



**EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DI PENGADILAN NEGERI
SURAKARTA**

TESIS

Disusun

Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S-2
Program Studi Magister Kenotariatan

Oleh :

Benny Pamujiharto

B4B 008 037

Pembimbing :

H.R. Suharto, SH. M Hum.

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

**EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DI PENGADILAN NEGERI
SURAKARTA**

Disusun Oleh :

Benny Pamujiharto
B4B 008 037

Disusun
Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S-2
Program Studi Magister Kenotariatan

Pembimbing,

H.R. Suharto, SH., M.Hum.
NIP. 19600517 198603 1 0002

**EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DI PENGADILAN NEGERI
SURAKARTA**

Disusun Oleh :

**Benny Pamujiharto
B4B 008 037**

**Dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada tanggal 28 Juni 2010**

Tesis ini telah diterima
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan

Pembimbing,

Mengetahui,
Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan
Universitas Diponegoro

H. R. Suharto, SH., M.Hum.
NIP. 19600517 198603 10 002

H. Kashadi, S.H., MH.
NIP. 19540624 198203 1 001

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini Benny Pamujiharto, 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/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/ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, 17 Juni 2010

Yang menyatakan,

Benny Pamujiharto

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang selalu melimpahkan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulisan tesis dengan judul: **“EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DI PENGADILAN NEGERI SURAKARTA”** dapat terselesaikan.

Tesis ini disusun dalam rangka memenuhi persyaratan untuk mencapai derajat S-2 Magister Kenotariatan pada program studi Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro Semarang.

Selama penulisan tesis ini, penulis menyadari bahwa tesis ini tidak mungkin terwujud sebagaimana yang diharapkan, tidak terlepas dari banyak pihak yang telah memberikan bantuan, dorongan dan kasih sayang pada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan terima kasih dan rasa hormat sedalam-dalamnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Susilo Wibowo, MS.,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, SH., MS. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
4. Bapak H. Kashadi, SH., MH selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

5. Bapak Prof. Budi Santoso, SH., MS selaku Sekretaris Bidang Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
6. Bapak Prof. Dr. Suteki, SH., M.Hum. selaku Sekretaris Bidang Keuangan Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro
7. Bapak H. R Suharto, SH., M.Hum selaku pembimbing penulis dalam penyusunan tesis ini, yang telah tulus dan ikhlas meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dalam memberikan pengarahan, masukan serta kritik yang membangun selama proses penulisan tesis ini.
8. Ibu Hj. Sri Sudaryatmi, SH., M.Hum selaku Dosen Wali penulis pada masa perkuliahan.
9. Para Guru Besar beserta Bapak/Ibu Dosen pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan yang bermanfaat bagi penulis.
10. Staf Administrasi / Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, yang telah membantu selama penulis mengikuti perkuliahan.
11. Para responden yang telah membantu jalannya penelitian diantaranya Bapak Hendra Bayu B.K, SH selaku Panitera Muda Hukum pada Pengadilan Negeri Surakarta, Bapak Joko Sutarto, SH selaku Jurusita pada Pengadilan Negeri Surakarta serta para pihak

yang telah membantu memberikan masukan guna melengkapi data-data yang diperlukan dalam pembuatan tesis ini.

12. Tim Review Proposal Penelitian serta Tim Penguji Tesis diantaranya Bapak H. Kashadi, SH, MH, Bapak Prof. Dr. Budi Santoso, SH, MS, Bapak H.R Suharto, SH, M.Hum, Bapak Moch Djais, SH, C.N, M.Hum, dan Ibu Siti Malikhatun, SH, M.Hum yang telah meluangkan waktu dan perhatiannya untuk menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro Semarang.

13. Serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu penulis selama menempuh studi dan dalam melakukan penelitian dari awal hingga selesainya tesis ini.

Penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam penulisan tesis ini, maka dengan segala kerendahan hati penulis mohon kritik dan saran yang membangun guna penyempurnaan tesis ini. Penulis berharap semoga penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya Hak Tanggungan pada khususnya.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, 17 Juni 2010

Penulis,

Benny Pamujiharto

ABSTRACT

EXECUTION OF MORTGAGE AT THE COURT OF FIRST INSTANCE OF SURAKARTA

Debit and credit, whether it is guaranteed or not guaranteed by a mortgage, if a debtor violates an agreement, the execution is conducted through a civil accusation according to the prevailing Civil Procedural Code. Indeed, there are many alternatives of execution of security object when the debtor violates the agreement, today, when a debtor violates the agreement.

This research has the objective of finding out the role of the court of first instance in the execution of Mortgage at the Court of First Instance of Surakarta and finding out the obstacles and the efforts to overcome them.

This research uses the juridical-empirical method of approach, meaning that the approach is used to find out the matters influencing on the process of how the law works in the execution of mortgage. Meanwhile, the research specification uses the descriptive-analytical research, describing the prevailing law and order in connection with legal theories and the practices of positive law related to the problems.

Based on the research, some outcomes are obtained that, as long as the involvement of the judge is not requested by the party believing that he/she/it is harmed, the judge is unable to intervene in resolving and deciding the case. Execution is a realization of obligation of the party loses. In the verdict, in order to fulfill the agreement included in the verdict having the permanent legal force. The procedure of the execution of mortgage in the court of first instance undergoes several stages; among them are the request of execution found in the Court of First Instance of Surakarta, among them are, the technical-juridical obstacles and non-technical obstacles.

This can happen because, in reality, the conduction of execution does not meet many obstacles, thus, sometimes the Head of the Court should step in to smooth the execution. In order to avoid the occurrence of the execution of Mortgage and to minimize the execution of Mortgage, it would be better if the creditor should be more careful and selective in providing the credit to the debtor by selecting the criteria of debtor prospect.

Keyword : execution in the court of first instance, mortgage

ABSTRAK

“Eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Surakarta”

Utang piutang yang dijamin maupun tidak dijamin dengan hak tanggungan, jika debitur cidera janji eksekusi dilakukan melalui gugatan perdata menurut Hukum Acara Perdata yang berlaku. Memang saat ini ada banyak alternatif tentang eksekusi (pelaksanaan) terhadap obyek jaminan manakala debitur wanprestasi.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui peran pengadilan negeri dalam eksekusi hak tanggungan di Pengadilan Negeri Surakarta, dan mengetahui hambatan-hambatan serta upaya mengatasinya.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, artinya pendekatan itu dipergunakan untuk mengetahui hal – hal yang mempengaruhi proses bekerjanya hukum dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, sedangkan spesifikasi penelitian menggunakan deskriptif analitis, yaitu menggambarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori – teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan tersebut.

Berdasarkan penelitian diperoleh hasil bahwa dalam suatu perkara perdata, selama keterlibatan hakim tidak dimintakan oleh pihak yang merasa dirugikan, hakim tidak dapat turut campur menangani dan memutuskan perkaranya. Eksekusi merupakan realisasi kewajiban pihak yang dikalahkan dalam putusan hakim, untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap. Prosedur eksekusi hak tanggungan di pengadilan negeri melalui beberapa tahap diantaranya permohonan eksekusi, pemberian aanmaning, pelaksanaan sita eksekusi dan penetapan lelang eksekusi. Hambatan dalam eksekusi hak tanggungan di Pengadilan Negeri Surakarta, diantaranya yaitu hambatan yang bersifat teknis yuridis dan non teknis.

Hal ini terjadi karena dalam prakteknya pelaksanaan eksekusi jarang menemui banyak kendala, sehingga kadang Ketua Pengadilan Negeri harus turun tangan untuk memperlancar eksekusi. Untuk menghindari jangan sampai terjadi eksekusi hak tanggungan dan untuk meminimalisir adanya eksekusi Hak Tanggungan, kreditor ada baiknya lebih teliti dan hati-hati serta selektif dalam memberikan kreditnya pada debitur dengan memilih kriteria calon debitur.

Kata Kunci : Eksekusi di Pengadilan Negeri, Hak Tanggungan.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	8
E. Kerangka Pemikiran/Kerangka Teoretik	9
F. Metode Penelitian	27
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Prinsip-prinsip Hukum Jaminan dalam UUHT	29
1. Jenis-jenis Perjanjian Jaminan	32
2. Benda Sebagai Obyek Perjanjian Jaminan	37
B. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan	40
1. Definisi Hak Tanggungan	40
2. Asas-asas Hak Tanggungan	45
3. Obyek Hak Tanggungan	47
4. Subyek Hak Tanggungan	50
5. Proses Pembebanan Hak Tanggungan	53
6. Berakhirnya Hak Tanggungan	57

C. Tinjauan Umum Tentang Eksekusi	58
1. Pengertian Eksekusi	59
2. Jenis-jenis eksekusi	61
3. Eksekusi Hak Tanggungan dan Ketentuan Pelaksananya	64
 BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Sekilas Mengenai Pengadilan Negeri di Surakarta	77
1. Sejarah berdirinya Pengadilan Negeri di Surakarta	77
2. Gambaran umum mengenai Struktur Pengadilan Negeri Surakarta	78
B. Peran Pengadilan Negeri Surakarta dalam menjalankan Eksekusi Hak Tanggungan	79
C. Hambatan-hambatan yang dialami Pengadilan Negeri Surakarta dalam menjalankan Eksekusi Hak Tanggungan	109
 BAB IV PENUTUP	
A. Simpulan	115
B. Saran	116

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.¹

Kata pembangunan sudah menjadi kata kunci bagi segala hal. Secara umum, kata ini sebagai usaha untuk memajukan kehidupan masyarakat dan warganya. Kemajuan yang dimaksud terutama adalah kemajuan materiil, maka pembangunan seringkali diartikan sebagai kemajuan yang dicapai oleh sebuah masyarakat di bidang ekonomi.²

Kegiatan pembangunan di bidang ekonomi tentu membutuhkan penyediaan modal yang cukup besar, karena merupakan salah satu faktor penentu dalam pelaksanaan pembangunan.

