUHT yaitu HIR dan RBg, dinyatakan berlaku untuk eksekusi hak tanggungan dengan sertifikat hak tanggungan sebagai dasar penyerahannya, dimana kreditor pemegang *hypothek* mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk eksekusi.

Namun dengan dikeluarkannya Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor: SE – 21/ PN/ 1998 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 UUHT *jo* Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor: SE – 23/ PN/ 2000 memberikan kewenangan kepada Kantor Lelang Negara untuk melaksanakan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT yang diajukan oleh kreditor selaku pemohon lelang. Selanjutnya berdasarkan Surat Menteri Keuangan Nomor: 304/ KMK.01/ 2002 Pasal 2 (3)

menyatakan bahwa : “Kantor Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang persyaratan lelang sudah dipenuhi”. Kemudian Surat Menteri Keuangan tersebut ditindak lanjuti dengan dikeluarkannya Keputusan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor: 35/ PL/ 2002 tanggal 27 September 2002 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

Menurut Keputusan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor: 35/ PL/ 2002 Bab I Pasal 3 (8) menyebutkan bahwa dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus yang berlaku untuk lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT :

- Salinan/fotocopy perjanjian kredit
- Salinan/fotocopy sertifikat hak tanggungan dan akta pemberian hak tanggungan
- Salinan/fotocopy bukti bahwa debitor wanprestasi yang dapat berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor
- Surat pernyataan dari kreditor yang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana, dan
- Asli/ fotocopy bukti kepemilikan hak

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis mengambil kesimpulan bahwa dengan adanya Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor: SE – 21/ PN/ 1998 tentang

Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 UUHT *jo* Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor: SE – 23/ PN/ 2000 *jo* Keputusan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor: 35/ PL/ 2002 tanggal 27 September 2002 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang adalah merupakan suatu terobosan baru di bidang hukum yang memberikan kewenangan kepada Kantor Lelang Negara untuk melaksanakan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT yang diajukan oleh pemohon lelang (kreditor).

Timbul pertanyaan, apakah dengan dikeluarkannya peraturan-peraturan tersebut berarti eksekusi parat menurut Pasal 6 UUHT sudah dapat dilaksanakan?

Untuk menjawab pertanyaan tersebut, harus dicari dasar hukum yang mengatur tentang jenis peraturan perundang-undangan yang dipergunakan sebagai pelaksana dari ketentuan undang-undang. Peraturan yang mengatur tentang pelaksanaan suatu ketentuan adalah Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (selanjutnya disebut UU Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan).

Menurut UU Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, peraturan perundang-undangan untuk melaksanakan undang-undang diatur dalam Pasal 8 b, Pasal 9-13 adalah undang-undang/peraturan pemerintah pengganti

undang-undang, peraturan pemerintah, peraturan daerah dan peraturan desa/yang setingkat.

Undang-undang digunakan untuk melaksanakan undang-undang apabila suatu undang-undang dengan tegas memerintahkan diatur lebih lanjut dengan undang-undang (Pasal 8 b UU No 10 Tahun 2004). Hal demikian berlaku pula bagi peraturan presiden (Pasal 11 UU Nomor 10 Tahun 2004) dalam Pasal 12 ditentukan peraturan daerah digunakan untuk melaksanakan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Pengaturan demikian juga dilakukan untuk peraturan desa/yang setingkat (Pasal 13 UU Nomor 10 Tahun 2004). Penggunaan anak kalimat: “penjabaran lebih lanjut peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi” menjadikan peraturan tersebut tidak jelas. Peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi daripada peraturan desa dapat berupa peraturan daerah kabupaten/kota, peraturan daerah provinsi sampai dengan UUD 1945. Apakah hal ini berarti suatu peraturan desa dapat langsung digunakan untuk menjabarkan lebih lanjut ketentuan dalam UUD 1945 ?

Peraturan yang dengan tegas ditentukan untuk mengatur lebih lanjut undang-undang tanpa harus secara tegas ditentukan dalam undang-undang yang bersangkutan adalah peraturan pemerintah (Pasal 10 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004) dalam Pasal 25 dan Pasal 26 UUHT hanya tidak ditentukan dengan

tegas bentuk peraturan perundang-undangan sebagai peraturan pelaksana UUHT tentang eksekusi. Istilah yang dipakai Pasal 25 UUHT adalah “peraturan pelaksanaan undang-undang ini”, sedang dalam Pasal 26 UUHT digunakan istilah “peraturan perundang-undangan yang mengaturnya” dengan demikian satu-satunya bentuk peraturan pelaksanaan UUHT tentang eksekusi adalah peraturan pemerintah.

Berdasarkan hal tersebut diketahui bahwa sampai saat ini belum ada peraturan perundang-undangan yang memenuhi amanat Pasal 26 UUHT dengan demikian dapat disimpulkan bahwa ketentuan tentang eksekusi parat (Pasal 20 (1) a UUHT) dan eksekusi penjualan di bawah tangan (Pasal 20 (2) UUHT) sampai saat ini belum berlaku sehingga pelaksanaan eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT adalah salah karena tidak berdasar hukum. Akibat yang muncul dari hal tersebut adalah eksekusi tersebut dapat dibatalkan.

D. Prosedur Eksekusi Lelang

1. Pengertian Lelang

Lembaga lelang pada awalnya adalah lembaga hukum barat, yang kemudian berdasarkan penundukan diri telah masuk dan menjadi kesadaran hukum di masyarakat. Lelang sebetulnya merupakan istilah hukum yang penjelasannya diberikan dalam

Pasal 1 *Vendu Reglement* peraturan lelang yang memberikan definisi tentang penjualan di muka umum. Peraturan tentang penjualan di muka umum di Indonesia mulai berlaku sejak tanggal 18 April 1908 yang dimuat di dalam Lembaran Negara (LN) Nomor 189 tanggal 18 April 1908.

Pada dasarnya pelelangan di Indonesia dilaksanakan oleh pemerintah melalui Kantor Lelang Negara. Pelelangan yang dilakukan melalui Kantor Lelang Negara dapat dibagi menjadi 2 (dua) yaitu :⁷⁸

1. Lelang eksekusi yaitu penjualan barang-barang yang berkaitan dengan masalah kredit macet, perkara pidana, perkara perdata, maupun piutang pajak negara;
2. Lelang non eksekusi;
 - 1). Yang bersifat *captive*, misalnya lelang terhadap barang milik pemerintah pusat atau pemda, BUMN/BUMD, Bea dan Cukai.
 - 2). Yang bersifat sukarela, misalnya lelang barang-barang milik swasta, masyarakat, kedutaan dan sebagainya.

Menurut Pasal 1 *Vendu Reglement*, (Pasal 1 *Stbl.* 1908 Nomor 189) dirumuskan mengenai “Penjualan di muka umum” ialah pelelangan dan penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan

⁷⁸ Bernadette M. Waluyo, *Beberapa Masalah Hak Tanggungan, Kumpulan Karangan Ilmiah Alumni FH Unair, Lustrum ke-VIII*, (Bandung: Mandar Maju, 1998), hal 97

penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin menurun atau dengan pendaftaran harga atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberitahu tentang pelelangan atau penjualan atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang berlelang atau membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau pendaftaran.⁷⁹

Sedangkan menurut Effendi Perangin,⁸⁰ pelelangan atau lelang diartikan sebagai suatu alat untuk mengadakan *consensus* yang paling menguntungkan bagi penjual dengan jalan menghimpun para peminat, disebutkan adanya tiga syarat yang harus dipenuhi yaitu :

1. Harus betul-betul ada orang yang dihimpun dan barang yang dijual.
2. Orang yang dihimpun itu ada kemauan untuk mengikat diri untuk melakukan jual beli.
3. Sipeminat tidak dapat diketahui dan tidak dapat ditunjuk sebelumnya baru nanti setelah lelang.

Menurut Pasal 1 angka 1 Surat Keputusan Menteri Keuangan RI No. 304/ KMK.01/ 2002 tanggal 28 Oktober 2002 menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan lelang adalah penjualan barang yang terbuka umum baik secara langsung

⁷⁹ Rachmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, (Bandung; Eresco, 1987), hal 153-154

⁸⁰ Effendi Perangin, *Peraturan Lelang*, (Jakarta; Esa Study Club, 1979), hal 10.

maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga lisan dan atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat. Dari pengertian lelang di atas dapat kita lihat bahwa pada dasarnya pengertian lelang adalah sama, kesamaan tersebut terlihat dari hal-hal sebagai berikut :

- Lelang itu dilakukan di muka umum
- Adanya pengumuman atau pemberitahuan sebelum lelang itu dilakukan
- Adanya peminat lelang
- Adanya cara penawaran harga yang semakin meningkat, penawaran harga semakin menurun dan penawaran dengan cara tertulis dan/ atau lisan serta pendaftaran.

2. Pengaturan Lelang Obyek Hipotik

Pengaturan mengenai masalah lelang di Indonesia diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, diantaranya :

- a. *Vendu Reglement Stb.* 1908 - 189 tentang peraturan lelang sebagaimana telah diubah dengan *Stb.* 1940 - 56.
- b. Peraturan Bea Lelang/*Stb.* 1935 - 454 (*De Regeling Van Heffing Van Het Verdu Salaris Voor de Openbare Veilingen er Verkopeningen*) yang kemudian telah diubah dengan *Stb.* 1949 - 390.

- c. Peraturan Pemerintah tentang Pelaksanaan Lelang (*Stb.*1908 - 89 tentang peraturan lelang sebagaimana telah diubah dengan *Stb.*1940 - 56).
- d. Peraturan Pemerintah tentang Pemungutan Bea Lelang *Stb.* 1940 -56.
- e. Keputusan Presiden Nomor 21 Tahun 1991 tentang Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara.
- f. Surat Keputusan/Surat Edaran Menteri Keuangan, Dirjen Pajak dan Kepala BUPLN khusus mengenai lelang.⁸¹

Lelang obyek hipotik, dasar berpijaknya adalah pengaturan yang mengatur mengenai eksekusi hak hipotik dalam Pasal 224 HIR/258 RBg dalam hal pelaksanaan lelang obyek hipotik didasarkan pada Pasal 1178 (2) KUHPerdato :

Diperkenankanlah kepada si berpiutang hipotik pertama untuk pada waktu diberikannya hipotik, dengan tegas minta diperjanjikan bahwa jika utang pokok tidak dilunasi semestinya atau jika bunga yang terutang tidak dibayar ia secara mutlak akan dikuasakan menjual persil yang diperikatkan dimuka umum untuk mengambil pelunasan uang pokok maupun bunga serta biaya dari pendapatan penjualan itu

⁸¹ Biro Lelang Negara, *Pengetahuan Penjualan Barang Secara Lelang*, (Jakarta; BUPLN Departemen Keuangan RI, 1996), hal. 1.

Sedangkan dasar lelang hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 oleh KPKNL, menyatakan :

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

Pengaturan terhadap Pasal 6 UUHT hal tersebut terdapat pula dalam ketentuan hipotek disebut dalam Pasal 1178 (2) KUHPerdara yang berbunyi “agar dari hasilnya dilunasi utang pokok, bunga dan biaya”.⁸² Terhadap Pasal 1178 (2) tersebut J. Satrio menyebutnya sebagai “janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri”, ada juga yang menyebutnya “janji lelang” (*veilingsbeding*).⁸³

Pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT, pada kenyataan sering kali susah dilaksanakan hal ini dikarenakan berdasarkan Pasal 26 UUHT pelaksanaan Pasal 6 UUHT masih memerlukan peraturan pelaksanaan. Pasal 26 UUHT menyebutkan bahwa :

“Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14,

⁸² Tan Thong Kie, “*Studi Notariat Serba-Serbi Praktek Notaris Buku II*”, (Jakarta; PT.ICHTIAR BARU VAN HOEVE, 2000), hal 69

⁸³ Stein, dalam J. Satrio, *Parate Executie Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*, (Bandung; Citra Aditya Bakti, 1993), hal 39

peraturan mengenai eksekusi hipotik yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan”.

Peraturan pelaksanaan yang dimaksud disini adalah sebagaimana yang diatur di dalam Ketentuan Umum Pasal 1 (5) Undang-undang Nomor 10 Tahun 2004, menyebutkan bahwa:

“Peraturan pemerintah adalah peraturan perundang-undangan yang ditetapkan oleh presiden untuk menjalankan undang-undang”.

Lebih lanjut dalam Penjelasan Pasal 26 UUHT, yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi hipotik yang ada dalam pasal ini adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglement Indonesia yang diperbaharui (*Het Herzeine Inlands Reglement, Staatsblad 1941-44*) dan Pasal 258 Reglement Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewenten Buiten Java en Madura, Staatsblad 1927 – 227*).

Penjelasan Pasal 26 UUHT dan penjelasannya sebagaimana yang diuraikan di atas, dapat dipahami bahwa Pembentuk UUHT berkehendak dalam masa peralihan, sebelum terbentuk adanya peraturan yang mengatur tentang eksekusi hak tanggungan maka eksekusi hipotik yang ada berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan namun dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14 UUHT mengenai eksekusi hipotik tetap

berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan, selama belum ada peraturan baru. Pasal 14 UUHT mengenai dipersamakan grosse akte hipotik dengan akta hak tanggungan diberlakukan Pasal 14 (3) UUHT. Grosse akte hipotik yang berfungsi sebagai tanda bukti adanya hipotik dalam hak tanggungan adalah sertifikat hak tanggungan. "Peraturan mengenai eksekusi hipotik" adalah ketentuan dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg.⁸⁴

J. Satrio,⁸⁵ menyatakan bahwa tentunya prosedur eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 224 HIR/ 258 RBg, sangat berbeda dengan proses eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT (*parate executie*). Prosedur eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT, kreditor pemegang hak tanggungan pertama cukup mengajukan permohonan lelang untuk pelaksanaan pelelangan kepada Kantor Lelang Negara.