Bagi masyarakat, baik perorangan maupun badan usaha yang berusaha meningkatkan kebutuhan konsumtif atau produktif sangat membutuhkan pendanaan dari bank sebagai salah satu sumber dana yang di antaranya dalam bentuk perkreditan, agar mampu mencukupi

¹ Penjelasan Umum Undang-undang Hak Tanggungan

² Arif Budiman, *Teori Pembangunan Dunia Ketiga* (Jakarta: Gramedia, 1995), hal. 1

dalam mendukung usahanya. Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat agar dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan sebagai upaya mengantisipasi timbulnya resiko bagi kreditor pada masa yang akan datang, untuk usaha tersebut dapat menggunakan jasa perbankan.

Penyaluran dana pinjaman (kredit) dilakukan oleh pihak bank selaku lembaga perantara keuangan kepada masyarakat yang membutuhkan modal, selalu dituangkan dalam suatu perjanjian sebagai landasan hubungan hukum diantara para pihak (kreditor dan debitor). Adanya perjanjian pinjam-meminjam uang tersebut, maka mutlak diperlukan solusi hukum bagi adanya lembaga jaminan agar memberikan kepastian bagi pengembalian pinjaman tersebut.

Solusi hukum yang dimaksudkan disini adalah prosedur mengenai pelaksanaan pemenuhan prestasi apabila debitor wanprestasi.³

Berdasarkan Pasal 8 Undang - Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, disebutkan bahwa dalam pemberian kredit, bank harus mempunyai keyakinan atau kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan,

³ Herowati Poesoko, *Parete Executie Obyek hak Tanggungan* (Yogyakarta: LaksBang PRESSindo, 2007), hal. 2

dengan maksud bahwa bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan praktek usaha dari debitor untuk memenuhi prestasinya, jika suatu saat debitor wanprestasi.

Dalam praktek perbankan untuk lebih mengamankan dana yang disalurkan kreditor kepada debitor diperlukan tambahan pengamanan berupa jaminan khusus yang banyak digunakan adalah jaminan kebendaan berupa tanah. Penggunaan tanah sebagai jaminan kredit, baik untuk kredit produktif maupun konsumtif, didasarkan pada pertimbangan tanah paling aman dan mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi⁴.

Lembaga jaminan oleh lembaga perbankan dianggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan hak tanggungan. Hal itu didasari adanya kemudahan dalam mengidentifikasi obyek hak tanggungan, jelas dan pasti eksekusinya, disamping itu hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan harus dibayar terlebih dahulu dari tagihan lainnya dengan uang hasil pelelangan tanah yang menjadi obyek hak tanggungan⁵. Memang hal yang tidak dapat diabaikan dalam perjanjian kredit adalah perlindungan hukum bagi kreditor manakala debitor wanprestasi, apalagi kalau debitor sampai

⁴ Agus Yudha Hernoko, *Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditas Perbankan Nasional* (Surabaya: Tesis, Pascasarjana, UNAIR, 1998), hal.7

⁵ Retnowulan Sutantio, *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit* (Jakarta: Departemen Kehakiman RI, 1999), hal. 8

mengalami kemacetan dalam pembayarannya. Pemanfaatan lembaga eksekusi hak tanggungan dengan demikian merupakan cara percepatan pelunasan piutang agar dana yang telah dikeluarkan itu dapat segera kembali kepada kreditor (Bank), dan dana tersebut dapat digunakan dalam perputaran roda perekonomian.

Keberadaan lembaga jaminan sangat diperlukan karena dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi penyediaan dana / kredit (kreditor) dan penerima pinjaman atau debitor.⁶

Dalam hubungan utang piutang yang dijamin maupun tidak dijamin dengan hak tanggungan, jika debitor cidera janji eksekusi dilakukan melalui gugatan perdata menurut Hukum Acara Perdata yang berlaku, perlu diketahui bahwa penyelesaian utang piutang yang bersangkutan melalui acara ini memerlukan waktu, karena pihak yang dikalahkan ditingkat Pengadilan Negeri dapat mengajukan banding, kasasi, bahkan masih terbuka kesempatan untuk meminta peninjauan kembali.⁷

Memang saat ini ada banyak alternatif tentang eksekusi (pelaksanaan) terhadap obyek jaminan manakala debitor wanprestasi. Namun tentunya eksekusi mana yang paling mudah prosedurnya

⁶ Sony Harsono, *Sambutan Menteri Agraria/Kepala BPN pada Seminar Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah* (Bandung: Fakultas Hukum UNPAD, 1996), hal. 33

⁷ Purwahid Praktik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, Edisi Revisi dengan UUHT (Semarang: Fak. Hukum UNDIP, 2008), hal. 82

untuk mempercepat pelunasan piutangnya sehingga bisa mendukung pembangunan ekonomi nasional.

Kemudahan yang disediakan oleh UUHT bagi para kreditor pemegang hak tanggungan manakala debitor cidera janji, berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b UUHT, eksekusi atas benda jaminan Hak Tanggungan dapat ditempuh melalui 3 (tiga) cara yaitu:

- a. *Parate executie*;
- b. *Tittle executorial*; dan
- c. Penjualan di bawah tangan.

Ketiga eksekusi hak tanggungan tersebut di atas masing-masing memiliki perbedaan dalam prosedur pelaksanaannya. Untuk eksekusi yang menggunakan *tittle executorial* berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan, pelaksanaan penjualan benda jaminan tunduk dan patuh pada Hukum Acara Perdata sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 224 HIR/ Pasal 258 Rbg, yang prosedur pelaksanaannya memerlukan waktu yang lama.

Sedangkan eksekusi secara di bawah tangan pelaksanaan harus memenuhi persyaratan yang antara lain adanya kesepakatan antara pemberi hak tanggungan (debitor) dengan pemegang hak tanggungan (kreditor).⁸ Eksekusi yang didasarkan pada Pasal 224 HIR/258 Rbg merupakan eksekusi yang tunduk dan patuh dan masuk kepada ranah Hukum Acara Perdata, maksudnya eksekusi

⁸ Herowati Poesoko, *Op Cit*, hal. 5

berdasarkan akta autentik yang bertitel eksekutorial tersebut tata cara pelaksanaannya sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Adapun bentuk eksekusi yang lain adalah *parate executie*, bahwa pelaksanaan *parate executie* merupakan cara termudah dan sederhana bagi kreditor untuk memperoleh kembali piutangnya, manakala debitor cidera janji dibandingkan dengan eksekusi yang melalui bantuan atau campur tangan Pengadilan Negeri⁹.

Khusus mengenai eksekusi dengan pertolongan hakim yang menjadikan Pasal 224 HIR / Pasal 258 Rbg sebagai dasarnya, dibutuhkan keterlibatan dan peran dan wewenang Ketua Pengadilan Negeri setempat. Namun dalam Praktek Eksekusi Hak Tanggungan lebih banyak berdasar pada Pasal 6 UUHT, artinya eksekusi tanpa melalui pengadilan (eksekusi tanpa pertolongan hakim). Padahal keabsahan dan kepastian hukum eksekusi melalui pertolongan hakim ini lebih terjamin, hal ini ditegaskan dalam Pasal 26 UUHT dan Penjelasannya.

Oleh sebab itu, hal ini perlu dikaji secara mendalam untuk mengetahui peran pengadilan dalam melakukan eksekusi melalui pertolongan hakim ini. Berdasarkan latar belakang permasalahan diatas, maka penulis tertarik untuk menulis tentang masalah tersebut

⁹ *Ibid*, hal. 6

dalam tesis ini dengan judul: "EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DI PENGADILAN NEGERI SURAKARTA"

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah peran Pengadilan Negeri Surakarta dalam menjalankan eksekusi hak tanggungan ?
2. Hambatan-hambatan apa sajakah yang dialami Pengadilan Negeri Surakarta dalam menjalankan eksekusi hak tanggungan ?

C. Tujuan Penelitian

Dalam suatu penelitian tentunya tidak akan terlepas dari tujuan yang hendak dicapai. Adapun yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui peran Pengadilan Negeri Surakarta dalam menjalankan eksekusi hak tanggungan.
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang dialami Pengadilan Negeri Surakarta dalam menjalankan eksekusi hak tanggungan.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan dari dua sisi, diantaranya praktis dan teoritis.

1. Praktis

- a. Memberikan informasi dan gambaran kepada kreditor maupun debitor mengenai eksekusi hak tanggungan dengan pertolongan Hakim
- b. Memberikan manfaat bagi masyarakat luas yang berkepentingan terhadap proses eksekusi hak tanggungan dengan pertolongan Hakim.
- c. Memperoleh gambaran tentang peran Pengadilan Negeri khususnya Pengadilan Negeri Surakarta dalam eksekusi hak Tanggungan.

2. Teoritis

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat teoritis berupa sumbangan, bagi pengembangan Ilmu Hukum, khususnya yang berkaitan dengan aspek yuridis eksekusi hak tanggungan.

E. Kerangka Pemikiran/Kerangka Teoretik

1. Pengertian Hak Tanggungan

Hak tanggungan yang diatur dalam undang-undang pada dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah.

Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Adapun yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain¹⁰.

Dalam penjelasan umum disebutkan bahwa hak tanggungan (HT) sebagai lembaga jaminan atas tanah yang kuat harus mengandung ciri-ciri:¹¹

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahulu kepada pemegangnya (*droit de preference*). Hal ini

¹⁰ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaya, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, Edisi Pertama, Cetakan Pertama (Jakarta: Kencana, 2005), hal.13

¹¹ Purwahid Praktik dan Kashadi, *Op Cit*, hal. 52

ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) UUHT;

- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*) yang ditegaskan dalam Pasal 7 UUHT;
- c. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan piutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa apabila debitor cidera janji (*wanprestasi*) maka kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Menurut Pasal 7 UUHT, bahwa hak tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada. Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang hak tanggungan. Walaupun obyek dari hak tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor

masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitor cidera janji.

Salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukan secara khusus ketentuan tentang hak tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglement Indonesia yang diperbaharui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) dan Pasal 258 Reglement Hukum Acara untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madoera).¹²

Sesuai dengan sifatnya *accessoir* dari hak tanggungan, pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya.

Perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Dalam hal hubungan dengan utang-piutang itu timbul dari perjanjian utang-piutang atau perjanjian

¹² *Ibid*, hal. 53

kredit, yang dibuat dan pihak-pihak yang bersangkutan dapat perseorangan atau badan hukum asing, sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan Pembangunan di wilayah negara Republik Indonesia.

2. Pengertian Eksekusi

Eksekusi pada dasarnya adalah tindakan melaksanakan atau menjalankan keputusan pengadilan. Dalam Pasal 195 HIR disebutkan, bahwa dalam menjalankan putusan hakim oleh pengadilan dalam perkara yang mula-mula diperiksa oleh pengadilan negeri, dilakukan atas perintah dan dengan pimpinan ketua pengadilan negeri yang mula-mula memeriksa perkara itu. “Hak menjalankan putusan hakim” sebagaimana diatur dalam Hukum Acara Perdata merupakan keseluruhan ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang yang dapat dipergunakan untuk memaksa seorang yang dikalahkan perkaranya untuk melakukan apa yang diwajibkan kepadanya sesuai dengan amar putusan hakim, bilamana pihak yang dikalahkan tidak melakukannya secara sukarela, maka pihak yang dimenangkan dengan mengajukan dapat melaksanakan isi putusan kepada Ketua Pengadilan Negeri dimana perkara tersebut diajukan dengan bantuan alat-alat paksa.

Subekti mengartikan eksekusi dengan istilah “pelaksanaan putusan”¹³. Retnowulan Sutantio mengartikan eksekusi sebagai “pelaksanaan putusan”. Pihak yang dimenangkan dalam putusan dapat memohon “pelaksanaan putusan” kepada pengadilan yang akan melaksanakannya secara paksa (*execution force*)¹⁴.

Pembakuan istilah eksekusi diganti dengan kata “pelaksanaan”, menurut M. Yahya Harahap dianggap sangat tepat. Sebagai alasannya bertitik tolak dari ketentuan Bab Sepuluh Bagian Kelima HIR atau Titel Keempat Bagian Keempat Rbg, pengertian eksekusi sama dengan pengertian “menjalankan putusan” (*ten uitvoer legging van vonnissen*). Menjalankan putusan pengadilan, tiada lain daripada melaksanakan isi putusan pengadilan, yakni melaksanakan “secara paksa” putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum apabila pihak yang kalah (tereksekusi atau pihak tergugat) tidak mau menjalankannya secara sukarela¹⁵.

3. Peran Pengadilan Negeri

¹³ Subekti, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Jakarta: Bina Cipta, 1982), hal. 128

¹⁴ Herowati Poesoko, *Op Cit*, hal. 126

¹⁵ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata* (Jakarta: PT. Gramedia, 2008), hal. 5

Kata peran memiliki makna yaitu seperangkat tingkat diharapkan yang dimiliki oleh yang berkedudukan di masyarakat.¹⁶ Peran, adalah sekumpulan fungsi yang dilakukan oleh seorang sebagai tanggapan terhadap harapan-harapan dari para anggota (pegawai) dan harapan-harapannya sendiri dari jabatan yang ia duduki dalam sistem tertentu.

Pengadilan disini bukanlah diartikan semata-mata sebagai badan untuk mengadili, melainkan sebagai pengertian yang abstrak, yaitu “hal memberikan keadilan”, artinya peradilan adalah segala sesuatu yang bertalian dengan tugas hakim dalam memutus perkara, baik perkara perdata maupun perkara pidana, untuk mempertahankan atau menjamin ditaatinya hukum materil.¹⁷

Secara tegas peran pengadilan disini adalah menyangkut tugas hakim dalam mengemban tugas pokok peradilan yaitu menerima, memeriksa, mengadili (menentukan) serta menyelesaikan setiap perkara yang diajukan kepadanya baik perkara perdata dan perkara pidana, yang lebih rincinya diatur dalam Pasal 16 ayat (1) serta Pasal 28 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1970 tentang Pokok-pokok Kekuasaan Kehakiman, yang telah

¹⁶ Kamus Besar Bahasa Indonesia, 1989

¹⁷ Sudikno Mertokusumo, *Sejarah Peradilan dan Perundang-undangannya di Indonesia Dan Kemanfaatannya Bagi Kita Bangsa Indonesia* (Yogyakarta: Disertasi, Liberty, 1983), hal. 179.

diganti dengan UU No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Pada hakekatnya hakim hanya diminta atau diharapkan untuk mempertimbangkan benar tidaknya peristiwa yang diajukan kepadanya, tetapi hakim dalam menjalankan tugasnya harus bersikap adil bagi para pihak yang berpekar dan menjalankan tugas sesuai dengan hukum acara perdata yang berlaku, karena hukum acara perdata pada dasarnya bersifat mengikat.¹⁸

Bahwa pengadilan di pimpin oleh seorang Ketua Pengadilan di dampingi seorang Wakil Ketua Pengadilan yang merupakan pimpinan pengadilan. Sedangkan kompetensi Pengadilan Negeri adalah wewenang pengadilan negeri dalam menyelenggarakan kekuasaan kehakiman untuk menerima, memeriksa, dan mengadili serta menyelesaikan setiap perkara yang diajukan kepadanya.¹⁹

Bahwa guna pelaksanaan pengelolaan administrasi pengadilan secara tertib demi menunjang kelancaran penyelenggaraan administrasi perkara di pimpin oleh seorang Panitera, dan sekretariat yang menangani administrasi umum di pimpin oleh seorang Sekretaris yang jabatannya dirangkap oleh seorang pejabat dengan sebutan Panitera Sekretaris.

¹⁸ Sunaryati Hartono, *Peranan Peradilan Dalam Rangka Pembinaan dan Pemabaharuan Hukum Nasional*

¹⁹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 1985), hal. 57-58.

4. Eksekusi Hak Tanggungan

Suatu harapan baru bagi pelaku ekonomi dengan diundangkannya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sebagai lembaga jaminan atas tanah untuk mengganti hipotik dan *credietverband*. Tentunya Undang-Undang Hak Tanggungan ini diposisikan lebih baik daripada saat berlakunya hipotik dan *credietverband*, dalam arti bahwa UUHT mempunyai ciri kemudahan dan kepastian pada eksekusi atas obyek hak tanggungan.²⁰

Dalam hubungan utang piutang yang dijamin maupun tidak dijamin dengan hak tanggungan, jika debitor cidera janji eksekusi dilakukan melalui gugatan perdata menurut Hukum Acara Perdata yang berlaku. Penyelesaian utang piutang yang bersangkutan melalui acara tersebut memerlukan waktu, karena pihak yang dikalahkan ditingkat Pengadilan Negeri dapat mengajukan banding, kasasi bahkan masih terbuka kesempatan untuk minta peninjauan kembali.

Sehubungan dengan itu, bagi kreditor pemegang hak tanggungan selain gugatan perdata, disediakan lembaga eksekusi khusus. Ciri khusus dari hak tanggungan sebagai hak jaminan atas tanah adalah mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, hal itu merupakan perwujudan ciri tersebut yang berupa kemudahan yang

²⁰ Herowati Poesoko, *Op Cit*, hal. 308

pasti disediakan khusus oleh hukum bagi kreditor pemegang hak tanggungan dalam hal debitor cidera janji.

Adapun yang disebut dengan eksekusi hak tanggungan adalah jika debitor cidera janji maka obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain.

Masalah eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 UUHT, yang menyebutkan bahwa:

1. Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 atau;
 - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.

2. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan, jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
3. Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
4. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) batal demi hukum.
5. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Pada prinsipnya, setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini

diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek hak tanggungan²¹.

Kemudian berdasarkan Pasal 6 UUHT disebutkan bahwa, apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Hak dalam ketentuan Pasal 6 UUHT ini merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan atau hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan, tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan.

Eksekusi hak tanggungan yang diatur dalam Pasal 20 UUHT, yang telah diuraikan tersebut di atas, tetapi dalam Bab VIII pada Ketentuan Peralihan khususnya yang berkaitan dengan

²¹ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op Cit*, hal. 83

eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal 26 UUHT, yang menyatakan:

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

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 HIR / Pasal 258 Rbg.

Ketentuan dalam Pasal 14 yang harus diperhatikan adalah bahwa *grosse acte* 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 mengatur secara khusus eksekusi Hak Tanggungan, sebagai pengganti ketentuan khusus mengenai eksekusi hipotik atas tanah yang disebut diatas.

Sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 9, ketentuan peralihan dalam pasal ini memberikan ketegasan, bahwa selama masa peralihan tersebut ketentuan hukum acara di atas berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan, dengan penyerahan sertifikat hak tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

Pasal 26 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 mengenai dipersamakan *gosse acte* hipotik dengan akta hak tanggungan diberlakukan (Pasal 14 ayat (3)). *Grosse acte* 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.

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 sertifikat hak tanggungan sebagai dasar pelaksanaan²².

Hal tersebut menimbulkan pertanyaan hukum apakah prosedur eksekusi hipotik tersebut hanya untuk eksekusi atas dasar

²² Sudargo Gautama, *Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), hal. 122

titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan atau termasuk juga eksekusi yang diatur dalam Pasal 6 UUHT.