ST. Remy Sjahdeini berpendapat bahwa untuk melakukan eksekusi terhadap hak tanggungan cukup apabila pemegang hak tanggungan pertama mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Lelang Negara setempat untuk pelaksanaan pelelangan

⁸⁴ Herowati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesuaian Penalaran Dalam UUHT)*, (Yogyakarta; LaksBang PRESSindo, 2007), hal. 311 - 312.

⁸⁵ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku I*, (Bandung; Citra Aditya Bakti, 2002), hal. 220.

umum dalam rangka eksekusi obyek hak tanggungan tersebut.⁸⁶ Namun demikian penulis berpendapat bahwa untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan tidak dapat dilakukan hanya berdasar dengan mengajukan permohonan terhadap Kepala Kantor Lelang Negara namun harus terlebih dahulu mendapat persetujuan atau izin dari Pengadilan Negeri terlebih dahulu karena seandainya tetap dilakukan pelelangan namun dalam proses pengosongannya tetap harus meminta bantuan Pengadilan Negeri karena Kantor Lelang tidak ada pengaturan mengenai pengosongan tanah/bangunan apabila terjadi eksekusi terhadap tanah/bangunan yang masih ditempati oleh debitor hal ini dikarenakan hak tanggungan belum memiliki hukum tersendiri dalam pelaksanaan eksekusinya melainkan masih meminjam ketentuan pelaksanaan hipotik atau *credietverband* sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR.

Hak kreditor pertama untuk menjual obyek hak hipotik atas kekuasaan sendiri di depan umum sudah diberikan oleh undang-undang sendiri (*ex lege*) kepada kreditor pemegang hak hipotik pertama. Kewenangan itu tidak diperoleh dari pemberi hak hipotik tapi sudah dengan sendirinya ada padanya atas dasar undang-undang sendiri memberikan kepadanya. Sedangkan menurut

⁸⁶ ST. Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang dihadapi oleh Perbankan (suatu kajian mengenai undang-undang hak tanggungan)*, (Bandung; Alumni, 1999), hal 164-165

Herowati Poesoko,⁸⁷ menyatakan bahwa prosedur eksekusi hipotik sebagai dasar eksekusi Hak tanggungan bukan berarti bahwa prosedur eksekusi hipotik itu berlaku untuk seluruh eksekusi hak tanggungan, termasuk eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, melainkan hanya dikhususkan pada eksekusi pada titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT.

3. Pejabat Lelang

Menurut Pasal 1 (5) Surat Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 338/ KMK. 01/ 2002 tanggal 18 Agustus 2002 tentang Pejabat Lelang, menyebutkan bahwa “Pejabat lelang adalah pejabat umum yang diangkat oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan pelelangan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pejabat lelang tersebut sebelum melaksanakan tugasnya harus bersumpah menurut agama dan atau kepercayaannya dan dilantik dihadapan Kepala Kantor Wilayah BUPLN yang membawahi Pejabat Lelang yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 5 PMK Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang terdapat perbedaan kelas pejabat lelang, yaitu :

a. Pejabat Lelang Kelas I

⁸⁷ Herowati Poesoko, *Op.cit*, hal 315.

Pejabat Lelang Kelas I berkedudukan di KP2LN dan berwenang melaksanakan lelang untuk semua jenis lelang.

b. Pejabat Lelang Kelas II

Pejabat Lelang Kelas II berkedudukan di Kantor Pejabat Lelang Kelas II dan hanya berwenang melaksanakan lelang berdasarkan permintaan Balai Lelang atas jenis Lelang Non Eksekusi Sukarela, lelang aset BUMN/D berbentuk Persero dan lelang asset milik Bank dalam likuidasi berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 1999

Pejabat lelang mempunyai tugas melakukan persiapan lelang, melaksanakan lelang dan membuat laporan pelaksanaan lelang. Sebelum dilaksanakan penjualan lelang, pejabat lelang terlebih dahulu harus melakukan penelitian terhadap dokumen obyek lelang dan bilamana ada persyaratan yang belum lengkap, ia memiliki kewenangan untuk meminta kelengkapan berkas.

Sedangkan fungsi dari pejabat lelang sesuai dengan Pasal 10 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 305/ KMK. 01/ 2002 adalah:

- a. Peneliti dokumen persyaratan lelang yaitu pejabat lelang meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang
- b. Memberi informasi lelang yaitu pejabat lelang memberikan informasi kepada pengguna jasa lelang dalam rangka mengoptimalkan pelaksanaan lelang.

- c. Pemimpin lelang yaitu pejabat lelang dalam memimpin lelang harus komunikatif, adil tegas dan berkewajiban untuk menjamin ketertiban, keamanan dan kelancaran pelaksanaan lelang.
- d. Pejabat Umum yaitu pejabat yang membuat akta otentik berdasarkan undang-undang di wilayah kerjanya

Menurut Keputusan Menteri Keuangan Pasal 16 dan Pasal 17 Nomor 305/ KMK. 01/ 2002 wewenang, hak dan kewajiban pejabat lelang adalah :

Pasal 16 :

- a. Menegur atau mengeluarkan peserta atau pengunjung lelang apabila melanggar tata tertib
- b. Menghentikan pelaksanaan lelang untuk sementara waktu
- c. Mengesahkan atau membatalkan surat penawaran lelang
- d. Mengesahkan pembeli
- e. Membatalkan pembeli lelang yang wanprestasi

Pasal 17 :

- a. Meminta kelengkapan berkas persyaratan lelang
- b. Menolak melaksanakan lelang karena tidak yakin akan kebenaran formal berkas persyaratan lelang
- c. Melihat barang yang akan dilelang
- d. Meminta bantuan aparat keamanan apabila diperlukan

- e. Memberikan kuasa kepada pihak lain dalam hal terjadi kekosongan khusus bagi pejabat lelang kelas II yang berkedudukan di Kantor Pejabat Lelang Kelas II

Menurut Keputusan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor 36/PL/2002 Tentang Petunjuk Teknis Pejabat Lelang, Pejabat lelang melaksanakan tugas setelah ada penunjukan dari Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (sekarang Kantor Piutang Kekayaan Negara dan Lelang), meliputi persiapan lelang, pelaksanaan lelang dan kegiatan setelah lelang sebagai berikut :

a. Persiapan Lelang Pejabat Lelang :

- 1) Meminta dan menerima dokumen persyaratan lelang yang berkaitan dengan obyek lelang;
- 2) Meneliti kelengkapan berkas dan kebenaran formal dokumen persyaratan lelang
- 3) Memberikan informasi lelang kepada pengguna jasa lelang antara lain; tata cara penawaran lelang, uang jaminan, pelunasan uang hasil lelang, obyek lelang dan atau pengumuman lelang
- 4) Membuat bagian kepala risalah lelang dan
- 5) Mempersiapkan bagian badan dan kaki risalah lelang

b. Pelaksanaan Lelang Pejabat Lelang :

- 1) Membaca bagian kepala risalah lelang

- 2) Memimpin pelaksanaan lelang agar berjalan tertib, aman dan lancar
 - 3) Mengatur ketepatan waktu
 - 4) Bersikap tegas komunikatif dan berwibawa
 - 5) Menyelesaikan persengketaan secara adil dan bijaksana
 - 6) Menghentikan pelaksanaan lelang untuk sementara waktu apabila terjadi ketidaktertiban atau ketidakamanan dalam pelaksanaan lelang
 - 7) Mengesahkan pembeli lelang
 - 8) Membuat bagian badan lelang
- c. Kegiatan Setelah Lelang Pejabat Lelang. Adapun fungsi dari Pejabat Lelang adalah :
- 1) Membuat bagian kaki risalah lelang
 - 2) Menutup dan menandatangani risalah lelang
 - 3) Pejabat lelang kelas I menyetor uang hasil lelang yang diterima dari pembeli lelang ke bendahara penerima/ rekening Kantor Piutang Kekayaan Negara dan Lelang
 - 4) Pejabat lelang kelas II yang berkedudukan di Kantor Pejabat Lelang Kelas II menyetorkan bea lelang, uang miskin, dan PPh (apabila ada) ke Kas Negara serta hasil bersih lelang ke Kas Negara/ penjual

5) Pejabat Lelang Kelas II yang berkedudukan di Balai Lelang menyetorkan biaya administrasi dan PPh (kalau ada) ke Kas Negara serta hasil bersih lelang ke pemilik barang.

4. Dokumen-dokumen Untuk Melakukan Lelang

Menurut Ketentuan Pasal 5 Peraturan Lelang, *Stb* 1908 Nomor 189 *jo* Pasal 8 Instruksi Lelang, *Stb* 1908 Nomor 190 ditentukan bahwa bilamana seseorang bermaksud mengadakan penjualan secara lelang harus mengajukan permohonan lelang secara tertulis kepada Kantor Piutang Kekayaan Negara dan Lelang atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II setempat dan dalam Permohonan tersebut harus disebutkan kapan hari penjualan ingin dilakukan. Terhadap permohonan lelang yang diajukan tersebut, menurut Pasal 7 Peraturan Lelang, dinyatakan bahwa pejabat lelang tidak boleh menolaknya sepanjang permohonan lelang tersebut masih meliputi kawasan hukum kantor lelang yang bersangkutan dan sepanjang persyaratan lelangnya dipenuhi.

Pengajuan permohonan lelang disampaikan pada KPKNL disertai dengan kelengkapan dokumen-dokumen. Surat-surat yang harus dicantumkan dalam Bagian Kepala Risalah Lelang pada setiap lelang eksekusi pengadilan menurut Kantor Lelang Negara adalah :

- Surat permintaan lelang

- Salinan putusan/penetapan pengadilan mengenai perkara yang bersangkutan
- Salinan penetapan sita
- Salinan berita acara sita
- Salinan penetapan lelang
- Salinan surat pemberitahuan lelang kepada yang bersangkutan
- Perincian utang termasuk biaya-biaya yang harus dibayar oleh yang bersangkutan
- Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari lelang Kantor Agraria Seksi Pendaftaran Tanah Setempat (Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961)
- Bukti pengumuman lelang di surat kabar oleh pengadilan khususnya untuk barang tidak bergerak pengumuman dilakukan dua kali berulang 15 hari (Pasal 200 (8) HIR atau Pasal 217 (3) RBg)
- Surat-surat lelang dari penjual (khususnya barang tidak bergerak)

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Praktek Pelaksanaan Eksekusi Hipotik pada Kasus Bank Niaga Cabang Cirebon

Pengaturan tentang dasar dilakukannya eksekusi hipotik diatur dalam Pasal 1178 (2) KUHPerdara tentang hipotik yang berbunyi:

Diperkenankanlah kepada si berpiutang hipotik pertama untuk pada waktu diberikannya hipotik, dengan tegas minta diperjanjikan bahwa jika utang pokok tidak dilunasi semestinya atau jika bunga yang terutang tidak dibayar ia secara mutlak akan dikuasakan menjual persil yang diperikatkan dimuka umum untuk mengambil pelunasan uang pokok, maupun bunga serta biaya dari pendapatan penjualan itu, Janji tersebut harus dilakukan menurut cara sebagaimana diatur dalam Pasal 1211 KUHPerdara.

Adapun mengenai prosedur untuk mengeksekusi obyek hipotik memakai ketentuan Pasal 224 HIR/258 RBg yaitu eksekusi dengan pertolongan hakim yang prosedur eksekusinya adalah bilamana debitor wanprestasi maka kreditor mohon pelaksanaan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri selanjutnya pelaksanaan

eksekusi dilakukan seperti menjalankan eksekusi putusan hakim (tanpa sita jaminan)⁸⁸

Dari aturan di atas maka dapat diketahui bahwa ada dua cara atau dasar eksekusi terhadap hak hipotik yaitu :⁸⁹

1. Berdasarkan “parate eksekusi” (*parate executie*) yaitu berdasarkan title eksekutorial yang ada pada grosse akta hipotik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1178 (2)
2. Berdasarkan pertolongan hakim untuk melakukan eksekusi terhadap jaminan sebagaimana dimaksud Pasal 224 HIR/258 Rbg

Dengan demikian dalam setiap pelaksanaan eksekusi terhadap hak hipotik harus disesuaikan dengan ketentuan sebagaimana yang diterangkan di atas. Maksudnya pihak yang melakukan eksekusi dapat memilih untuk memakai salah satu cara sebagaimana yang diterangkan di atas untuk melakukan eksekusi terhadap hak hipotik.