Adanya suatu judul eksekutorial menimbulkan suatu ketentuan eksekutorial, suatu daya paksa. Judul eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek*, yang untuk eksekusi hipotik atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan Pasal 224 HIR atau Pasal 258 Rbg.

Mengenai eksekusi tersebut, baik yang didasarkan pada ketentuan Pasal 6 UUHT maupun ketentuan mengenai parate eksekusi, yang hanya dapat digunakan jika adanya dan jumlahnya utang yang dijamin dapat mudah diketahui dan dihitung secara pasti. Jika tidak, permohonan eksekusi melalui lembaga parate eksekusi akan ditolak oleh Ketua Pengadilan Negeri dan untuk penyelesaian utang-piutang yang bersangkutan pihak kreditor akan dipersilahkan mengajukan gugatan perdata. Penolakan tersebut dilakukan untuk melindungi pihak debitor dan pemberi hak tanggungan, sebagaimana telah dikemukakan bahwa hukum hak jaminan bukan hanya melindungi kepentingan kreditor, tetapi

memberikan perlindungan juga kepada debitor dan pemberi hak tanggungan secara seimbang.

Dalam gugatan perdata bagi debitor tersedia kesempatan yang lebih luas untuk membuktikan dalil-dalilnya, oleh karena itu hal tersebut perlu diperhatikan oleh kreditor dalam perumusan ketentuan perjanjian kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pengaturan eksekusi menurut Pasal 224 HIR dan 258 Rbg adalah eksekusi yang ditujukan bagi *grosse acte* hipotik (Sertifikat Hak Tanggungan) dan *grosse acte* pengakuan hutang. Kedua *grosse acte* tersebut dimaksudkan, memang mempunyai hak eksekutorial, yang berarti kedua *grosse acte* tersebut mempunyai kekuatan sebagai suatu putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Maka eksekusinya tunduk dan patuh sebagaimana pelaksanaan putusan pengadilan, yang harus dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri²³.

Ketentuan Pasal 20 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) batal demi hukum. Selanjutnya, kalau ada janji cara eksekusi yang menyimpang dari ketentuan Pasal 20 Undang – undang Hak Tanggungan, biasanya

²³ Herowati Poesoko, *Op Cit*, hal. 22

janji seperti itu dimasukkan dalam perjanjian kredit/surat hutang atau mungkin dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan. Dalam hal demikian, maka “janji” tersebut batal demi hukum, tetapi perjanjian kredit/ surat hutang dan APHT-nya sendiri, tetap hidup sebab pada dasarnya pembatalan tidak mempunyai daya kerja lebih daripada sekedar untuk mencapai tujuan seperti yang diharapkan oleh pembuat undang – undang, yang dalam hal ini adalah tidak adanya janji yang bertentangan dengan Pasal 20 Undang – undang Hak Tanggungan.²⁴

Debitor yang wanprestasi atau kreditnya telah dinyatakan macet, bank atau kreditor cenderung akan langsung menggunakan dasar Pasal 6 UUHT untuk melaksanakan eksekusi dengan meminta bantuan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai pelaksana permintaan bank atau kreditor, sehingga seolah – olah semua produk hasil perikatan bank selaku kreditor dengan pihak debitor, sejak perikatan tersebut dibuat dan ditandatangani sampai pada debitor dinyatakan wanprestasi oleh kreditor/bank dianggap benar, dan debitor dalam hal ini dapat dikatakan sudah tidak dalam posisi yang sejajar kedudukannya dengan kreditor/bank. Sehingga dimungkinkan sebelum kreditor/bank memberikan somasi dan menyatakan debitor telah

²⁴ J.Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998), hal 277

wanprestasi dan selanjutnya meminta bantuan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), debitor mengajukan gugatan ke Pengadilan menuntut hak-haknya apabila ada yang dilanggar oleh kreditor/bank, dan dengan munculnya persoalan baru tersebut sudah tentu akan menjadikan pembeli lelang eksekusi hak tanggungan yang mendasarkan pada Pasal 6 UUHT tersebut akan berpikir lagi dan cenderung tidak berani mengambil resiko dengan membeli barang yang masih dalam persengketaan. Oleh karena itu pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dengan pertolongan hakim dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri dalam praktek dimana Ketua Pengadilan Negeri yang dapat menjadi pihak yang berada di tengah diantara kepentingan kreditor dan debitor pada waktu dilakukan somasi dengan memanggil debitor untuk datang ke Pengadilan dimungkinkan juga untuk memberikan masukan, saran dan pertimbangan-pertimbangan hukum sehingga debitor dan kreditor masing-masing terwakili kepentingannya, pada akhirnya dapat terjadi eksekusi secara sukarela maupun dilakukan penjualan di bawah tangan.

Undang-Undang Hak Tanggungan juga mengatur ketentuan mengenai kesempatan bagi debitor untuk menghindari pelelangan obyek hak tanggungan yaitu sebagaimana dalam Pasal 20 ayat (5) UUHT yang menyebutkan sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat

dihindarkan dengan pelunasan hutang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan. Bahwa pemberi hak tanggungan diberikan kesempatan seperti itu adalah logis dan patut, karena bagi kreditor pada dasarnya yang penting adalah mendapat pelunasan atas tagihannya, apakah melalui pembayaran sukarela atau melalui lelang baginya mestinya tidak menjadi soal. Apalagi pengambilan pelunasan melalui lelang harus mengikuti prosedur tertentu, yang selain memakan ongkos juga memakan waktu.²⁵

F. METODE PENELITIAN

Metode berasal dari bahasa Yunani, "Methodos" yang artinya adalah cara atau jalan. Dikaitkan dengan penelitian ilmiah, maka metode menyangkut masalah cara kerja, yaitu cara kerja untuk dapat memahami suatu objek yang menjadi sasaran ilmu yang bersangkutan.²⁶

Menurut Sutrisno Hadi penelitian atau research adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu

²⁵ J.Satrio, *Ibid*, hal. 277-278

²⁶ Soeryono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif* (Jakarta: CV Rajawali, 1983), hal. 6

pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.²⁷

Metode penelitian yang dipakai penulis dalam penelitian ini yaitu:

1. Metode Pendekatan

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian maka pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Empiris, artinya dimana pendekatan itu dipergunakan untuk mengetahui hal – hal yang mempengaruhi proses bekerjanya hukum dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan.

2. Spesifikasi penelitian

Dilihat dari perspektif sifatnya, penelitian ini merupakan penelitian deskriptif analitis, yaitu menggambarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori – teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan tersebut. Dikatakan deskriptif, maksudnya dari penelitian ini diharapkan dapat diperoleh gambaran secara menyeluruh dan sistematis mengenai proses eksekusi Hak Tanggungan. Sedangkan analitis dilakukan terhadap berbagai aspek hukum yang mengatur tentang proses eksekusi Hak Tanggungan tersebut, mengumpulkan data yang

²⁷ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid I* (Yogyakarta: ANDI, 2000), hal. 4

kemudian dianalisis untuk memecahkan permasalahan yang timbul.

3. Lokasi Penelitian

Peneliti mengambil tempat di Kantor Pengadilan Negeri Surakarta.

4. Subyek Penelitian, Obyek Penelitian dan Informan Penelitian

a. Subyek Penelitian

Subyek dalam penelitian tesis ini adalah data yang akan diteliti, dalam penelitian ini adalah Pengadilan Negeri Surakarta. Hal ini dikarenakan kota Surakarta merupakan kota perdagangan sehingga banyak terjadi kasus – kasus yang berkaitan tentang perjanjian dengan jaminan hak tanggungan.

b. Obyek penelitian

Obyek penelitian adalah sesuatu yang menjadi pokok pembicaraan dan tulisan serta menjadi sasaran penelitian. Dalam hal ini obyek penelitiannya adalah Eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Surakarta

c. Informan Penelitian

- Ketua Pengadilan Negeri Surakarta

- Panitera/ Panitera Muda perdata/ Panitera Pengganti dan Juru sita Pengadilan Negeri Surakarta

5. Metode Pengumpulan Data

Data primer dan data sekunder dapat diperoleh melalui tata kerja sebagai berikut:

Data Primer, pengumpulan data dilakukan dengan cara:

- a) Mengadakan observasi, yaitu melakukan pengamatan secara langsung ke objek penelitian dengan mengamati proses administratif pelaksanaan eksekusi.
- b) Mengadakan wawancara secara struktur, maksudnya menggunakan daftar pertanyaan sebagai pedoman kepada pimpinan Pengadilan Negeri Surakarta, khususnya yang menyangkut tentang proses pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan.

Data sekunder, diperoleh dengan cara:

- a) Melakukan studi kepustakaan, yaitu mempelajari sejumlah literatur yang ada khususnya Hukum Acara Perdata.
- b) Mempelajari peraturan – peraturan Hukum Acara Perdata yang berlaku di Indonesia.