Sebagaimana yang kita ketahui bahwa grosse akta hipotik dapat menjadi dasar untuk pelaksanaan eksekusi terhadap hak hipotik, hal ini karena dalam grosse akta hipotik telah dicantumkan irah-irah yang berbunyi “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, sehingga dengan sendirinya mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah

⁸⁸ Mochammad Djai'is, *Membaca Dan Mengerti HIR*, op.cit, hal 270

⁸⁹ Effendi Perangin, *Praktek Penggunaan tanah sebagai jaminan Kredit*, op.cit, hal 91

memperoleh kekuatan hukum tetap dengan demikian pihak kreditor dapat melakukan eksekusi langsung terhadap hak hipotik dengan memanfaatkan title eksekutorial ini sehingga tidak memerlukan pengurusan yang susah dan berbelit-belit serta yang memakan waktu yang lama. Bambang Setijoprodjo mengatakan bahwa dengan adanya title eksekutorial merupakan sebuah perkembangan yang positif dalam mengeksekusi jaminan, karena melalui title eksekutorial pemegang hak tanggungan diberikan hak untuk melelang dan menjual obyek hak tanggungan tanpa melalui prosedur yang rumit dan eksekusi jaminan juga tidak memerlukan waktu yang lama.⁹⁰

Prakteknya tidak semua eksekusi hipotik dapat dilakukan secara mudah dan pasti salah satunya adalah eksekusi hak hipotik berdasarkan Kasus Putusan Pengadilan Negeri Indramayu nomor 46/Pdt/G/1998/PN.Im. Untuk lebih jelasnya berikut penulis kemukakan tentang kasus posisi dari kasus Putusan Pengadilan Negeri Indramayu Nomor 46/Pdt/G/1998/PN.Im yaitu :

Kasus dimulai dengan adanya Perjanjian Kredit yang dilakukan antara H.Toto Subroto dan Ny. Hj. Maemun selaku debitor dengan Soeroso pemimpin PT.Bank Niaga Cabang Cirebon selaku kreditor, dengan akta tertanggal 14 Agustus 1990 yang dibuat dihadapan Nyonya Morini Basuki Notaris di Cirebon dengan total

⁹⁰ Bambang Setijoprodjo, *Pengaman Kredit Perbankan Yang Dijamin Oleh Hak Tanggungan*, (Bandung; PT.Citra Aditya Bhakti, 1996), hal 64.

pinjaman sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan akta perjanjian kredit pada tanggal 1 Nopember 1990 Nomor 1, yang dibuat dihadapan Ponidi Karsodiwiryo berdasarkan Surat Keputusan Ketua Pengadilan Negeri I Cirebon tertanggal 9 Oktober 1990 Nomor W8.DT.AT.01.10-1847/1990/PN.CN ditunjuk sebagai Notaris Pengganti dari Nyonya Morini Basuki, Sarjana Hukum, Notaris di Cirebon dengan pinjaman kredit sebesar Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah)

Atas utang tersebut sebagai jaminan pembayarannya oleh debitor telah diserahkan lima bidang tanah sertipikat hak milik atas bidang tanah. Dengan pembagian bahwa tiga sertipikat atas nama Ny.Hj.Maemun dijadikan jaminan utama sedangkan dua bidang tanah lainnya dijadikan jaminan tambahan. Tiga bidang tanah tersebut yaitu :

1. Sebidang tanah Hak Milik No 3 luas tanahnya \pm 30.050 m²,
Gambar Situasi No 884/1986
2. Sebidang tanah Hak Milik No 4 luas tanahnya \pm 16.920 m²,
Gambar Situasi No 779/1986
3. Sebidang tanah Hak Milik No 5 luas tanahnya \pm 2.540 m², Gambar
Situasi No 883/1986

Sedangkan dua bidang tanah yang dijadikan jaminan tambahan yaitu :

- Sebidang tanah Hak Milik No 800 luas tanahnya \pm 14.430 m²,
Gambar Situasi No 2228/1989 atas nama Mashita
- Sebidang tanah Hak Milik No 799 luas tanahnya \pm 22.020 m²,
Gambar Situasi No 2222/1989 atas nama Mashisi.

Kedua jaminan tambahan tersebut dijadikan jaminan oleh H.Toto Subroto yang bertindak selaku kuasa dari para penjamin yang pada waktu itu masih belum dewasa.

Pemberian kredit tersebut dilakukan untuk jangka waktu peminjaman selama satu tahun yaitu paling lambat harus dilunasi oleh debitor pada tanggal 1 November 1991. Selanjutnya debitor memberikan pula kuasa kepada PT.Bank Niaga Cabang Cirebon untuk memasang dan mendaftarkan hipotik atas lima bidang tanah tersebut sebagaimana tertuang dalam akta nomor 43 dan akta nomor 411 tentang kuasa untuk memasang dan mendaftarkan hipotik atas kelima bidang tanah tersebut. Kesemuanya dibuat dihadapan Nyonya Morini Basuki, Sarjana Hukum Notaris di Cirebon.

Atas perjanjian kredit yang disebutkan diatas ternyata debitor tidak mampu untuk melunasi hutangnya pada kreditor sehingga pada tanggal 12 Januari 1994 Pengadilan Negeri Indramayu telah menerima surat dari PT.Bank Niaga Cabang Cirebon perihal permohonan bantuan penjualan umum/lelang atas barang-barang yang dijadikan jaminan hutang termohon dan telah membaca penetapan Pengadilan Negeri Indramayu Nomor 5/Pen.Pdt.Som/1993 tanggal 27 Desember 1993 tentang perintah melakukan penyitaan eksekusi dan Berita Acara Penyitaaan Eksekusi tertanggal 27 Desember 1993 Nomor 5/BA.Pdt.Som./1993 PN Im dalam perkara antara Sugeng Sarwoko dan Asrul Haimi selaku kuasa dari PT.Bank

Niaga Cabang Cirebon, selaku kuasa dari PT.Bank Niaga Jakarta sebagai pemohon lawan H.Toto Subroto dan Ny.Hj. Maemun sebagai termohon.

Berdasarkan surat-surat tersebut maka Pengadilan Negeri Indramayu mengabulkan permohonan yang diajukan oleh pemohon dan menetapkan memerintahkan kepada Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Indramayu melalui penetapan No 5/Pen.Pdt.Som/1993 PN.Im pada tanggal 1 Februari 1994 untuk melakukan penjualan dimuka umum (lelang) atas barang-barang berupa :

1. Sebidang tanah Hak Milik No 3 luas tanahnya \pm 30.050 m², Gambar Situasi No 884/1986 tanggal 17 Juli 1996 atas nama Ny.Hj. Maemun terletak di desa Lajer, Kecamatan Bangodua, Kabupaten Indramayu.
2. Sebidang tanah Hak Milik No 4 luas tanahnya \pm 16.920 m², Gambar Situasi No 779/1986 tanggal 2 Juni 1986 atas nama Ny.Hj. Maemun terletak di desa Lajer, Kecamatan Bangodua, Kabupaten Indramayu.
3. Sebidang tanah Hak Milik No 5 luas tanahnya \pm 2.540 m², Gambar Situasi No 883/1986 tanggal 17 Juli 1986 atas nama Ny.Hj. Maemun terletak di desa Lajer, Kecamatan Bangodua, Kabupaten Indramayu.

4. Sebidang tanah Hak Milik No 800 luas tanahnya ± 14.430 m², Gambar Situasi No 2228/1989 tanggal 16 Oktober 1989 atas nama Mashita terletak di desa Wanasari, Kecamatan Widasari, Kabupaten Indramayu.
5. Sebidang tanah Hak Milik No 799 luas tanahnya ± 22.020 m², Gambar Situasi No 2222/1989 tanggal 10 Oktober 1989 atas nama Mashisi terletak di desa Wanasari, Kecamatan Widasari, Kabupaten Indramayu.

Setelah adanya penetapan eksekusi Pengadilan Negeri Indramayu tanggal 1 Februari 1994 Nomor 5/Pen.Pdt.Som/1993 PN.Im yang diajukan oleh PT.Bank Niaga Cabang Cirebon maka selanjutnya ada penetapan lelang eksekusi Pengadilan Negeri Indramayu, kemudian Pengadilan Negeri Indramayu pada tanggal 21 Maret 1994 mengeluarkan surat dengan nomor W8.DX.HT.02.02.-2/3 perihal pemberitahuan lelang atas nama H.Toto Subroto yang mana isinya bahwa akan diadakan lelang terhadap kelima bidang tanah yang telah disita pada tanggal 28 Desember 1993 dan 22 Februari 1994 dalam perkara antara PT.Bank Niaga Cabang Cirebon sebagai pemohon eksekusi lawan H.Toto Subroto dk sebagai pemohon eksekusi. Pelelangan akan diadakan pada tanggal 28 Maret 1994 jam 10.00 pagi bersama-sama Kantor Lelang Bandung bertempat di Balai Desa Wanasari.

Pengadilan Negeri Indramayu juga dengan Penetapan nomor 5/Pen.Pdt.Som/1993/Pn.Im pada tanggal 1 Januari 1994 menetapkan bahwa harga terendah (limit terhadap dua bidang tanah sawah itu Rp 18.000.000,- (delapan belas juta rupiah). Terhadap jalannya pelelangan maka dibuatlah Berita Acara Pelaksanaan Penjualan Dimuka Umum (lelang) Nomor 5/BA.Pdt.Som./1993/Pn.Im pada tanggal 6 April 1994 yang menyebutkan pihak yang hadir dalam pelelangan tersebut yaitu :

1. Pihak dari Pengadilan Negeri Indramayu (panitera)
2. Pihak dari PT.Bank Niaga Cabang Cirebon
3. Kepala desa Wanasari Kecamatan Widasari Kabupaten Indramayu bernama Carto
4. Unsur-unsur Tripika Kecamatan Widasari
5. Para calon peserta lelang

Pelelangan dibuka oleh Panitera Pengadilan Negeri Indramayu yang selanjutnya pelaksanaan lelang diserahkan pada Kepala Kantor Lelang Negara Bandung yang berdomisili di Daerah Tingkat II Cirebon. Adapun sebagai syarat formil sebelum dilakukan pelelangan telah diumumkan dalam surat kabar bahwa akan dilakukan pelelangan terhadap kelima bidang tanah yang akan dilelang tersebut. Pengumuman tersebut diumumkan sebanyak tiga kali ditulis dalam surat kabar sebagai berikut :

- Pikiran Rakyat Edisi Cirebon minggu ke I Maret 1994

- Pikiran Rakyat Edisi Cirebon Minggu ke IV Maret 1994
- Pikiran Rakyat Edisi Cirebon Minggu ke V Maret 1994

Adapun mengenai uang hasil pelelangan barang-barang tersebut diserahkan pada Panitera Pengadilan Negeri Indramayu dengan perhitungan apabila dari hasil lelang tersebut ternyata ada kelebihan maka kelebihan tersebut akan diserahkan kepada pemilik barang (tereksekusi).

Setelah dilakukan pelelangan terhadap dua bidang tanah tersebut maka debitor mengajukan permohonan gugat perlawanan terhadap dilaksanakannya eksekusi lelang tersebut ke Pengadilan Negeri Indramayu pada tanggal 10 Agustus 1998 dengan Register perkara Nomor.46/Pdt.G/1998/PN.IM.

Apabila ditinjau lebih lanjut terhadap kasus posisi di atas maka terlihat :

1. Adanya Perbuatan Melawan Hukum

Pengertian perbuatan melawan hukum dalam lelang mencakup pengertian melawan hukum dalam arti sempit dan luas. Adanya unsur perbuatan melawan hukum ini disebut dalam gugatan yang diajukan oleh penggugat dalam posita nomor 9 b yang isinya bahwa harga limit lelang jauh dari ketetapan harga pasaran hal ini dibuktikan dengan kesaksian Kepala Desa Wanasari.

Gugatan kebanyakan didasarkan pada perbuatan melawan hukum karena melanggar suatu perbuatan hukum. Gugatan perkara dalam perkara ini merupakan perbuatan melawan hukum dalam arti luas dalam kaitannya dengan harga yang terlalu rendah sehingga bertentangan dengan kewajiban hukum si penjual untuk mengoptimalkan harga jual lelang yang akhirnya bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat

2. Adanya Kerugian Yang Diderita Oleh Debitor

Bahwa didalam lelang bentuk ganti rugi karena perbuatan melawan hukum lebih diutamakan pada petitum yang berisi minta putusan hakim bahwa perbuatan lelang adalah perbuatan melawan hukum kemudian pemulihan pada keadaan semula (dalam kasus ini terdapat dalam uraian petitum nomor 4 yang isinya meminta agar menyatakan produk hukum dan atau tindakan hukum yang telah dibuat Tergugat X, Tergugat XI dan Tergugat XII tersebut yang berkaitan dengan pelelangan obyek sengketa adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum sedangkan petitum nomor 6 isinya meminta menetapkan sebagai hukum untuk memulihkan dan mengembalikan status obyek sengketa dalam keadaan sebelum terjadinya lelang). Gugatan perbuatan melawan hukum dalam lelang lebih dominan menekankan penyebutan lelang sebagai perbuatan melawan hukum bukan pada pemberian ganti rugi.

3. Adanya Hubungan Kausal Antara Kerugian Dengan Perbuatan Melawan Hukum Yang Terjadi Dalam Lelang

Kerugian harus mempunyai hubungan kausal dengan perbuatan melawan hukum yang terjadi dalam lelang. Dalam perkara ini petitum pada pokoknya meminta majelis hakim untuk menyatakan lelang cacat hukum atau batal demi hukum atau tidak memiliki kekuatan hukum mengikat (dalam kasus ini disebutkan dalam *petitum* nomor 5 yang isinya meminta menetapkan sebagai hukum pelelangan yang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara atas obyek sengketa sebagaimana termuat dalam Risalah lelang No 6/1994 tanggal 6 April 1994 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat) dalam Pasal 1266 KUHPerdara mengatur syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang bertimbal balik manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya

Pada pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara Bandung berdasarkan posita yang ada dalam surat gugatan penggugat ke Pengadilan Negeri Indramayu dapat diketahui bahwa pelaksanaan eksekusi lelang yang telah dilakukan urutannya sebagai berikut :

1. Adanya penetapan Pengadilan Negeri Indramayu Nomor 5/Pen.Pdt.Som/1993 tanggal 27 Desember 1993 tentang perintah melakukan penyitaan eksekusi

2. Adanya Berita Acara Penyitaaan Eksekusi tertanggal 27 Desember 1993 nomor 5/BA.Pdt.Som./1993 PN Im,
3. Adanya Surat Permohonan Bantuan Penjualan Umum/Lelang atas barang-barang yang dijadikan jaminan hutang termohon yang diterima Pengadilan Negeri Indramayu tanggal 12 Januari 1994 dari PT.Bank Niaga Cabang Cirebon sebagai Tergugat I
4. Adanya penetapan No 5/Pen.Pdt.Som/1993 PN.Im pada tanggal 1 Februari 1994 yang dikeluarkan oleh Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Indramayu untuk melakukan penjualan dimuka umum
5. Adanya Surat perihal pemberitahuan lelang yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Indramayu pada tanggal 21 Maret 1994 dengan Nomor W8.DX.HT.02.02.-2/3
6. Adanya pengumuman dikoran tentang akan adanya lelang terhadap jaminan hipotik yang diumumkan sebanyak tiga kali dalam surat kabar sebagai berikut :
 - Pikiran Rakyat Edisi Cirebon minggu ke I Maret 1994
 - Pikiran Rakyat Edisi Cirebon Minggu ke IV Maret 1994
 - Pikiran Rakyat Edisi Cirebon Minggu ke V Maret 1994
7. Adanya Penetapan Nomor 5/Pen.Pdt.Som/1993/Pn.Im pada tanggal 1 Januari 1994 menetapkan bahwa harga terendah

(limit terhadap dua bidang tanah sawah itu Rp 18.000.000,-
(delapan belas juta rupiah).