6. Analisis Data

Data yang diperoleh dari hasil penelitian kemudian dianalisis dengan metode kualitatif yaitu data yang diperoleh dari hasil penelitian ini dianalisis tanpa menggunakan rumus statistik akan tetapi disajikan dalam bentuk uraian dan konsep. Analisis terhadap topik penelitian ini dilakukan dengan berpedoman pada peraturan perundang – undangan yang berlaku dan berdasarkan disiplin ilmu hukum dengan mempergunakan bentuk – bentuk analisis ilmu sosial yang lain sebagai ilmu bantu, hasil analisis ini kemudian disusun dan dilaporkan secara tertulis dalam bentuk tesis.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Prinsip-prinsip Hukum Jaminan dalam UUHT

Menurut Mahadi²⁸ kata prinsip atau asas identik dengan *principle* dalam bahasa Inggris yang erat kaitannya dengan istilah *principium* (kata latin). *Principium* berarti permulaan, awal; mula sumber; asal; pangkal; pokok; dasar; sebab. Adapun prinsip atau asas adalah sesuatu yang dapat kita jadikan alas, sebagai dasar, sebagai tumpuan, sebagai tempat untuk menyandarkan, untuk mengembalikan sesuatu hal, yang hendak kita jelaskan. Dalam arti tersebut, kata *principle* difahamkan sebagai sumber yang abadi dan tetap dari banyak hal, aturan dasar bagi tindakan seseorang, suatu pernyataan (hukum, aturan, kebenaran) yang dipergunakan sebagai dasar untuk menjelaskan suatu peristiwa.²⁹

Berangkat dari istilah hukum jaminan berasal dari terjemahan *zakerheidsstelling* atau *security of law*. Dalam Seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional tentang Lembaga Hipotek dan Jaminan Lainnya, yang diselenggarakan di Yogyakarta, disebutkan bahwa hukum jaminan, meliputi pengertian, baik jaminan kebendaan maupun

²⁸ Mahadi, *Falsafah Hukum Suatu Pengantar* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1989), hal.119

²⁹ Herowati Poesoko, *Op Cit*, hal. 77

jaminan perorangan.³⁰ Menurut J. Satrio mengartikan hukum jaminan adalah “Peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seorang kreditor terhadap debitor”.³¹ Pada dasarnya hukum jaminan merupakan bagian dari hukum benda. Hukum Jaminan di Indonesia pertama kali diatur dalam *Burgerlijk Wetboek* yang selanjutnya disebut dengan B.W. atau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pengaturan umum tentang Lembaga Jaminan dalam ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata menyatakan bahwa: “Segala benda pihak yang berutang (debitor), baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”. Ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata ini merupakan jaminan secara umum atau jaminan yang lahir dari undang-undang. Disini undang-undang memberikan perlindungan bagi semua kreditor dalam kedudukan yang sama. Dari Pasal 1131 KUH Perdata dapat disimpulkan asas-asas hubungan ekstern kreditor sebagai berikut:

- a. Seorang kreditor boleh mengambil pelunasan dari setiap bagian dari harta kekayaan debitor;
- b. Setiap bagian kekayaan debitor dapat dijual guna pelunasan tagihan kreditor; dan

³⁰ *Ibid*, hal. 78

³¹ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hal. 3

c. Hak tagihan kreditor hanya dijamin dengan harta benda debitor saja, tidak dengan “persoon debitor”.³²

Asas bahwa setiap orang bertanggung jawab terhadap hutangnya, tanggung jawab mana berupa menyediakan kekayaannya baik benda bergerak maupun tetap jika perlu dijual untuk melunasi hutang-hutangnya (asas *Schuld* dan *haftung*). Menurut Mariam Darus Badruzaman asas ini sangat adil, sesuai dengan asas kepercayaan di dalam Hukum Perikatan, dimana setiap orang yang memberikan hutang kepada seseorang percaya bahwa debitor akan memenuhi prestasinya dikemudian hari. Setiap orang wajib memenuhi janjinya meupakan asas moral yang oleh pembentuk undang-undang dikuatkan sebagai norma hukum.³³

Sarana perlindungan selanjutnya kepada para kreditor juga ditentukan didalam Pasal 1132 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang menguntungkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara yang berpiutang itu

³² J. Satrio, *Ibid*, hal. 4

³³ Mariam Darus Badruzaman, *Mencari Sistem Hukum Benda Naional* (Bandung: Alumni 1997, hal. 85

ada alasan yang sah untuk didahulukan. Ketentuan ini merupakan jaminan umum yang timbul dari undang-undang yang berlaku umum bagi semua kreditor, sifat umum dari hak jaminan diartikan tidak ada perbedaan atau prioritas bagi kreditor tertentu berlaku asas *paritas creditorum*, di mana pembayaran atau pelunasan utang kepada para kreditor dilakukan secara berimbang. Maksudnya dalam hal seorang debitor mempunyai beberapa kreditor, maka kedudukan para kreditor ini adalah sama, namun jika kekayaan debitor tidak mampu untuk dipergunakan melunasi utang debitor dengan sempurna, maka para kreditor ini dibayar berdasarkan asas keseimbangan, yang masing-masing memperoleh piutangnya seimbang dengan piutang kreditor lain (asas *nonpondspondgewijs*).³⁴

1. Jenis Perjanjian Jaminan

Upaya manusia untuk memenuhi berbagai kepentingan dalam kehidupan bermasyarakat, salah satunya dapat diwujudkan dalam suatu perikatan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1233 KUH Perdata, yakni perikatan itu bersumber pada undang-undang atau pada perjanjian. Manakala dilihat di dalam kehidupan sosial adanya perikatan sering bersumber dari perjanjian, maksudnya para pihak dengan sengaja dan disadari sepenuhnya berusaha sepakat

³⁴ Herowati Poesoko, *Op Cit*, hal. 82

mengikatkan diri dengan pihak lain, maka lahirlah perjanjian yang mengikat kedua belah pihak tersebut. Tentunya dalam rangkaian janji-janji itu terangkum hak dan kewajiban masing-masing pihak dan janji-janji tersebut harus ditepati. Manakala dari antara mereka ada yang ingkar janji, tentunya menimbulkan kerugian bagi pihak lain yang mengadakan perjanjian. Untuk menjamin dipenuhinya kewajiban yang timbul dari suatu perikatan, hukum diperlukan adanya suatu jaminan yang dapat dinilai dengan uang.

Jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditor menjamin dipenuhinya tagihannya, disamping itu pertanggungjawaban umum debitor terhadap barang-barangnya. Di dalam Seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional, disimpulkan bahwa pengertian jaminan adalah “menjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum. Oleh karena itu, hukum jaminan erat sekali dengan hukum benda”.

Jaminan menurut M. Bahsan adalah “Segala sesuatu yang diterima kreditor dan diserahkan debitor untuk menjamin suatu hutang piutang dalam masyarakat”.³⁵ Lembaga jaminan ini diberikan untuk kepentingan kreditor guna menjamin dananya

³⁵ M. Bahsan, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia* (Jakarta: Rejeki Agung, 2002), hal. 148

melalui suatu perikatan khusus yang bersifat *accessoir* dari perjanjian pokok (perjanjian kredit atau pembiayaan) oleh debitor dengan kreditor. Dalam praktek bisnis, setiap usaha investasi yang dilakukan di suatu tempat sangat membutuhkan dana. Dana yang dimaksud ini dapat berasal dari dalam maupun luar negeri, yang biasanya disalurkan melalui lembaga perbankan atau lembaga keuangan. Lembaga ini bersifat sebagai *financial intermediaries* atau perantara keuangan yaitu perantara dari pemilik dana dengan peminjam dana. Oleh karena uang tersebut dipinjamkan kepada peminjam dana, maka demi menjaga kelancaran pengembalian dana diikat dengan Hak Jaminan.³⁶ Oleh karena pemahaman pengertian jaminan adalah sesuatu hak dari debitor atau pihak ketiga yang diterimakan kepada kreditor guna menimbulkan keyakinan akan pelunasan utang debitor akibat adanya perikatan.

a. Jaminan Perorangan

Jaminan yang bersifat perorangan ialah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitor tertentu, terhadap harta kekayaan debitor seumumnya.³⁷ Perjanjian Perorangan

³⁶ Mariam Darus Badruzama, *Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan*, Hukum Bisnis, Vol. 11 Tahun 2000, hal. 12

³⁷ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perseorangan* (Yogyakarta: Liberty, 1980), hal. 47

dapat berupa penanggungan/*borgtocht*, bank garansi, jaminan perusahaan. *Borgtocht* diatur dalam Buku III bab 17 Pasal 1820-1850 KUH Perdata dengan sebutan penanggungan atau *borgtocht*. Apabila para pihak memperjanjikan jaminan perorangan ini disebut sebagai perjanjian penanggungan, karena muncul dari perjanjian *obligatoir*, maka hak yang timbul adalah sekedar hak perorangan (*persoonlijk*) yang sifatnya relatif.³⁸ Timbulnya hak jaminan perorangan disebabkan adanya perjanjian jaminan antara kreditor dengan pihak ketiga. Perjanjian jaminan perorangan merupakan hak relatif, yaitu hak yang hanya dapat dipertahankan terhadap orang tertentu yang terkait dalam perjanjian.

Jaminan yang menimbulkan hubungan langsung dengan orang tertentu hanya dapat dipertahankan terhadap debitor tertentu dalam hubungan perjanjian, sedangkan dalam pemenuhan kewajiban debitor oleh pihak ketiga bertindak sebagai penjamin. Sehingga unsur formal melekat pada perjanjian jaminan perorangan merupakan perjanjian yang menjamin dipenuhinya perikatan oleh pihak ketiga. Perjanjian penanggungan ini bersifat *accessoir* sehingga keberadaannya tergantung dari perjanjian pokok. Oleh karena itu, dalam perjanjian penanggungan terdapat 2 (dua) perjanjian, yaitu: (1)

³⁸ *Ibid*, hal. 46

perjanjian pokok, yaitu perjanjian antara kreditor dan debitor; dan (2) perjanjian *accessoir*, yaitu perjanjian pemberian jaminan (*borg*).

b. Jaminan Kebendaan

Penyediaan atas benda obyek jaminan dalam perjanjian jaminan kebendaan adalah untuk kepentingan dan keuntungan kreditor tertentu yang telah memintanya sehingga memberikan hak atau kedudukan istimewa bagi kreditor tersebut. Pada hakekatnya jaminan kebendaan ialah membebani suatu benda tertentu dengan lembaga jaminan tertentu sehingga apabila seorang debitor tidak melunasi utangnya kepada kreditor, maka kreditor dapat menuntut pelunasan piutangnya, dari hasil perolehan dari penjualan di depan umum (lelang/eksekusi) atas benda tertentu, maka dapat dikatakan bahwa jaminan kebendaan sebagai salah satu perlindungan hukum bagi kreditor, manakala debitor ingkar janji, sebagai kepastian akan pelunasan piutang, maka benda tertentu yang dijaminan tersebut dapat dijual di depan umum untuk diuangkan, agar hasil perolehan penjualan tersebut diserahkan kepada kreditor sesuai hak tagihnya.