8. Adanya Berita Acara Pelaksanaan Penjualan Dimuka Umum
(lelang) Nomor 5/BA.Pdt.Som./1993/Pn.Im pada tanggal 6
April 1994

Berdasarkan urutan proses dilakukannya lelang eksekusi obyek hipotik seperti diuraikan diatas maka sudah memenuhi prosedur untuk mengeksekusi obyek hipotik berdasarkan ketentuan Pasal 224 HIR/258 RBg namun sekalipun sudah terpenuhi unsur prosedural atau formil untuk mengeksekusi obyek hipotik namun karena unsur materil ada cacat hukum maka eksekusi lelang terhadap jaminan obyek yang dieksekusi menjadi cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum. Adapun syarat materil yang menyebabkan cacat hukum yang pada pokoknya dalam hal ini adalah :

1. Obyek jaminan yang dilelang adalah jaminan tambahan milik anak dibawah umur (penjamin) yang mana seharusnya dilakukan eksekusi lelang terlebih dahulu terhadap jaminan pokok kepunyaan debitor.
2. Harga limit lelang terhadap obyek eksekusi jauh dibawah harga pasaran dari obyek hipotik yang dieksekusi.

Harga limit dikenal juga dengan istilah "nilai limit", nilai limit adalah nilai minimal yang ditetapkan oleh penjual untuk dicapai

dalam suatu pelelangan sebagai dasar untuk menetapkan pemenang lelang.⁹¹

Pasal 30 Peraturan Menteri Keuangan Nomor:40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur bahwa setiap pelaksanaan lelang, penjual wajib menetapkan harga limit berdasarkan pendekatan penilaian yang dapat dipertanggungjawabkan kecuali pada pelaksanaan lelang non eksekusi sukarela barang bergerak, penjual/pemilik barang dapat tidak mensyaratkan adanya harga limit terhadap lelang non eksekusi sukarela barang milik perorangan, kelompok masyarakat atau badan swasta, penetapan harga limit harus independent dan telah mempunyai Surat Izin Usaha Perusahaan Jasa Penilai (SIUPP) dan telah terdaftar pada Departemen Keuangan sesuai peraturan perundang-undangan yaitu terhadap barang yang mempunyai nilai.

B. Putusan Perkara Perdata Nomor 46/Pdt/G/1998/PN.Im Mengenai Eksekusi Jaminan Tambahan Anak Dibawah Umur

Pengaturan tentang eksekusi obyek hipotik telah diatur secara jelas dalam Pasal 224 HIR/258Rbg. Namun sekalipun sudah diatur dalam undang-undang mengenai prosedur eksekusi hipotik

⁹¹ Purnama Tiaria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, (Bandung; CV.Mandar Maju, 2008), hal 424

dalam prakteknya masih saja mengalami kesulitan. Seperti halnya kasus yang ada di Pengadilan Negeri Indramayu. Berikut ini disajikan kasus posisi Perkara Perdata Nomor 46/Pdt/G/1998/PN.Im. Pihak-pihak yang berperkara dalam kasus putusan Perkara Perdata Nomor 46/Pdt/G/1998/PN.Im yaitu :

1. H.Toto Subroto, pekerjaan petani, bertempat tinggal di Desa Lajer Blok Sukamukti Rt 01/01, Kecamatan Bangodua, Kecamatan Indramayu, sebagai Penggugat I.
2. Ny. Hj.Maemun, pekerjaan petani, bertempat tinggal di desa Lajer Blok Sukamukti Rt 01/01, Kecamatan Bangodua, Kecamatan Indramayu, sebagai Penggugat II
3. Mashita, pekerjaan pelajar, bertempat tinggal di Desa Lajer Blok Sukamukti Rt 01/01, Kecamatan Bangodua, Kecamatan Indramayu, sebagai Penggugat III
4. Mashisi, pekerjaan pelajar, Lajer Blok Sukamukti Rt 01/01, Kecamatan Bangodua, Kecamatan Indramayu, sebagai Penggugat IV.

MELAWAN

1. PT. Bank Niaga, berkedudukan sebagai Kantor Cabang Cirebon, disebut sebagai Tergugat I.
2. Ir. Joko Purwanto. MBA, bertempat tinggal di Jalan Batu Merah II/Kav 4 Rt 007/02 Pejaten Timur, Jakarta Selatan, sebagai Tergugat II.

3. Sdr. Rasa, pekerjaan tani, bertempat tinggal di Desa Wanasari. Kecamatan Widasari, Kabupaten Indramayu sebagai Tergugat III
4. Sdr. Tarwin, pekerjaan petani, bertempat tinggal di desa Wanasari, Kecamatan Widasari, Kabupaten Indramayu sebagai Tergugat IV
5. Sdr. Samir, pekerjaan petani, bertempat tinggal di Desa Wanasari, Kabupaten Widasari, Kabupaten Indramayu, sebagai tergugat V
6. Sdr. Hadi, pekerjaan petani, bertempat tinggal di Desa Wanasari, Kecamatan Wanasari, Kecamatan Widasari, Kabupaten Indramayu, sebagai Tergugat VI
7. Sdr. Rat, pekerjaan petani, bertempat tinggal di desa Wanasari, Kecamatan Widasari, Kabupaten Indramayu, sebagai Tergugat VII
8. Sdr. Watmo Miharjo, bertempat tinggal di desa jatibarang, Kecamatan Jatibarang, kabupaten Indramayu, sebagai Tergugat VIII
9. Sdr. Sri Maryati Sudarminto, SH, beralamat di Jalan Jendral Sudirman No 124 Indramayu sebagai Tergugat IX
10. Sdr Sarimun SH, eks Ketua Pengadilan Negeri Indramayu, alamat terakhir diketahui di Kantor Pengadilan Negeri

Indramayu Jalan Jenderal Sudiran No 179 Indramayu, sebagai
Tergugat X

11. Sdr. Sapin Sapinardi Bc.Hk, Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Kudus, alamat terakhir diketahui di Kantor Pengadilan Negeri Kudus Jawa Tengah, sebagai Tergugat XI
12. Sdr. CH. Kristi Purnamiwulan, SH , hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, beralamat terakhir di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Jakarta, sebagai Tergugat XII
13. Departemen Keuangan RI cq Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Kantor Wilayah IV Bandung Cq Kantor Lelang Negara Bandung. Jalan Asia Afrika No 114 Bandung, sebagai Tergugat XIII

Bahwa gugat perlawanan ini diajukan oleh Penggugat dengan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah pasangan suami istri. Pengugat I adalah Debitor Tergugat I atas pinjaman kredit yang telah diberikan oleh Tergugat I (Bank Niaga Cabang Cirebon) kepada Penggugat I
2. Bahwa pinjaman kredit yang diterima oleh Penggugat I dari Tergugat I adalah Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) yang akan dipergunakan oleh Penggugat I untuk tambahan modal usahanya.

3. Bahwa perjanjian kredit itu harus dibayar lunas selambat-lambatnya pada tanggal 1 Nopember 1991.
4. Bahwa pada tanggal jatuh tempo pelunasan Penggugat I dan II tidak dapat melakukan prestasi dan dilakukan penyitaan dan pelelangan terhadap tanah/sawah agunan masing-masing sebagai berikut :
 - a. Sebidang tanah Hak Milik No 3 luas tanahnya \pm 30.050 m², Gambar Situasi No 884/1986 tanggal 17 Juli 1996 atas nama Ny.Hj.Maemun terletak di desa Lajer, Kecamatan Bangodua, Kabupaten Indramayu.
 - b. Sebidang tanah Hak Milik No 4 luas tanahnya \pm 16.920 m², Gambar Situasi No 779/1986 tanggal 2 Juni 1986 atas nama Ny.Hj.Maemun terletak di desa Lajer, Kecamatan Bangodua, Kabupaten Indramayu.
 - c. Sebidang tanah Hak Milik No 5 luas tanahnya \pm 2.540 m², Gambar Situasi No 883/1986 tanggal 17 Juli 1986 atas nama Ny.Hj.Maemun terletak di desa Lajer, Kecamatan Bangodua, Kabupaten Indramayu.
 - d. Sebidang tanah Hak Milik No 800 luas tanahnya \pm 14.430 m², Gambar Situasi No 2228/1989 tanggal 16 Oktober 1989 atas nama Mashita terletak di desa Wanasari, Kecamatan Widasari, Kabupaten Indramayu.

- e. Sebidang tanah Hak Milik No 799 luas tanahnya ± 22.020 m², Gambar Situasi No 2222/1989 tanggal 10 Oktober 1989 atas nama Mashisi terletak di desa Wanasari, Kecamatan Widasari, Kabupaten Indramayu.
5. Bahwa terhadap tanah pada point 4 a,b,c atas nama Penggugat II pada waktu proses eksekusi oleh Pengadilan Negeri Indramayu telah dilakukan bantahan sehingga atas tanah-tanah tersebut tidak jadi dilakukan pelelangan.
 6. Bahwa terhadap tanah agunan milik penggugat III dan IV yang berkedudukan sebagai Penjamin telah dilakukan pelelangan untuk pelunasan utang Penggugat I dan II sebagaimana dalam surat dari Tergugat I pada tanggal 7 April 1994 sebagai pernyataan lunas hutang-hutang Penggugat I dan II kepada Tergugat I.
 7. Bahwa pokok perkara adalah mengenai pelelangan atas tanah Penggugat III dan IV
 8. Bahwa pelelangan yang telah dilakukan Tergugat XIII (Kantor Lelang Negara Bandung) atas permintaan Panitera Pengadilan Negeri Indramayu, Tergugat I serta menetapkan Tergugat II (Sdr Ir.Joko Purwanto) sebagai pemenang lelang adalah cacat hukum dan mengandung unsur kolusi dan nepotisme
 9. Bahwa penetapan tersebut adalah cacat hukum karena :

- a Yang dilelang bukanlah jaminan pokok milik debitur asli, akan tetapi hanyalah jaminan tambahan sehingga akan merugikan penjamin yang saat itu masih di bawah umur.
 - b Bahwa harga limit lelang jauh dari ketetapan harga pasaran.
 - c Bahwa dari harga pasaran tanah tersebut, pihak Pengadilan Negeri Indramayu melalui Kantor Lelang Negara Bandung (Tergugat XIII) telah menetapkan harga jual lelang dibawah harga pasaran kepada pembeli lelang (Tergugat II)
 - d Bahwa dengan penetapan harga limit lelang terlampau jauh dengan harga limit sebenarnya adalah merupakan perbuatan melawan yang tidak bertanggung jawab dan melawan hukum karena bertentangan dengan Pasal 1b *jo* Pasal 21 *Vendu Reglement*, yang menentukan bahwa pada pokoknya penjual atau pemohon lelang menetapkan harga lelang sesuai dengan harga limit (*Reserve Price*).
10. Bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Indramayu melalui Kantor Lelang Negara (Tergugat III) *Vide*: Surat Penetapan tanggal 1 Februari 1994 No 5/Pen/Pdt/Som/1993/PN.Im *jo* Risalah Lelang No 6/1994-1995 tertanggal 6 April 1994 juga telah mengandung unsur kolusi dan nepotisme karena :
- a Bahwa Tergugat II sebagai pemenang lelang adalah adik ipar dari Ketua Pengadilan Negeri Indramayu saat itu.

Sedangkan Ketua Pengadilan Negeri Indramayu saat itu dijabat oleh Tergugat X

- b Bahwa Tergugat II adalah penduduk dan berdomisili di Jakarta, akan tetapi secara khusus didatangkan atau dibuat sedemikian rupa untuk menjadi peserta lelang dan ditetapkan menjadi pemenang lelang dengan harga sangat murah.
 - c Bahwa harga ditetapkan sangat murah sebagaimana Risalah Lelang yaitu sebesar Rp 19.600.000,- (Sembilan belas juta enam ratus ribu rupiah), didaerah tempat obyek perkara masih banyak yang dapat membeli namun disini Wakil Ketua Pengadilan Negeri Indramayu, yaitu Sdr.Ny.CH.Kristi Purnamiwulan, SH (Tergugat XII) telah dengan sengaja menggunakan kewenangannya secara otoriter, tanpa memberi kesempatan kepada pemilik tanah (Penggugat-penggugat) untuk mencari upaya pembelinya yang dapat secara patut membeli tanah agunan.
 - d Bahwa jelas-jelas Tergugat X (eks Ketua Pengadilan Negeri Indramayu) dalam pelaksanaan lelang atas tanah obyek sengketa telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh penguasa.
11. Demikian juga pelaksanaan dilapangan yaitu Tergugat XI (eks Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Indramayu) telah ikut

memperlancar upaya Tergugat untuk menggolkan lelang dan telah bertindak sewenang-wenang dalam hal menyetujui hasil lelang atas dasar penawaran Tergugat II yang jauh dari harga pasaran/harga limit adalah merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum dan undang-undang oleh karenanya telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh penguasa yang sangat merugikan para Penggugat

12. Bahwa kerugian akibat perbuatan para Tergugat yang diderita Penggugat-penggugat selain hak-hak Penggugat telah dirampas pula yaitu :
 - a Hak mendapat perlakuan yang wajar atas harta benda milik Penggugat
 - b Hak menentukan sendiri siapa-siapa yang dapat membeli obyek agunan sebagai pelaksanaan pembayaran hutang-hutang Penggugat kepada Tergugat.
 - c Hak untuk hidup bebas tanpa tekanan, karena selama proses lelang eksekusi dan pengosongan para Penggugat, khususnya Penggugat I selalu mendapat tekanan/teror dari pihak Tergugat II dan Tergugat XII, sehingga hari-hari yang dilalui Penggugat waktu itu hanya takut dan was-was.
13. Bahwa kerugian yang paling pahit dirasakan Penggugat adalah akibat adanya desakan dan usaha-usaha yang tidak lagi mengindahkan norma-norma hukum dan agama keuntungan

semata yaitu mendapatkan tanah agunan dengan harga yang sangat murah melalui suatu lelang yang secara hukum adalah formil legal, selain itu Penggugat telah dijebloskan pula kedalam penjara dengan Keputusan/Vonis Pengadilan Negeri Indramayu tanggal 14 Desember 1995 No 201/Pts/Pid/B/1995/PN.Im. Yang dikeluarkan oleh Tergugat X dengan dalil melakukan perbuatan yang tidak menyenangkan.

14. Bahwa terbukti lelang telah dilakukan atas obyek sengketa perkara sebagai pelunasan hutang kepada Tergugat I adalah merupakan perbuatan hukum semu (rekayasa) sebab walaupun harga lelang jatuh Rp 19.600.000,- (Sembilan belas juta enam ratus ribu rupiah) ternyata pihak Tergugat I tidak pernah memberi penjelasan atas sisa hutang Penggugat yang menurut perhitungan sebesar Rp 25.000.000,- (Dua puluh lima juta rupiah) malah menyatakan lunas melalui *Viat Raya* dari Tergugat I kepada pihak BPN Indramayu, secara hukum Penggugat masih mempunyai sisa hutang padahal harga lelang jauh dari jumlah hutang sebesar Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) maka pelelangan demikian tidak sah dan status tanah sengketa harus dikembalikan kedalam keadaan sebelum adanya lelang.
15. Bahwa tanah sengketa pada saat ini digarap oleh Tergugat III sampai dengan Tergugat VII

16. Bahwa setelah tanah obyek sengketa dibeli oleh Tergugat II melalui lelang tersebut, selanjutnya dijual lagi kepada Tergugat VIII dihadapan Notaris Ny.Sri Maryati Sudarminto, SH (Tergugat IX) seharga Rp 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah)
17. Bahwa oleh karena alas hak atas tanah-tanah sengketa yang dimiliki oleh Tergugat II adalah tidak sah karena didapat dari pelelangan yang mengandung cacat hukum, maka jual-beli atas tanah sengketa antara tergugat II dengan Tergugat VIII adalah batal demi hukum atau harus dibatalkan.
18. Bahwa karena Tergugat II membeli tanah sengketa dari hasil pelelangan yang mengandung cacat hukum maka dengan demikian pembelian tanah oleh Tergugat VIII dari Tergugat II tidaklah patut untuk dilindungi oleh hukum serta harus dihukum untuk mengembalikan tanah sengketa kepada Para Penggugat, dalam hal ini Penggugat III dan Penggugat IV dalam keadaan kosong tanpa hak-hak orang lain yang melekat pada tanah sengketa tersebut
19. Bahwa untuk menjamin gugatan ini berhasil serta menjaga diperjual-belikan lagi atas tanah-tanah sengketa maka para penggugat mohon diletakkan sita jaminan atas obyek sengketa tersebut

Bahwa berdasarkan alasan-alasan serta hal-hal tersebut di atas, maka Para Penggugat mengajukan petitum yang pada pokoknya :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Indramayu atas obyek sengketa adalah sah dan berharga
3. Menyatakan Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII masing-masing telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh penguasa (*Onrechtmatige Overheidsdaad*)
4. Menyatakan produk hukum dan atau tindakan-tindakan hukum yang telah dibuat Tergugat X, Tergugat XI dan Tergugat XII tersebut yang berkaitan dengan pelelangan obyek sengketa adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum
5. Menetapkan sebagai hukum, pelelangan yang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara atas obyek sengketa sebagaimana termuat dalam Risalah Lelang No 6/1994 tanggal 6 April 1994 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat
6. Menetapkan sebagai hukum untuk memulihkan dan mengembalikan obyek sengketa dalam keadaan sebelum terjadinya lelang
7. Menyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum akta jual beli atas obyek sengketa antara Tergugat II dengan Tergugat VIII dihadapan Tergugat IX
8. Menghukum Tergugat VIII dan Tergugat III sampai dengan Tergugat VII untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Para

Penggugat dalam keadaan kosong dan aman tanpa hak orang lain di atasnya

9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Dalam pemeriksaan di pengadilan terjadi hal-hal sebagai berikut:

Pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Para Penggugat hadir Kuasanya Masrito. Yang dalam hal ini telah diberikan kuasa oleh Para Penggugat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Agustus 1998 sedangkan Tergugat I sampai Tergugat XII dan Tergugat XIII tidak pernah hadir dan tidak mengirimkan wakilnya yang sah dan patut sesuai dengan Relas Panggilan sebagai berikut :

- Tergugat I, berdasarkan Risalah Panggilan dari Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Cirebon masing-masing tanggal 2 September 1998 No 46/Pdt.G/1998/PN.Im.De1 Nomor 40/1998/PN.Cn.
- Tergugat II, berdasarkan surat panggilan dari Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, masing-masing tanggal 9 September 1998 No 46/Pdt.G/1998/PN.Im dan tanggal 25 September 1998 No 46/Pdt.G/1998/PN.Im
- Tergugat III sampai dengan Tergugat X berdasarkan surat Panggilan dari Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Indramayu, masing-masing tanggal 4 September 1998 No

46/Pdt.G/1998/PN.Im dan tanggal 180-9-1998 No
46/Pdt.G/1998/PN.Im.

- Tergugat XII, berdasarkan surat panggilan dari Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat masing-masing tanggal 2 September 1998 No 46/Pdt.G/1998/PN.Im dan tanggal 24 September 1998 No.46/Pdt.G/1998/PN.Im
- Tergugat XIII berdasarkan surat panggilan sidang dari Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri RI.I Bandung, masing-masing tanggal 4 September 1998 Nomor 335/Pdt./De1/1998/PN.Bdg

Atas pertanyaan Hakim, Para Penggugat melalui Kuasanya menerangkan tetap pada gugatannya yang selanjutnya dibacakan dan isinya tetap dipertahankan. Guna meneguhkan dalil gugatannya kuasa Para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat dipersidangan masing-masing sebagai berikut:

1. Foto copy surat keterangan No 526/Ds-2003/X/1998/tertanggal 5 Oktober 1998, diberi tanda P.I
2. Asli Surat Keterangan Kepala Desa No.64/Ds-127/III/1994 tanggal 22 Maret 1994, diberi tanda P.II
3. Foto copy surat dari Sekretariat Negara No.B-58/Sekbang/D/10/95, tanggal 31 Oktober 1995 diberi tanda P.III
4. Foto copy surat tertanggal 9 Oktober 1995, tentang perlindungan hukum, diberi tanda P.IV

5. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Indramayu No 20/Pts/Pid.B/1995/PN.Im, diberi tanda P.V
6. Foto copy Berita Acara Pengosongan No 5/BA/Pdt.Som/1995/PN.Im, tertanggal 20 April 1995, diberi tanda P.VI
7. Foto copy Akta Notaris Morini Basuki, SH, tanggal 8 Agustus 1988 No 33 tentang Kuasa memasang hipotik diberi tanda P.VII.
8. Foto copy Akta Notaris Ny.Morini Basuki SH, tanggal 1 Nopember 1990 No 1 tentang Perjanjian Kredit, diberi tanda P.VIII
9. Foto copy Akta Notaris Ny. Morini Basuki, SH tanggal 1 Nopember 1990 tentang Pengakuan Hutang diberi tanda P.IX
10. Foto copy Akta Notaris Ny.Morini Basuki, SH No 411 tanggal 29 Maret 1990 tentang Kuasa memasang Hipotik, diberi tanda P.X
11. Foto copy Akta Notaris Ny.Morini Basuki, SH No 43 tanggal 7 Desember 1989 tentang Kuasa memasang Hipotik,
12. Foto copy Risalah Lelang No 6/1994-1995 tanggal 6 April 1994 diberi tanda P.XIII
13. Foto copy kwitansi pembelian lelang atas nama pemenang lelang Joko Purwanto tanggal 6 April 1994 diberi tanda P.XIII
14. Foto copy surat setoran pajak diberi tanda P.XIV
15. Foto copy surat Fiat Roya dari Bank Niaga Cabang Cirebon No.051/BSAM/CRB/1994, diberi tanda P.XV

16. Foto copy sertipikat Hak Milik atas nama Mashisi, No 799 diberi tanda P.XVI
17. Foto copy sertipikat Hak milik No.800 atas nama Mashita, diberi tanda P.XVII
18. Foto copy sertipikat Hak Milik No.824 atas nama Watmo Moharjo, diberi tanda P.XVIII
19. Foto copy sertipikat Hak Milik No.825 atas nama Watmo Miharjo, diberi tanda P.XIX
20. Foto copy surat dari Ketua Pengadilan Negeri Indramayu No.W8.DX.HT.04.10-1246, tanggal 17 Nopember 1994, diberi tanda P.XX

Terhadap surat-surat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan dengan aslinya, kecuali surat bukti P.XVI dan P.XVII tidak diperlihatkan aslinya karena ada di bank, maka surat-surat tersebut diterima sebagai bahan pembuktian dalam perkara ini.

Menimbang bahwa selain surat-surat bukti tersebut diatas, pihak Penggugat telah mengajukan dua orang saksi masing-masing bernama :

1. Carto
2. Duni

Yang telah memberi keterangan sebagaimana diuraikan dibawah ini :

1. Saksi Carto dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Saksi adalah Kepala Desa Wanasari yang diangkat sejak tahun 1988 sampai dengan sekarang, telah dua kali masa jabatan sebagai Kepala Desa.
- Saksi tahu tentang obyek sengketa dalam perkara ini, yaitu mengenai adanya lelang yang dilakukan dikantor saksi
- Saksi tahu pelaksanaan lelang pada waktu itu (tahun 1994) karena ikut hadir
- Pelelangan tersebut mengenai tanah sawah yang terletak di Blok Desa dan Blok Bugel, masing-masing dalam C desa sampai dengan sekarang masih tercatat atas nama Mashita dan Mashisi.
- Pelelangan terhadap tanah sawah milik Mashita dan Mashisi tersebut untuk pembayaran hutang H.Toto Subroto kepada bank
- Saksi menerima surat undangan sangat mendadak yaitu pada saat akan dilaksanakan lelang saja
- Pesertanya yang hadir pada waktu pelelangan sangat sedikit, yaitu petugas dari Kantor Lelang, Karyawan PT.Bank Niaga dan satu orang peserta dari Jakarta yaitu Ir. Joko Purwanto

- Pada waktu lelang dimulai yang menjadi peserta lelang ada 3 orang yaitu dua orang dari PT. Bank Niaga dan satu orang dari Jakarta yaitu Ir. Joko Purwanto
- Sebagai pemenang lelang pada waktu itu adalah Ir.Joko Purwanto dari Jakarta.
- Pada saat lelang akan diputuskan dengan harga Rp 19.600.000,- (sembilan belas juta enam ratus ribu rupiah) untuk dua blok tanah saksi pernah protes karena harganya terlalu rendah dari harga pasaran setempat
- Sebelum terjadi pelelangan saksi pernah datang kepada PT.Bank Niaga Cirebon atas permintaan H.Toto Subroto untuk penyelesaian hutangnya, karena tanah sawah yang di Blok Desa ada yang menawar Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) akan tetapi tidak ada kelanjutannya sampai terjadi pelelangan.
- Pada waktu lelang H.Toto Subroto tidak hadir karena katanya lelang terlalu mendadak acaranya
- Tanah sawah obyek lelang tersebut sekarang digarap oleh masyarakat saksi, akan tetapi yang mengambil sewanya adalah Oto Suyanto atas suruhan Pa Joko.
- Harga pasar atas dua blok sawah yang dilelang pada waktu itu 125 Kg/bata, dimana 1 (satu) kwintal harganya Rp 60.000,- (enam puluh ribu rupiah)

2. Saksi Duni, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Saksi tidak tahu tentang adanya pelelangan di Desa Wanasari
- Saksi hanya mengetahui tentang harga pasaran di blok Desa dan Blok Bugel karena sering jual-beli tanah
- Saksi tahu tanah sawah milik Mashisi dan Mashita terletak di Blok Desa 3 bau dan Blok Bugel 2 bau
- Harga tanah sawah di dua blok tersebut adalah 1,5 kwintal Rp 90.000,- (sembilan puluh ribu rupiah)
- Harga limit 1,5 kwintal/bata tersebut adalah harga 4 tahun lalu
- Penggarap tanah sawah milik Mashisi adalah Pak Rasa yang tinggal didepan rumah saksi
- Saksi tidak tahu siapa yang mengambil hasil sewaan dari tanah yang terletak di Blok Desa dan Blok Bugel tersebut.