Keberadaan perjanjian jaminan kebendaan ini merupakan perjanjian tambahan yang dimaksudkan untuk mendukung secara khusus perjanjian terdahulu telah disepakati

oleh para pihak, namun hanya memiliki sifat relatif, maksudnya perjanjian utang piutang kedudukannya akan semakin kokoh manakala didukung oleh perjanjian jaminan terutama adanya perjanjian kebendaan. Begitu pula kalau perjanjian *obligatoir* termasuk perjanjian kredit yang bermula sekedar memiliki sifat relatif, sehingga kreditornya hanya berposisi sebagai kreditor *konkuren*, kalau kemudian didukung oleh perjanjian jaminan yang memiliki sifat kebendaan, mengakibatkan kreditor yang bersangkutan berubah posisi menjadi kreditor preferen dengan hak-hak yang lebih istimewa.³⁹

Hak kebendaan yang terlahir dari perjanjian kebendaan adalah hak preferen yang dikandung dalam jaminan kebendaan memberikan kedudukan istimewa bagi para kreditor. Sebagai kreditor preferen, mereka memiliki hak untuk didahulukan dari pada kreditor lain dalam pengambilan pelunasan piutang dari benda obyek jaminan. Keistimewaan jaminan kebendaan tidak saja memberikan hak preferensi melainkan terkandung sifat absolut, *droit de suite*, dan asas prioritas. Sifat-sifat hak kebendaan tersebut dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi penyedia dana (kreditor).

2. Benda Sebagai Obyek Perjanjian Jaminan

³⁹ Moch. Isnaeni, *Op Cit*, hal. 40

Perkembangan perkreditan di Indonesia sebagai sarana perjanjian kredit dengan menggunakan perjanjian perorangan dan kebendaan. Dilihat dari fungsi sebagai pengaman kredit, perjanjian jaminan kebendaan lebih banyak digunakan oleh para kreditor daripada perjanjian jaminan perorangan, hal tersebut disebabkan karena dalam perjanjian kebendaan, obyek yang menjadi jaminan jelas dan pasti ada dan benda tersebut disediakan bagi kreditor manakala debitor cidera janji di kemudian hari.

Hak-hak jaminan yang diatur dalam Buku II KUH Perdata dan hak-hak yang diatur dalam Buku III KUH Perdata adalah hak-hak kekayaan, hak-hak yang mempunyai nilai ekonomis dan dapat diperjualbelikan. Hak jaminan nampak sekali mempunyai arti penting, kalau kekayaan yang dimiliki debitor tidak mencukupi semua utangnya, sedangkan pada prinsipnya semua kekayaan debitor dapat diambil untuk pelunasan utang. Oleh karena itu benda sebagai jaminan seharusnya benda yang dapat dialihkan dan mempunyai nilai jual (ekonomis)⁴⁰, terutama sangat penting sekali manakala debitor cidera janji kemudian kreditor tersebut akan melaksanakan eksekusi atas benda tersebut ternyata benda yang dijaminakan itu tidak dapat dialihkan dan tidak mempunyai nilai jual, hal tersebut akan mengakibatkan kerugian bagi kreditor.

⁴⁰ J. Satrio, *Op Cit*, hal. 13

Suatu benda dijadikan jaminan merupakan itikat baik dari debitor, guna memastikan pelunasan utangnya sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian pokoknya, sedangkan kreditor menjadi lebih yakin akan niat baik debitor, jika ada benda tertentu yang memiliki nilai ekonomis yang diikat dalam perjanjian yang dikenal dengan "Jaminan Kebendaan". Kalau jaminan obyeknya benda tetapi benda tersebut tidak memiliki nilai ekonomis, maka ini bukan jaminan kebendaan melainkan jaminan perorangan. Jaminan haruslah dikuasai hukumnya secara sah oleh debitor dan atau penjamin, serta dapat diterima oleh kreditor karena jaminan tersebut dianggap bernilai.

Selain benda jaminan mempunyai nilai ekonomis, benda itu juga harus dapat dialihkan kepada orang lain.⁴¹ Lebih jelas dikatakan oleh Subekti, bahwa menjaminkan suatu benda berarti melepaskan sebagian kekuasaan atas benda tersebut. Kekuasaan yang dilepaskan tersebut adalah kekuasaan untuk mengalihkan hak milik dengan cara apapun baik dengan cara menjual, menukar atau menghibahkan, dan bahkan yang tepat bagi kemungkinan untuk benda dapat dijadikan jaminan adalah benda yang dapat dialihkan.⁴²

⁴¹ Herowati Poesoko, *Op Cit*, hal. 45

⁴² Subekti, *Suatu Tinjauan Tentang Sistem Hukum Jaminan Nasional* (Bandung: Binacipta, 1978), hal. 27

Dalam praktek perbankan, untuk lebih mengamankan dana yang disalurkan kreditor kepada debitor diperlukan tambahan pengamanan berupa jaminan khusus yang banyak digunakan adalah jaminan kebendaan berupa tanah. Penggunaan tanah sebagai jaminan kredit, baik untuk kredit produktif maupun kredit konsumtif, didasarkan pada pertimbangan tanah paling aman dan mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi. Hal tersebut sesuai dengan hasil penelitian Retnowulan Sutantio yang menyatakan bahwa lembaga jaminan oleh lembaga perbankan dianggap paling efektif dan aman, adalah tanah dengan jaminan Hak Tanggungan. Hal tersebut didasari oleh adanya kemudahan dalam mengidentifikasi obyek Hak Tanggungan, serta jelas dan pasti eksekusinya. Disamping itu, utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan harus dibayar terlebih dahulu dari tagihan lainnya dengan uang hasil pelelangan tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan.

Pertimbangan lain karena sertifikat Hak Tanggungan mempunyai titel eksekutorial dan yang lebih penting adalah Hak Tanggungan telah diatur dalam undang-undang serta harga dari tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan cenderung meningkat.⁴³

B. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan

⁴³ Retnowulan Sutantio, *Op Cit*, hal. 8

1. Definisi Hak Tanggungan

Dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT dinyatakan bahwa Hak Tanggungan adalah Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Beranjak dari definisi di atas, dapat ditarik unsur pokok dari hak tanggungan, sebagai berikut:

- (1) Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
- (2) Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
- (3) Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- (4) Utang yang dijamin adalah suatu utang tertentu.
- (5) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Dalam penjelasan umum disebutkan bahwa hak tanggungan (HT) sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat harus mengandung ciri-ciri:⁴⁴

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) UUHT;

Hak tanggungan adalah⁴⁵ hak jaminan atas tanah untuk pelunasan piutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa apabila debitor cidera janji (*wanprestasi*) maka kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

⁴⁴ Purwahid Praktik dan Kashadi, *Op Cit*, hal. 53

⁴⁵ *Ibid*, hal. 53

- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminkan dalam tangan siapa pun obyek itu berada (*droit de suite*), Ditegaskan dalam Pasal 7 UUHT.

Menurut Pasal 7 UUHT, bahwa hak tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada. Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang hak tanggungan.

Walaupun obyek dari hak tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitor cidera janji.

- c. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Hal ini adanya sifat hak melakukan eksekusi dari pemegang hak tanggungan dengan mencantumkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” pada sertifikat hak tanggungan.

Hal ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan apabila debitor cidera janji, maka benda jaminan siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap. Walaupun secara umum

ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku.⁴⁶

Dipandang perlu untuk memasukan secara khusus ketentuan tentang hak tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglement Indonesia yang diperbaharui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) dan Pasal 258 Reglement Hukum Acara untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madoera).⁴⁷

Sesuai dengan sifatnya *accessoir* dari hak tanggungan, pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya.

Perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Dalam hal hubungan dengan utang-piutang itu timbul dari perjanjian utang-piutang atau perjanjian kredit, yang dibuat para pihak yang bersangkutan baik perseorangan atau badan hukum asing, sepanjang kredit yang

⁴⁶ H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta: PT. Radja Grafindo Persada, 2004), hal. 190

⁴⁷ *Ibid*, hal. 53

bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan Pembangunan di wilayah negara Republik Indonesia.

2. Asas-asas Hak Tanggungan

Asas-asas dari hak tanggungan meliputi:

a. Asas Publisitas

Asas ini dapat diketahui dari Pasal 13 ayat (1) UUHT, yang menyatakan bahwa: "Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan". Oleh karena itu dengan didaftarkannya hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga.

b. Asas Spesialitas

Asas ini dapat diketahui dari Penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa: "Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum". Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialitas dari hak tanggungan, baik mengenai subyek, obyek maupun utang yang dijamin.

c. Asas Tidak Dapat Dibagi-bagi

Dalam asas ini ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT, bahwa hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam APHT sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Dalam penjelasan Pasal 2 ayat (1) UUHT dinyatakan bahwa: “Yang dimaksud dengan sifat tidak dapat dibagi-bagi dari hak tanggungan adalah bahwa hak tanggungan membebani secara utuh obyek hak tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan dari beban hak tanggungan, melainkan hak tanggungan itu tetap membebani seluruh obyek hak tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.

Sedangkan pengecualian dari asas tidak dapat dibagi-bagi ini terdapat pada Pasal 2 ayat (2) UUHT yang menyatakan bahwa: “Apabila hak tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, yang dapat diperjanjikan dalam APHT yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas yang merupakan bagian dari obyek hak tanggungan, yang akan dibebaskan dari hak tanggungan

tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa obyek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi”.