Oleh karena Para Pelawan tidak mengajukan apa-apa lagi dan mohon Putusan maka selanjutnya akan dipertimbangkan tentang hukumnya. Berdasarkan hal tersebut di atas Pengadilan Negeri Indramayu menjatuhkan putusan dengan pertimbangan pada pokoknya :

1. Menimbang bahwa gugatan penggugat pada pokoknya adalah :
“Tuntutan pembatalan atas lelang yang cacat hukum atas obyek perkara berupa tanah sawah sebagaimana tersebut dalam SHM

No 799 dan SHM NO 800 atas nama Mashita dan Mashisi yang berkedudukan sebagai penjamin atas hutang orang tuanya”

2. Menimbang, bahwa selama pemeriksaan persidangan berlangsung ternyata hanya Tergugat XI dan Tergugat XI dan Tergugat I yang hadir di persidangan, sedang para Tergugat selebihnya tidak pernah hadir meskipun telah dipanggil secara patut.
3. Menimbang, bahwa sikap para Tergugat yang tidak pernah hadir, dan tidak pula menunjuk kuasanya tanpa alasan yang cukup tersebut menurut pengadilan adalah sangat merugikan pihak yang bersangkutan untuk mengajukan jawaban atau hak sangkalan terhadap gugatan Penggugat.
4. Menimbang, bahwa terhadap sikap para Tergugat tersebut, pengadilan menganggap bahwa secara diam-diam para Tergugat tersebut telah melepaskan hak jawab-menjawab maupun pembuktian dalam beracara dipersidangan
5. Menimbang bahwa selanjutnya pengadilan hendak membahas dan mempertimbangkan dalil-dalil yang diajukan oleh Para Tergugat yang hadir dipersidangan yaitu Tergugat XI dan Tergugat I.
6. Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat XI dikemukakan dalil-dalil yang intisarinya adalah :

- 1 Bahwa aparat peradilan yang bertindak melaksanakan tugas-tugas teknis peradilan atas kekuasaan kehakiman tidak dapat diperkarakan secara perdata
 - 2 Bahwa secara formil dan prosesuil penjualan dimuka umum (lelang) perkara No 5/Pdt.Som/1995/PN.Im telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan.
7. Menimbang, bahwa atas dalil-dalil Tergugat XI tersebut diatas Pengadilan terlebih dahulu mempertimbangkan akan hal-hal sebagai berikut :
- 1 Didalam perkara ini terbukti adanya penggabungan subyek/kumulasi) dimana baik Penggugat maupun Tergugat lebih dari satu orang
 - 2 Tergugat sebagai Tergugat-tergugat utama adalah Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III sampai Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX
 - 3 Tergugat X, Tergugat XI dan Tergugat XII adalah pejabat peradilan yang secara Juridise sebagai penanggung jawab atas pelaksanaan lelang obyek perkara ini
8. Menimbang, bahwa ternyata berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI No.41 K/Pdt/1990 tanggal 27 Februari 1992, menetapkan sebagai kaedah hukum sebagai berikut :

1. Aparat peradilan yang bertindak melaksanakan tugas-tugas teknis peradilan atas kekuasaan kehakiman tidak dapat diperkarakan secara perdata
 2. Atas tindakan penyelenggaraan peradilan yang mengandung cacat hukum dapat diajukan gugatan perdata untuk pembatalan, dengan menarik pihak yang mendapatkan hak dari tindakan tersebut sebagai Tergugat :
9. Menimbang, bahwa setelah Majelis meneliti tentang posita gugatan dimana Tergugat I sampai Tergugat VIII didalilkan sebagai pihak-pihak yang secara langsung berhubungan dengan obyek perkara, serta mendapatkan hak dari adanya pelelangan disamping itu ternyata Tergugat-tergugat tersebut dituntut pula atas suatu prestasi, tuntutan mana bersesuaian dengan alasan-alasan gugatan sebagaimana tertampung dalam *Petitum* No 5 surat gugatan Penggugat
10. Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas, Tergugat X, Tergugat XI dan Tergugat XII harus dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara ini serta mengesampingkan semua tuntutan yang ditujukan kepada Tergugat-tergugat X,XI dan XII tersebut, dengan tidak mempengaruhi dan merusak proses pemeriksaan terhadap Tergugat-tergugat lainnya adalah tidak bertentangan dengan kaidah hukum dalam putusan

Mahkamah Agung Republik Indonesia No 41 K/pdt/1990 tersebut diatas ;

11. Menimbang bahwa selain alasan hukum diatas juga untuk menjamin jalannya proses pemeriksaan dalam perkara ini berlangsung sesuai dengan asas: "Peradilan cepat, sederhana dan biaya ringan", sebagaimana ditentukan dalam Pasal 4 (2) Undang-Undang No 14/1970 tentang Pokok-Pokok Kekuasaan Kehakiman
12. Menimbang, bahwa selanjutnya pengadilan akan mempertimbangkan tuntutan-tuntutan Para Penggugat sebagaimana termuat dalam surat gugatan yang ditujukan terhadap Tergugat I sampai dengan Tergugat IX dan turut Tergugat XIII
13. Menimbang, bahwa pihak Penggugat dalam perkara ini telah mengajukan alat bukti berupa surat sebagaimana diberi tanda PI sampai dengan PXX ditambah dengan keterangan dua orang saksi masing-masing bernama Carto dan Duni
14. Menimbang bahwa demikian pula Tergugat I dalam mendukung dalil sangkalannya telah pula mengajukan surat-surat sebagaimana diberi tanda T I-1 sampai dengan T I-10
15. Menimbang bahwa dari hubungan antara bukti-bukti surat keterangan saksi yang diajukan oleh masing-masing pihak,

maka majelis memperoleh kesimpulan tentang adanya fakta hukum yang telah tetap dalam perkara ini adalah :

1. Benar antara para penggugat dengan tergugat I telah mengadakan perjanjian kredit secara keseluruhan berjumlah Rp 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah)
2. Benar perjanjian kredit tersebut terdiri atas dua tahapan, dengan perincian sebagai berikut :
 - a. Plafon pinjaman sebesar RP 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan jaminan berupa hipotik terhadap :
 1. Sebidang tanah Hak Milik No 3 luas tanahnya ± 30.050 m², Gambar Situasi No 884/1986 tanggal 17 Juli 1996 atas nama Ny.Hj.Maemun terletak di desa Lajer, Kecamatan Bangodua, Kabupaten Indramayu.
 2. Sebidang tanah Hak Milik No 4 luas tanahnya ± 16.920 m², Gambar Situasi No 779/1986 tanggal 2 Juni 1986 atas nama Ny.Hj.Maemun terletak di desa Lajer, Kecamatan Bangodua, Kabupaten Indramayu.
 3. Sebidang tanah Hak Milik No 5 luas tanahnya ± 2.540 m², Gambar Situasi No 883/1986 tanggal 17 Juli 1986 atas nama Ny.Hj.Maemun terletak di desa Lajer, Kecamatan Bangodua, Kabupaten Indramayu.
 4. Sebidang tanah Hak Milik No 800 luas tanahnya ± 14.430 m², Gambar Situasi No 2228/1989 tanggal 16

Oktober 1989 atas nama Mashita terletak di desa Wanasari, Kecamatan Widasari, Kabupaten Indramayu.

5. Sebidang tanah Hak Milik No 799 luas tanahnya ± 22.020 m², Gambar Situasi No 2222/1989 tanggal 10 Oktober 1989 atas nama Mashisi terletak di Desa Wanasari, Kecamatan Widasari, Kabupaten Indramayu.

- Jaminan barang-barang bergerak berupa kendaraan bermotor atas nama H.Toto Subroto (Penggugat I) terdiri atas :

1. Kendaraan beban jenis Truck Model FE 114 Merk Mitsubishi Colt Diesel tahun 1984 No.Pol E 1768 KU

2. Kendaraan beban, jenis Truck Model FE 114 Merk Mitsubishi Colt Diesel tahun 1985 No.Pol E 1899 KU

b. Plafon pinjaman sebesar Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dengan jaminan hipotik atas tanah tersebut dalam point a diatas atas nama Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV

3. Benar tanah-tanah agunan milik Penggugat II dan dua buah kendaraan tersebut diatas masih melekat hak tanggungan dan belum dilakukan pelelangan
4. Benar Penggugat I telah memberikan kuasa mutlak kepada Tergugat I, untuk dan atas nama Penggugat III dan Penggugat IV sebagai anak-anak dibawah umur
5. Benar Penggugat III dan Penggugat IV dalam perjanjian kredit antara Penggugat I, Penggugat II dengan Tergugat I berkedudukan sebagai Penjamin
6. Benar barang agunan milik Penggugat III dan Penggugat IV sebagai penjamin, telah dilakukan pelelangan oleh Pengadilan Negeri Indramayu melalui Kantor Lelang Negara Bandung untuk pembayaran hutang-hutang Penggugat I dan Penggugat II
7. Benar sebagai pemenang lelang adalah Tergugat II dengan harga masing-masing sebagai berikut :
 - Untuk tanah agunan atas nama Mashita HM No 800 luas \pm 14.430 m² terjual seharga Rp 7.000.000,- (tujuh juta rupiah)
 - Untuk tanah agunan atas nama Mashisi HM No 799 luas \pm 22.020 m² terjual seharga Rp 12.000.000,- (dua belas juta rupiah)

8. Benar menurut keterangan Kepala Desa setempat bernama Carto dan Saksi Duni harga lelang jauh dibawah harga pasaran setempat
9. Benar Penggugat I telah melakukan upaya-upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum sehubungan dengan adanya lelang tersebut dengan mengirimkan surat-surat, bahkan sampai kepada Sekretariat Negara
10. Benar telah terjadi pengosongan oleh Pengadilan Negeri Indramayu karena sikap Penggugat I yang mempertahankan tanah obyek sengketa dan berdampak dihukumnya Penggugat I secara pidana karena sikapnya tersebut
11. Benar tanah obyek sengketa sekarang dikuasai oleh Tergugat VIII berdasarkan akta jual beli dengan Tergugat II
16. Menimbang bahwa fakta-fakta hukum tersebut diatas selanjutnya akan dipedomani serta dijadikan dasar penilaian pengadilan dalam memutus tuntutan-tuntutan pihak Penggugat dalam perkara ini
17. Menimbang bahwa tuntutan Penggugat dalam point 1 *petitum* gugatan akan diputus setelah mempertimbangkan *petitum-petitum* selebihnya.
18. Menimbang bahwa *petitum* No 2 tentang penetapan sita jaminan karena pengadilan tidak melakukan penyitaan maka tidak *relevent* untuk dipertimbangkan

19. Menimbang bahwa terhadap *Petitum* No 3 dan No 4 sebagaimana telah dipertimbangkan dimuka, dimana untuk Tergugat X, XI dan XII telah dikesampingkan sebagai pihak dalam perkara ini maka tuntutan-tuntutan tersebut harus di tolak
20. Menimbang bahwa *petitum* No 5 yaitu mengenai tuntutan pembatalan atas lelang oleh Kantor Lelang Negara Bandung atas obyek sengketa pengadilan akan memberikan pertimbangan hukum sebagaimana diuraikan dibawah ini
21. Menimbang bahwa proses lelang eksekusi dalam perkara ini merupakan realisasi dari permohonan Tergugat I atas pelaksanaan Grose Akta Pengakuan Hutang dan grose Akta Hipotik menurut Pasal 224 HIR yang memberikan kewenangan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk mengeksekusi grosse-grosse tersebut
22. Menimbang bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas terbukti barang-barang yang dilelang adalah milik Penggugat III dan Penggugat IV yang dalam kedudukannya sebagai Penjamin atas hutang-hutangnya Penggugat I dan Penggugat II terhadap Tergugat I
23. Menimbang bahwa ternyata Penggugat III dan Penggugat IV sebagai penjamin tidak melepaskan hak istimewanya untuk terlebih dahulu menjual lelang barang-barang jaminan miliknya

(sebagai penjamin), sehingga disini berlaku ketentuan Pasal 1831 KUHPerdara sebagai berikut:

“Si penanggung tidaklah diwajibkan membayar kepada si berpiutang, selainnya jika si berutang lalai, sedangkan benda-benda si berutang ini harus lebih dahulu disita dan dijual untuk melunasi hutangnya

24. Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 197 (1) HIR, eksekusi (sita eksekusi) harus dilaksanakan terlebih dahulu terhadap barang-barang bergerak, apabila belum cukup maka dilanjutkan kepada barang-barang tidak bergerak milik debitur
25. Menimbang bahwa dalam perkara ini ternyata baik barang-barang bergerak tetap milik debitur (Penggugat I dan II) yang diikat sebagai jaminan sampai sekarang masih melekat didalamnya hak tanggungan dan belum dilakukan penyitaan eksekusi/lelang, dimana Kreditur (Tergugat I) menurut hukum masih mendapat perlindungan untuk pelunasan hutang-hutang Penggugat I dan Penggugat II dan sesuai dengan pengamatan Majelis dilokasi, dipandang jaminan-jaminan yang masih ada tersebut dapat mencukupi hutang-hutang Penggugat I dan Penggugat II kepada Tergugat I
26. Menimbang bahwa disamping itu pelaksanaan eksekusi/lelang atas obyek perkara telah mengabaikan ketentuan dalam Pasal 200 (4) HIR, Sehingga hak-hak debitur untuk menentukan

urutan-urutan barang yang akan dilelang tidak tertampung yang akibatnya debitor mencari perlindungan hukum diluar proses peradilan

27. Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas pengadilan menilai proses pelelangan atas obyek perkara telah mengabaikan hukum-hukum eksekusi dalam perkara perdata, sehingga mengandung kelemahan-kelemahan Juridis yang berdampak terganggunya rasa perikemanusiaan dan perikeadilan sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 33 (4) Undang-Undang No 14/1970
28. Menimbang bahwa selain adanya kelemahan yang bersifat Juridis dalam proses pelaksanaan lelang atas obyek perkara terbukti pula sebagai berikut :
 - 1 Penggugat III dan Penggugat IV adalah anak-anak dibawah umur yang menurut ketentuan Pasal 309, 393 KUHPerdato jo Pasal 48 dan Pasal 52 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 melarang orang tua memindah-tangankan atas menjaminkan barang-barang tetap yang dimiliki anaknya
 - 2 Adanya penetapan haraga lelang atas obyek perkara yang terlalu jauh dari harga pasaran yang sebenarnya, sebagaimana diterangkan oleh Kepala Desa setempat, sehingga proses lelang tidak memperhatikan Pasal 9 alinea pertama Peraturan Lelang No 189/1908