Dalam penjelasan ayat ini dikatakan bahwa: “Ketentuan ini merupakan pengecualian dari asas tidak dapat dibagi-bagi, untuk menampung perkembangan kebutuhan dunia perkreditan antara lain untuk mengakomodasi keperluan pendanaan pembangunan kompleks perumahan yang semula menggunakan kredit untuk pembangunan seluruh kompleks dan kemudian akan dijual kepada pemakai akhir ini juga menggunakan kredit dengan jaminan rumah yang bersangkutan”.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUHT ini, apabila hak tanggungan itu dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai tersendiri, asas tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi, asal hal itu diperjanjikan secara tegas dalam APHT yang bersangkutan.

3. Obyek Hak Tanggungan

Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, obyek hak

tanggung yang bersangkutan harus memenuhi 4 (empat) syarat, yaitu:⁴⁸

- a. Dapat dinilai dengan uang;
- b. Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum;
- c. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan;
- d. Memerlukan penunjukan oleh undang-undang.

Persyaratan obyek hak tanggungan ini tersirat dan tersurat dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT yang menyebutkan bahwa: “Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan”.

Dalam penjelasan Pasal 4 ayat (1) UUHT, yang dimaksud dengan hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA. Hak guna bangunan meliputi hak guna bangunan di atas tanah negara, di atas tanah pengelolaan maupun di atas tanah hak milik.

Ada 2 (dua) unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek hak tanggungan adalah:

- a. Hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (preferent) yang diberikan

⁴⁸ *Ibid*, hal. 56

kepada kreditor pemegang hak tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas); dan

- b. Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan, sehingga apabila dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.

Dalam Pasal 4 ayat (2) UUHT disebutkan bahwa selain hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 4 ayat (1) UUHT, Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, dapat juga dibebani hak tanggungan.

Hak Pakai atas tanah negara yang dapat dipindahtangankan meliputi hak pakai yang diberikan kepada orang perseorangan atau badan hukum untuk jangka waktu tertentu yang ditetapkan di dalam keputusan pemberiannya. Walaupun di dalam Pasal 34 UUPA ditegaskan bahwa untuk memindahtangankan Hak Pakai atas tanah negara diperlukan izin dari pejabat yang berwenang, namun menurut sifatnya Hak Pakai itu memuat hak untuk memindahtangankan kepada pihak lain, dan izin yang diperlukan

dari pejabat yang berwenang hanyalah berkaitan dengan persyaratan apakah penerima hak memenuhi syarat untuk menjadi pemegang Hak Pakai.

Dalam Pasal 4 ayat (3) disebutkan bahwa Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah. Hak Pakai atas tanah Hak Milik baru dapat dibebani Hak Tanggungan apabila hal itu sudah ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT dinyatakan bahwa hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam APHT yang bersangkutan.

Kemudian dalam Pasal 27 UUHT ditegaskan pula bahwa, ketentuan undang-undang ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun. Dengan adanya ketentuan tersebut maka hak tanggungan dapat dibebankan pula pada rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun yang didirikan di atas tanah hak pakai atas tanah negara.

4. Subyek Hak Tanggungan

Yang dimaksud dengan subyek dalam hal ini adalah pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan.

Dalam Pasal 8 UUHT disebutkan bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan.

Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan tersebut harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan, karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarnya hak tanggungan, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan diharuskan ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku tanah hak tanggungan. Untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut pada saat didaftarnya hak tanggungan yang bersangkutan.

Dengan demikian kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum tersebut dengan sendirinya harus ada pada waktu pemberi hak tanggungan di hadapan PPAT. Sedangkan kepastian adanya kewenangan tersebut harus ada pada waktu didaftarnya hak tanggungan, yang sepanjang mengenai tanah harus dibuktikan

dengan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Pada saat didaftar itulah hak tanggungan yang diberikan lahir.

Pada waktu hak tanggungan diberikan di hadapan PPAT kewenangan tersebut tidak wajib harus dibuktikan dengan sertifikat. Apabila tanah yang bersangkutan belum bersertifikat, pembuktiannya dapat dilakukan dengan alat-alat pembuktian yang lain, untuk dapat memberi keyakinan pada PPAT mengenai kewenangan pemberi hak tanggungan yang bersangkutan. Dalam penjelasan Pasal 10 UUHT menunjuk pada “bukti pemilikan berupa girik, petuk dan lain-lain yang sejenis yang disebut dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 yang telah diperbaharui dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan”. Girik atau petuk pajak tersebut menurut hukum dan sesuai dengan fungsinya bukan merupakan surat tanda bukti pemilikan. Tetapi bisa digunakan sebagai tambahan petunjuk mengenai kemungkinan bahwa wajib pajak adalah pemilik tanah yang bersangkutan. Keadaan yang sedemikian itu mengandung resiko, yang harus dipertimbangkan oleh pihak kreditor dalam menerima tanah sebagai jaminan.

Intinya apabila hak tanggungan dibebankan kepada hak atas tanah berikut benda-benda lain (bangunan, tanaman dan/hasil karya) milik orang perseorangan atau badan hukum lain daripada

pemegang hak atas tanah bersama-sama pemilik benda tersebut, yang hal ini wajib disebut dalam APHT yang bersangkutan.

5. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Dalam proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu:

- a. Tahap pemberian hak tanggungan, dengan dibuatnya APHT oleh PPAT yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
- b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan.

Mengenai tahap pemberian hak tanggungan, dalam Pasal 10 UUHT ditentukan bahwa "Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut".

Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila obyek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi

syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, maka pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan hak atas tanah yang bersangkutan.

Sedangkan mengenai tahap pendaftaran hak tanggungan menurut Pasal 13 UUHT, Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

Dengan pengiriman oleh PPAT berarti akta dan warkah lain yang diperlukan itu disampaikan ke Kantor Pertanahan melalui petugasnya atau dikirim melalui pos tercatat. PPAT wajib menggunakan cara yang paling baik dan aman dengan memperhatikan kondisi daerah dan fasilitas yang ada, selalu berpedoman pada tujuan untuk didaftarnya hak tanggungan itu secepat mungkin. Sedangkan warkah lain yang dimaksud meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan obyek hak tanggungan, dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk di dalamnya sertifikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai obyek hak tanggungan.

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan

mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Mengenai kepastian tanggal dalam buku-buku tanah dimaksudkan agar dalam pembuatan buku tanah Hak Tanggungan tidak berlarut-larut sehingga dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dan mengurangi kepastian hukum. Dengan adanya hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan, maka Hak Tanggungan itu lahir, asas publisitas terpenuhi dengan dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan dan Hak Tanggungan mengikat kepada pihak ketiga.

Dalam hal ini hak atas tanah yang dijadikan jaminan belum bersertifikat, tanah tersebut wajib disertifikatkan terlebih dahulu sebelum dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Adanya sertifikat Hak Tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya hak tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan yang memuat irah-irah dengan kata-kata: "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Sertifikat tersebut berlaku sebagai pengganti grosse akta hipotek, sepanjang

mengenai hak atas tanah, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 14 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) UUHT, yang menyatakan bahwa:

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

Sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acta hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

Jadi irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji (*wanprestasi*), siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Dengan demikian pada dasarnya, berdasarkan ketentuan yang diberikan undang-undang, untuk melakukan eksekusi hak tanggungan yang telah dibebankan atas tanah dapat dilakukan tanpa harus melalui proses gugat menggugat atau beracara di pengadilan. Ketentuan inilah yang disebut dengan *Parate eksekusi*.

6. Berakhirnya Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 18 UUHT yang menentukan bahwa:

(1) Hak tanggungan hapus karena suatu hal sebagai berikut:

- a. Hapusnya utang yang dijamindengan hak tanggungan.
- b. Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan.
- c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan.
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Sesuai dengan sifatnya *accessoir* dari hak tanggungan, adanya hak tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya.

Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain dengan sendirinya hak tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga, selain itu pemegang hak tanggungan dapat melepaskan hak tanggungannya dan hak atas tanah dapat hapus, yang mengakibatkan hapusnya hak tanggungan.

(2) Hapusnya hak tanggungan karena dilepaskan oleh pemegannya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan.

(3) Hapusnya hak tanggungan karena pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut agar hak atas tanah

yang dibelinya itu dibersihkan dari beban hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19.

(4) Hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

C. Tinjauan Umum Tentang Eksekusi

Tujuan pihak-pihak yang berperkara menyerahkan perkara, khususnya perkara perdata kepada pengadilan adalah untuk menyelesaikan permasalahan secara tuntas dan menemukan kepastian hukum melalui putusan pengadilan. Pada prinsipnya, hanya putusan yang berkekuatan hukum tetap yang dapat dilaksanakan putusannya, yaitu putusan pengadilan yang bersifat *kondemnatoir*, karena putusan telah berkekuatan hukum tetap, didalamnya mengandung hubungan hukum yang tetap dan pasti (fixed and certain), antara pihak yang berperkara.

Amar yang berciri *kondemnatoir*, secara sederhana merupakan amar yang dapat dieksekusi apabila tergugat tidak mau menjalankannya secara sukarela memenuhi putusan. Selanjutnya tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu putusan pengadilan dinamakan eksekusi.⁴⁹ Oleh karena itu, eksekusi tidak lain daripada tindakan yang

⁴⁹ A. Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2000), hal. 314.

berkesinambungan dari keseluruhan proses hukum acara. Eksekusi merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisah dari pelaksanaan tata tertib beracara di pengadilan.