29. Menimbang bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas pengadilan berpendapat pelelangan yang telah dilakukan atas obyek perkara tidak dapat dipertahankan lagi
30. Menimbang bahwa berdasarkan kepada segala pertimbangan hukum tersebut diatas Penggugat dipandang telah berhasil membuktikan dalil gugatannya tentang adanya pelelangan atas obyek perkara mengandung cacat hukum oleh karenanya *petitum* no 5 dari gugatan Penggugat dapat dikabulkan
31. Menimbang bahwa oleh karena proses lelang atas obyek perkara mengandung cacat hukum maka pelelangan sebagaimana termuat dalam Risalah Lelang No 6/1994 tanggal 6 April 1994 sebagai tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, serta memulihkan dan mengembalikan status obyek perkara dalam keadaan sebelum terjadinya lelang maka *petitum* no 6 dapat dikabulkan
32. Menimbang bahwa demikian juga terhadap *petitum* no 7 dapat dikabulkan karena proses jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat VIII dihadapan Tergugat IX bersumber dari adanya alas hak lelang yang cacat hukum
33. Menimbang bahwa dengan memperhatikan *petitum subsidair* dari gugatan Penggugat, pengadilan merasa perlu memperhatikan tentang adanya fakta dimana atas obyek sengketa telah dibalik nama ke Tergugat VIII sesuai dengan

sertipikat Hak Milik No 824 dan No 825 maka oleh karena alasan hak terbitnya sertipikat-sertipikat tersebut didasarkan kepada akta jual beli yang dinyatakan batal maka sertipikat-sertipikat tersebut menjadi tidak berkekuatan hukum dengan demikian redaksional *petitum* no 7 termasuk didalamnya menyangkut kebatalan sertipikat-sertipikat atas obyek perkara

34. Menimbang, bahwa oleh karena dasar/alasan hak penguasaan obyek perkara telah dinyatakan batal/tidak mempunyai kekuatan hukum maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan obyek perkara 1C Tergugat VIII dan Tergugat III sampai dengan Tergugat VII sebagai penggarap harus dihukum untuk menyerahkan obyek perkara kepada Penggugat dalam keadaan kosong, aman tanpa hak orang lain di atasnya dengan demikian *petitum* no 8 dapat dikabulkan
35. Menimbang bahwa oleh karena tuntutan no 3 dan no 4 gugatan Penggugat telah dikesampingkan maka gugatan Penggugat hanya dikabulkan untuk sebagian saja
36. Menimbang bahwa oleh karena Para Tergugat berada pada pihak yang kalah maka menurut hukum harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat adanya perkara ini
37. Menimbang bahwa pada akhirnya pengadilan berpendapat segala sesuatu yang akan ditetapkan dalam diktum putusan ini

dipandang sebagai putusan yang telah memenuhi rasa keadilan serta tidak melampaui batas-batas kewenangan pengadilan

38. Memperhatikan ketentuan dalam Pasal-pasal 303, 393 dan Pasal 1831 KUHPerdara *jo* Pasal 33 ayat (4) Undang-Undang No 14/1970 serta ketentuan-ketentuan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan

Berdasar pertimbangan tersebut, Majelis Hakim menjatuhkan putusan yang bunyinya sebagai berikut:

MENGADILI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat XI tersebut

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian
2. Menetapkan pelelangan yang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara Bandung atas obyek sengketa sebagaimana termuat dalam Risalah Lelang No 6/1994, tanggal 6 April 1994 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
3. Memulihkan dan mengembalikan status obyek sengketa dalam keadaan sebelum terjadinya pelelangan
4. Menyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum Akta jual beli atas obyek sengketa antara Tergugat II dengan Tergugat VIII dihadapan Tergugat X

5. Menyatakan sertifikat-sertifikat Hak Milik No 824 dan Hak Milik No 825, atas nama Tergugat VIII yang terbit dari adanya jual beli atas obyek sengketa tidak mempunyai kekuatan hukum
6. Menghukum Tergugat III sampai dengan Tergugat VIII untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong dan aman dari hak orang lain di atasnya
7. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga sekarang berjumlah Rp 538.000,- (lima ratus tiga puluh delapan ribu rupiah)
8. Menolak gugatan Penggugat selebihnya.

Demikianlah telah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Indramayu, pada hari: SENIN tanggal 21 Desember 1998 oleh CICUT SUTIARSO, SH. Sebagai Ketua Majelis, DEDI SOBANDI, SH. dan ACICE SENDONG, SH. sebagai Hakim Anggota, Putusan mana pada hari SENIN tanggal 21 Desember 1998 diucapkan di muka persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh: H. AMIR SYARIFUDDIN, SH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Indramayu, dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I, tanpa dihadiri oleh Tergugat II sampai Tergugat XIII.

Terhadap putusan ini, pada tanggal 5 Januari 1999, Tergugat I dan Tergugat VIII telah mengajukan banding dalam

perkara ini dan telah mengajukan memori bandingnya melalui kuasanya Sugeng Sarwono tertanggal 8 Februari 1999 ke Pengadilan Tinggi Bandung dengan Nomor 502/Pdt/1999/PT.BDG yang dalam putusannya pada tanggal 13 Maret 2000 pihak kreditor mengalami kekelahan lagi.

Salah satu bunyi Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 502/Pdt/1999/PT.BDG tanggal 13 Maret 2000 yaitu menguatkan putusan Pengadilan Negeri Indramayu tanggal 21 Desember 1998/PN.IM yang dimohonkan banding.

Atas putusan banding tersebut pihak Tergugat yang dalam perkara banding sebagai Pemanding mengajukan upaya kasasi, dalam amar putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3168 K/Pdt/2000 tanggal 3 Januari 2003 memenangkan debitor, hal mana dapat dilihat dari isi putusan kasasi yaitu :

1. Menolak permohonan kasasi dari para pemohon kasasi tersebut
2. Menghukum para pemohon kasasi untuk membayar biaya perkara.

Namun demikian para Kreditor selaku Tergugat dan selaku pemohon kasasi setelah diputus dalam Kasasi mengajukan Peninjauan Kembali ke Mahkamah Agung dan pada tanggal 14 September 2008 majelis hakim dalam putusannya kembali menolak Peninjauan Kembali yang diajukan oleh para pemohon.

Dari uraian mengenai putusan Pengadilan Negeri Indramayu Nomor 46/Pdt/G/1998/PN.Im. tentang perkara eksekusi obyek hipotik jaminan anak dibawah umur maka terlihat :

1. Keabsahan Utang Yang Ada Telah Terpenuhi.

Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1178 ayat 2 KUHPerdota tentang hipotik yang berbunyi: "Diperkenankanlah kepada si berpiutang hipotik pertama untuk pada waktu diberikannya hipotik, dengan tegas minta diperjanjikan bahwa jika utang pokok tidak dilunasi semestinya atau jika bunga yang terutang tidak dibayar ia secara mutlak akan dikuasakan menjual persil yang diperikatkan dimuka umum untuk mengambil pelunasan uang pokok, maupun bunga serta biaya dari pendapatan penjualan itu, Janji tersebut harus dilakukan menurut cara sebagaimana diatur dalam Pasal 1211 KUHPerdota.

Adanya Akta Perjanjian Kredit tertanggal 1 Nopember 1990 Nomor 1 yang dibuat dihadapan Ponidi Karsodiwiryo selaku Notaris Pengganti dari Nyonya Morini Basuki dan kemudian dbitor menandatangani akta nomor 33, 43 dan 411 tentang Akta Kuasa untuk memasang Hipotik yang ketiganya dibuat dihadapan Nyonya Morini Basuki, Sarjana Hukum, Notaris di Cirebon. Jadi berdasarkan keterangan di atas terlihat bahwa utang debitor pada kreditor telah ada dan sah sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit tertanggal 1 Nopember 1990.

2. Keabsahan Pemberian Hak Hipotik Tidak Terpenuhi

Berdasarkan bunyi dari Pasal 393 KUHPerdara yang bunyinya :

Untuk kepentingan si belum dewasa, wali tak boleh meminjam uang, pun tak boleh mengasingkan atau menggadaikan barang-barangnya tak bergerak, pun pula tak boleh menjual atau memindahtangankan surat-surat utang negara, piutang-piutang dan andil-andil, tanpa mendapat kuasa untuk itu dari Pengadilan Negeri. Pengadilan takkan memberikan kuasa ini melainkan berdasar atas keperluan yang mutlak atau jika terang ada manfaatnya dan setelah mendengar atau memanggil dengan sah akan para keluarga sedarah atau semenda si belum dewasa dan akan wali pengawas.

Dari bunyi pasal diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa orangtua tidak diperbolehkan memindahkan atau menjual barang tidak bergerak milik anak dibawah umur. Hal ini juga diatur dalam Pasal 48 *jo* Pasal 52 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang mengatakan bahwa :

Orangtua tidak diperbolehkan memindahkan hak atau menggadaikan barang-barang tetap yang dimiliki anaknya yang belum berumur 18 (delapan belas tahun) atau belum melangsungkan perkawinan kecuali apabila kepentingan anak itu mengkehendaknya.

Ketentuan mengenai anak dibawah umur/belum dewasa menurut Pasal 330 KUHPerdara yaitu belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin karena belum dewasa maka tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum hal ini diatur dalam Pasal 1330 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah :

- a. Orang-orang yang belum dewasa
- b. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan
- c. Orang-orang perempuan dalam hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas maka keabsahan Akta Kuasa Untuk Pemasangan Hipotik yang mana obyek jaminan merupakan milik anak dibawah umur tidak sah menurut hukum karena melanggar ketentuan tentang larangan untuk memindahkan barang-barang tetap milik anak dibawah umur sebagaimana diuraikan diatas.

3. Implikasi Dari Putusan Menyatakan Lelang Tidak Sah Dan Batal Demi Hukum

Perbuatan melawan hukum menimbulkan perikatan antara si pembuat kesalahan selaku tergugat dengan si pihak yang

dirugikan selaku penggugat, sehingga menimbulkan hak-hak dan kewajiban sebagai akibat hukumnya. Implikasi dari putusan menyatakan lelang tidak sah dan batal demi hukum sebagaimana diputus dalam amar putusan majelis hakim nomor 2 maka terdapat dua hal penting yaitu :

a. Akibat hukum terhadap kepemilikan barang yang dibeli melalui lelang

Barang kembali kepada keadaan hukum semula, yaitu dalam kepemilikan si penggugat yaitu debitor pemilik barang. Jika penggugat adalah debitor dengan putusan yang menyatakan lelang batal dan tidak sah maka barang kembali tetap pada kepemilikan debitor, namun tetap dalam status barang jaminan sebagaimana sebelum lelang. Jika penggugat adalah pihak ketiga yang terbukti pemilik obyek lelang dengan putusan yang menyatakan lelang batal dan tidak sah maka barang kembali pada kepemilikan pihak ketiga (penjamin). Sedangkan status pengikatan terhadap barang jaminan menjadi tidak sah. Jika penggugat adalah termohon eksekusi maka barang kembali kepada kepemilikan Termohon Eksekusi.

b. Akibat hukum terhadap hak pembeli lelang atas barang dan hasil lelang.

Akibat hukum terhadap pembeli lelang dapat dilihat dari segi barang obyek lelang dan dari segi hasil lelang yang telah disetorkannya. Jika putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah, maka hak pembeli lelang atas obyek lelang akan menjadi berakhir walaupun telah dibalik nama di Kantor Pertanahan. Kemudian dari segi hasil lelang, seyogyanya dikembalikan oleh pihak yang menjadi kuasa undang-undang mewakili pemilik barang sebagai penjual, diantaranya bank kreditor atau termohon eksekusi atau pemegang hak hipotik. Hukum dalam hal ini peraturan perundang-undangan tidak mengatur hasil lelang yang dibayar sebagai akibat pembatalan lelang apakah menyangkut pokok, bunga dan biaya.

4. Analisa terhadap putusan hakim Pengadilan Negeri Indramayu dengan putusan nomor 46/Pdt/G/1998/PN.Im

Pada kasus diatas penulis berpendapat bahwa hakim Pengadilan Negeri Indramayu dalam memeriksa perkara cukup memperhatikan ketentuan tentang alat bukti yang diatur dalam Pasal 1866 KUHPerdara yaitu :

1. Bukti tulisan
2. Bukti dengan saksi-saksi
3. Persangkaan-persangkaan
4. Pengakuan
5. Sumpah

Setelah membaca dan menerima alat-alat bukti serta mendengar keterangan saksi berkaitan dengan eksekusi lelang atas obyek hipotik jaminan tambahan kepunyaan anak di bawah umur maka hakim dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya memberikan alasan yang tepat dalam memutus perkara ini karena jika melihat secara keseluruhan maka hakim tidak boleh hanya memandang ketentuan eksekusi hipotik jaminan tambahan milik anak dibawah umur hanya dari proses dilakukannya eksekusi tersebut tetapi perlu juga diperhatikan ketentuan materil sebagai unsur substansial dalam eksekusi obyek jaminan.

Keabsahan pelaksanaan eksekusi hipotik sekalipun telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang diatur dalam Pasal 224 HIR/258 RBg namun apabila obyek yang dieksekusi dan harga limit yang jadi unsur materil dari eksekusi hipotik bila terdapat cacat hukum maka mengakibatkan keseluruhan proses eksekusi menjadi cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Pertimbangan majelis hakim dalam memutus kasus diatas berkaitan dengan obyek dan harga limit yang mengakibatkan eksekusi menjadi cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yaitu pertimbangan majelis hakim :

1. Plafon pinjaman sebesar Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dengan jaminan hipotik atas tanah tersebut

dalam point a diatas atas nama Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV

2. Benar Penggugat I telah memberikan kuasa mutlak kepada Tergugat I, untuk dan atas nama Penggugat III dan Penggugat IV sebagai anak-anak dibawah umur
3. Benar Penggugat III dan Penggugat IV dalam perjanjian kredit antara Penggugat I, Penggugat II dengan Tergugat I berkedudukan sebagai Penjamin
4. Benar barang agunan milik Penggugat III dan Penggugat IV sebagai penjamin, telah dilakukan pelelangan oleh Pengadilan Negeri Indramayu melalui Kantor Lelang Negara Bandung untuk pembayaran hutang-hutang Penggugat I dan Penggugat II
5. Benar menurut keterangan Kepala Desa setempat bernama Carto dan Saksi Duni harga lelang jauh dibawah harga pasaran setempat

Dari kelima nomor diatas yang kesemuanya merupakan bagian dalam pertimbangan majelis hakim dalam memutus perkara maka dapat disimpulkan hakim telah benar dalam menerapkan hukum.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan eksekusi obyek hipotik milik anak dibawah umur pada Kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor 46/Pdt/G/1998/PN.Im Berdasarkan urutan proses dilakukannya lelang eksekusi obyek hipotik seperti diuraikan dalam putusan serta melihat dari alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat maka sudah memenuhi prosedur untuk mengeksekusi obyek hipotik berdasarkan ketentuan Pasal 224 HIR/258 RBg namun sekalipun sudah terpenuhi unsur prosedural atau formil untuk mengeksekusi obyek hipotik namun karena unsur materil ada cacat hukum yaitu :

- Jaminan tambahan yang dijual terlebih dahulu sedangkan menurut ketentuan eksekusi lelang jaminan pokok harus dijual lebih dahulu apabila dianggap tidak mencukupi untuk melunasi utang baru dilakukan eksekusi terhadap jaminan tambahan
- Jaminan tambahan dalam hal ini hipotik milik anak dibawah umur sehingga apabila dilihat dari ketentuan pemasangan hipotiknya sudah tidak sah menurut hukum karena melanggar ketentuan yang diatur undang-undang dalam

Pasal 393 KUHPerdara dan Pasal 48 *jo* Pasal 52 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan yang mana keduanya mengatur mengenai larangan untuk memindahtangankan atau menjual benda tetap milik anak dibawah umur sehingga apabila dilakukan penjualan terhadap obyek ini adalah merupakan perbuatan melawan hukum

- Penetapan nilai limit yang jauh dibawah harga pasar membuat penjualan lelang menjadi perbuatan melawan hukum yang perbuatan melawan hukum dalam arti luas dalam kaitannya dengan harga yang terlalu rendah sehingga bertentangan dengan kewajiban hukum si penjual untuk mengoptimalkan harga jual lelang yang akhirnya bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat

Berdasarkan ketiga uraian diatas maka dapat disimpulkan bahwa eksekusi menjadi cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum.

2. Putusan Perkara Perdata Nomor 46/Pdt/G/1998/PN.Im mengenai eksekusi jaminan tambahan anak dibawah umur, hakim pengadilan Negeri Indramayu telah melakukan pemeriksaan terhadap perkara dengan memperhatikan alat-alat bukti sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1866 KUHPerdara yang diajukan oleh kedua belah pihak yaitu dari pihak penggugat dan

tergugat adapun majelis hakim dalam memutuskan perkara berdasarkan *petitum* dan *posita* dari kedua belah pihak dalam pertimbangan hukumnya telah memperhatikan unsur materil dan formil dalam penjualan eksekusi jaminan tambahan hipotik milik anak dibawah umur dan bila ada cacat hukum dalam substansial atau materil dari eksekusi lelang maka dapat mengakibatkan proses pelelangan yang dilakukan sekalipun telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku lelang itu menjadi cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum sehingga harus dikembalikan kedalam keadaan sebelum diadakan lelang. Jadi majelis hakim dalam putusan tersebut telah meneliti kembali apakah ada unsur substansial atau materil yang telah dilanggar dan berdasarkan alat bukti yang diterima oleh hakim maka hakim memutuskan bahwa lelang cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum adalah sudah tepat dan hakim dapat dikatakan telah menerapkan hukum tanpa mengesampingkan asas peradilan yaitu peradilan cepat, sederhana dan biaya ringan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 4 (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Pokok-Pokok Kekuasaan Kehakiman.

B. Saran

Seharusnya Hakim Pengadilan Negeri selalu bertindak arif dalam menangani masalah eksekusi khususnya terhadap jaminan atas tanah (hipotik). Walaupun pada kenyataannya Hakim Pengadilan Negeri tidak boleh menolak setiap perkara yang masuk tetapi jangan sampai asas pelaksanaan eksekusi hipotik berdasarkan KUHPerdara terhambat dengan adanya gugatan dari pihak debitor yang merasa dirugikan karena adanya unsur cacat hukum dalam pelaksanaan eksekusinya. Jadi diharapkan agar Hakim Pengadilan Negeri melakukan pemeriksaan terlebih dahulu terhadap unsur materil sebelum melakukan eksekusi berdasarkan hukum formil sebelum mengeluarkan penetapan untuk melakukan eksekusi terhadap jaminan karena bila terjadi kesalahan akan mengakibatkan proses pelelangan yang dilakukan menjadi sia-sia karena lelang didasarkan pada perbuatan yang cacat hukum sehingga tidak memiliki kekuatan hukum.

DAFTAR PUSTAKA

I. Dari Buku :

- Bambang Sunggono, 1998, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Bambang Setijoprodjo, 1996, *Pengaman Kredit Perbankan Yang Dijamin Oleh Hak Tanggungan*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung
- Bernadette M. Waluyo, 1998, *Beberapa Masalah Hak Tanggungan, Kumpulan Karangan Ilmiah Alumni FH Unair*, Lustrum ke-VIII, Mandar Maju, Bandung
- Biro Lelang Negara, 1996, *Pengetahuan Penjualan Barang Secara Lelang*, BUPLN Departemen Keuangan RI, Jakarta
- Cholid Narbuko dan H. Abu, 2002, *Metodologi Penelitian*, PT. Bumi Aksara, Jakarta
- Effendi Perangin, 1991, "*Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*", Rajawali Pers, Jakarta
- Effendi Perangin, 1979, *Peraturan Lelang*, Esa Study Club, Jakarta
- Eugenia Liliawati Muljono, 1996, *Eksekusi Grosse Akta Hipotek Oleh Bank*, PT.Rineka Cipta, Jakarta
- Herowati Poesoko, 2007, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT)*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta
- John Salindeho, 1994, *Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Sinar Grafika, Jakarta
- J. Satrio, Hukum Jaminan, 2002, *Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku I*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Kansil, 1997, *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta
- Kartini Muljadi dan Gunawan Wijaya, 2006, *Kedudukan Berkuasa Dan Hak Milik Dalam Sudut Pandang KUHPerduta Cet 1*, Prenada Media, Jakarta

- Mariam Darius Badruzaman, 1980, "*BAB-BAB TENTANG HYPOTHEEK*", Alumni, Bandung
- Mochammad Dja'is dan RMJ Koosmargono, 2007, *Membaca dan Mengerti HIR*, Percetakan Oetama, Semarang.
- Mochammad Dja'is, 2004, *Pikiran Dasar Hukum Eksekusi*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang
- M. Yahya Harahap. 1996. *Perlawanan Terhadap Eksekusi Grosse Akta Serta Putusan Pengadilan dan Arbitrase dan Standar Hukum Eksekusi*. PT Citra Aditya Bakti, Bandung
- M.Yahya Harahap, 1989, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, PT.Gramedia, Jakarta
- Mr. Wiryono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Hak-Hak Atas Benda*, Sumur, Bandung
- Munir Fuady, 2005, *Hukum Pailit dalam Teori dan Praktek Edisi Revisi (Disesuaikan dengan UU No 37 Tahun 2004)*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- M. Isnaeni H, 1996, *Hipotek Pesawat Udara di Indonesia*, CV.Dharma Muda, Surabaya
- Noeng Muhadjir, 2002, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Rake Sarasin, Yogyakarta
- Peter Mahmud Marzuki, 2007, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta
- Prof. A. Pitlo, 1952, *Zakenrecht Naar Het Nederlands Burgerlijkrecht*, Tjeenk Willinkhal, Zwolle
- Purwahid Patrik dan Kashadi, 2008, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang
- Purnama Tiaria Sianturi, 2008, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, CV. Mandar Maju, Bandung
- Rachmat Soemitro, 1098, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Eresco, Bandung,
- Retnowulan Sutantio, 1999, *Badan Pembinaan Hukum Nasional*, Departemen Kehakiman RI, Jakarta

- Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, 1989, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*, Bandar Maju, Bandung
- Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta
- Soerjono Soekanto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta
- Soerjono Soekanto, 2005, *Pengantar Penelitian Hukum Cet 3*, UI Press, Jakarta
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1974, *Hukum Perdata: Hak Jaminan Atas Tanah*, Liberty, Yogyakarta
- Stein, dalam J. Satrio, 1993, *Parate Executie Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- ST. Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang dihadapi oleh Perbankan (suatu kajian mengenai undang-undang hak tanggungan)*, Alumni, Bandung
- Subekti, 1984, *Pokok-Pokok Hukum Perdata, Cetakan ke delapan belas*, Intermasa, Jakarta
- Subekti, 1989, *Hukum Acara Perdata*, BPHN-Binacipta, Jakarta
- Subekti, 1990, *Pelaksanaan Perikatan Eksekusi Riil dan Uang Paksa Dalam Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum*, Proyek Pengembangan Teknis Yustisial MARI, Jakarta
- Sudikno Mertokusumo, 2007, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta
- Sudargo Gautama, 1996, *Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru tahun 1996 No 4*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Sutrisno Hadi, 2000, *Metodologi Research, Jilid 1*, Yogyakarta,
- Sunaryo Basuki, 1997, *"Hak Tanggungan Sebagai Satu-Satunya Hak Jaminan Atas Tanah"*, Diktat Kuliah Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta
- Tan Thong Kie, 2000, *"Studi Notariat Serba-Serbi Praktek Notaris Buku II"*, PT.ICHTIAR BARU VAN HOEVE, Jakarta

Tatang M. Amirin, 1996, *Menyusun Rencana Penelitian*, Rajawali Pers, Jakarta

Teguh Pudjo Muljono, 2007, *Manajemen Perkreditan Bagi Bank Komersial Edisi 4*, BPFE, Yogyakarta

Wirjono Prodjodikoro, 1975, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Sumur Bandung, Bandung

Wildan Suyuthi Mustofa, 2002, *Panitera Pengadilan Tugas Fungsi dan Tanggung Jawab*, PT.Tata Nusa, Jakarta

II. Dari Undang-Undang :

Undang-Undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, Lembaran Negara Nomor 182 Tahun 1998, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3790.

Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Lembaran Negara Nomor 42 Tahun 1996, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632.

Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043.

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Pokok-Pokok Kekuasaan Kehakiman

Kitab Undang-Undang Perdata (Burgerlijk Wetboek) diterjemahkan oleh R. Subekti dan Tjitrosudibio. Cet, 30. Jakarta: Pradnya Paramita. 2001.

Vendu Reglement Stb. 1908 - 189 tentang peraturan lelang sebagaimana telah diubah dengan Stb. 1940 - 56.

Peraturan Bea Lelang/ Stb. 1935 - 454 (*De Regeling Van Heffting Van Het Verdu Salaris Voor de Openbare Veilingen er Verkopen*) yang kemudian telah diubah dengan Stb. 1949 - 390.

Keputusan Presiden Nomor 21 Tahun 1991 tentang Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara

Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

PMA No 15 Tahun 1961, SK Dirjen Agraria No.Sk. 67/DDA/1968 dan SK Menteri Dalam Negeri No.104/DJA/1977 tentang hipotik

Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Lembaran Negara Nomor 59 Tahun 1997, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696.

Peraturan Pemerintah tentang Pelaksanaan Lelang (*Stb.* 1908 - 89 tentang peraturan lelang sebagaimana telah diubah dengan *Stb.* 1940 - 56).

Peraturan Pemerintah tentang pemungutan bea lelang *Stb.* 1940 -56.

Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor: SE – 21/ PN/ 1998 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 UUHT

Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor: SE – 23/ PN/ 2000 *jo* Keputusan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor: 35/ PL/ 2002 tanggal 27 September 2002 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang

Keputusan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor 36/ PL/ 2002 Tentang Petunjuk Teknis Pejabat Lelang

III. Dari Artikel/Tulisan/Makalah.

Boedi Harsono, 1995, ceramah berjudul "*Jaminan Kepastian Hukum Di Bidang Pertanahan*" dikutip dari bahan *Pendalaman Materi Hukum Tinggi Peradilan Umum Surabaya*, Hotel Istana, Bandung.

Maria S.W. Sumardjono, 27 Mei 1996, "*Prinsip Dasar dan Beberapa Isu Di Seputar Undang-Undang Hak Tanggungan*", Makalah disampaikan pada Seminar Nasional Kesiapan dan Persiapan dalam Rangka Pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan, Bandung.

Maria S.W Sumardjono, Kredit Perbankan Permasalahannya Dalam Kaitannya Dengan Berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, Jurnal Hukum (Ius Quia Iustum) No.7 Vol.4,

Mochammad Djais, Selasa 29 Desember 2009, "*Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan*", Makalah disampaikan pada seminar "Mencari Model Eksekusi Hak Tanggungan Yang Menguntungkan Para Pihak". Semarang

Mochammad Dja'is, 2000, *Orasi ilmiah: Hukum Eksekusi Sebagai Wacana Baru di Bidang Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang

IV. Dari hasil Penelitian

Mochammad Dja'is, 1994, *Pelaksanaan Eksekusi Grosse Surat Hutang Notariil*, Studi Kasus di Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Tengah, Tesis, Program Pasca Sarjana Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta

Retnowulan Sutantio, 1999, *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, Badan Pembinaan Hukum Nasional-Departemen Kehakiman RI, Jakarta