1. Pengertian Eksekusi

Eksekusi berasal dari kata “executie”, yang artinya melaksanakan putusan hakim (ten uitvoer legging van vonnissen). Di mana maksud eksekusi adalah melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum, guna menjalankan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Dalam pengertian yang lain; eksekusi putusan perdata berarti menjalankan putusan dalam perkara perdata secara paksa sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena pihak tereksekusi tidak bersedia melaksanakan secara sukarela.⁵⁰

Subekti⁵¹ dan Retno Wulan Sutantio⁵² mengalihkan istilah eksekusi (executie) ke dalam bahasa Indonesia dengan

⁵⁰ Wildan Suyuthi, *Sita Eksekusi Praktek Kejurusitaan Pengadilan* (Jakarta: Tatanusa, 2004), hal. 60

⁵¹ Subekti, *Hukum Acara Perdata* (Jakarta: BPHN, 1977), hal. 128

istilah "pelaksanaan" putusan. Pembakuan istilah "pelaksanaan" putusan sebagai kata ganti eksekusi, dianggap sudah tepat. Sebab jika bertitik tolak dari ketentuan bab kesepuluh bagian kelima HIR atau titel keempat bagian keempat RBG, pengertian eksekusi sama dengan tindakan "menjalankan putusan" (*ten uitvoer legging van vonnissen*).

Menjalankan putusan pengadilan, tidak lain daripada melaksanakan isi putusan pengadilan, yakni melaksanakan "secara paksa" putusan pengadilan dengan bantuan alat-alat negara apabila pihak yang kalah tidak mau menjalankannya secara sukarela. Pada masa belakangan ini, menurut Yahya hampir baku dipergunakan istilah hukum "eksekusi" atau "menjalankan eksekusi".⁵³

Dengan pengertian di atas, maka pada prinsipnya eksekusi merupakan realisasi kewajiban yang dikalahkan dalam putusan hakim, untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam amar putusan hakim. Dengan kata lain eksekusi terhadap putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, di mana proses ini merupakan tahap terakhir dalam proses acara berperkara di pengadilan.

⁵² Retno Wulan Susanti Susantie dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik* (Bandung: Alumni, 1979), hal. 111

⁵³ M. Yahya Harahap, *Op Cit*, hal. 6

2. Jenis-jenis eksekusi

Seperti telah dijelaskan, salah satu asas eksekusi adalah hanya dapat dijalankan terhadap putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap yang bersifat *kondemnatoir*, yakni dalam amar putusan terdapat pernyataan "penghukuman" terhadap tergugat untuk melakukan salah satu perbuatan yaitu :

- 1) Menyerahkan sesuatu barang atau eksekusi riil dalam bentuk penjualan lelang. (Pasal 200 ayat (1) HIR dan pasal 218 ayat (2) Rbg);
- 2) Mengosongkan sebidang tanah atau rumah, yang disebut dengan eksekusi riil. (Pasal 1033 Rv);
- 3) Melakukan suatu perbuatan tertentu atau menghentikan suatu perbuatan atau keadaan (Pasal 225 HIR, pasal 259 Rbg);
- 4) Membayar sejumlah uang (Pasal 196 HIR, pasal 208 Rbg).

Jika ditinjau dari sasaran yang hendak dicapai oleh hubungan hukum yang tercantum berdasarkan amar putusan pengadilan yang bersifat *kondemnatoir*, seperti tersebut di atas, maka jenis eksekusi dapat diklasifikasikan menjadi tiga bentuk⁵⁴, yaitu:

⁵⁴ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta: Liberty, 1998), hal. 181

- 1) Melaksanakan suatu perbuatan (Pasal 225 HIR dan pasal 259 Rbg.)
- 2) Eksekusi Riil. (Pasal 1033 RV.)
- 3) Eksekusi membayar sejumlah uang. (Pasal 196 HIR dan Pasal 208Rbg.)

Berikut penjelasan masing-masing :

- 1) Eksekusi Untuk Melakukan Suatu Perbuatan.

Selain dua jenis eksekusi tersebut, masih ada satu lagi jenis eksekusi, yaitu eksekusi untuk melakukan suatu perbuatan. Hal ini diatur dalam pasal 225 HIR, yang menyatakan yang intinya Jika seseorang dihukum akan melakukan suatu perbuatan, dan ternyata ia tidak melakukannya, maka pihak yang dimenangkan, memiliki wewenang untuk meminta pertolongan pada ketua Pengadilan agar kepentingannya didapatkan.

- 2) Eksekusi Riil

Eksekusi riil yaitu melakukan suatu “tindakan nyata/riil” seperti menyerahkan sesuatu barang, mengosongkan sebidang tanah atau rumah, melakukan suatu perbuatan tertentu, dan menghentikan suatu perbuatan atau keadaan. Misalnya menyerahkan barang, pengosongan sebidang tanah atau rumah, pembongkaran, menghentikan suatu perbuatan tertentu, dan lain-

lain. Eksekusi riil ini dapat dilakukan langsung dengan perbuatan nyata, sesuai dengan amar putusan tanpa memerlukan lelang.

Sumber hubungan hukum yang disengketakan dalam eksekusi riil, pada umumnya ialah upaya hukum yang mengikuti persengketaan hak milik atau persengketaan hubungan hukum yang didasarkan atas perjanjian jual beli, sewa menyewa, atau perjanjian melaksanakan suatu perbuatan.

Proses beracara pada eksekusi riil, Ketua Pengadilan Negeri cukup mengeluarkan surat penetapan yang memerintahkan eksekusi atas permintaan pihak yang dimenangkan (penggugat).

Dengan penetapan itu, panitera atau jurusita pergi ke lapangan melaksanakan penyerahan atau pembongkaran secara nyata. Dengan penyerahan atau pembongkaran, eksekusi sudah sempurna dan dianggap selesai.

3) Eksekusi Pembayaran Sejumlah Uang.

Yaitu eksekusi yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang (pasal 196 HIR, pasal 208 RBg) ini kebalikannya dari eksekusi riil dimana eksekusi tidak dapat dilakukan langsung sesuai dengan amar putusan tanpa pelelangan terlebih dahulu. Dengan kata lain, eksekusi yang hanya dijalankan dengan pelelangan terlebih dahulu, hal ini disebabkan nilai yang akan dieksekusi itu bernilai uang.

Sumber hubungan hukum yang disengketakan dalam eksekusi pembayaran sejumlah uang sangat terbatas sekali, yaitu semata-mata hanya didasarkan atas persengketaan perjanjian utang piutang dan ganti rugi berdasarkan cedera janji/wanprestasi, dan hanya dapat diperluas berdasarkan pasal 225 HIR, dengan membayar nilai sejumlah uang apabila tergugat tidak mau menjalankan perbuatan yang dihukumkan dalam batasan jangka waktu tertentu.

3. Eksekusi Hak Tanggungan dan Ketentuan Pelaksananya

Hal-hal mengenai eksekusi hak tanggungan, oleh undang-undang telah diatur dalam ketentuan Pasal 20 UUHT yang mengatur tentang eksekusi hak tanggungan, yang ditentukan bahwa:

- (1) “Apabila debitor cedera janji maka berdasarkan:
 - a. hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), Obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahulu daripada kreditor-kreditor lainnya.
- (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

- (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis pada pihak yang berkepentingan dan diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan ayat (1), (2) dan (3) batal demi hukum.
- (5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.”

Jenis eksekusi yang dimaksudkan dalam Pasal 20 UUHT sesuai dengan dasar filosofis perjanjian jaminan yang tujuannya adalah bagaimana caranya supaya debitur bersedia memenuhi kewajibannya, maka kreditor menahan sesuatu yang berharga bagi debitur, sehingga apabila debitur ingin memiliki kembali dan menguasai secara penuh sesuatu yang berharga tersebut, debitur harus terlebih dahulu memenuhi kewajibannya. Apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana dalam waktu yang diperjanjikan, hal tersebut sebagai titik tolak bahwa debitur dikatakan melakukan perbuatan cidera janji.⁵⁵

Adapun mengenai pilihan eksekusi obyek hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 UUHT yang pada dasarnya memuat 3 (tiga)

⁵⁵ Herowati Poesoko, *Op Cit*, hal. 308

jenis eksekusi, yaitu: (1) eksekusi melalui di bawah tangan; (2) eksekusi atas kekuasaan sendiri (*parate executie*); (3) eksekusi berdasarkan titel eksekutorial

1. Eksekusi melalui penjualan di bawah tangan

Eksekusi obyek hak tanggungan secara di bawah tangan merupakan cara yang paling mudah dan dapat diperjanjikan bersama oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan. Tujuan utama penjualan obyek hak tanggungan secara di bawah tangan ini adalah untuk mencari harga tertinggi, sehingga tidak merugikan debitor atau pemilik barang jaminan. Seringkali terjadi jika penjualan obyek hak jaminan (termasuk hak tanggungan) dilakukan melalui pelelangan umum maka harga jualnya jauh di bawah harga pasar.

Agar debitor selaku pemilik benda tidak bergerak tidak dirugikan oleh praktek penjualan obyek jaminan dengan harga murah maka undang-undang memberikan peluang kepada debitor untuk menawarkan dan mencari pembeli sendiri sebelum benda jaminan dijual melalui lelang.

Eksekusi obyek hak tanggungan secara di bawah tangan dapat dilakukan jika sebelumnya telah disepakati bersama oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan. Pelaksanaan penjualan di bawah tangan dapat dilakukan setelah lewat satu bulan sejak diberitahukan oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan

kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikitnya dalam dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat serta tidak ada pihak yang keberatan.

Mengenai eksekusi penjualan di bawah tangan di dalam Pasal 20 UUHT tidak dijelaskan siapa yang melakukan penjualan, debitor sendiri atau kreditor. Biasanya ketentuan mengenai penjualan di bawah tangan ini ditujukan kepada kreditor, artinya yang melakukan penjualan dalam arti menentukan harganya adalah kreditor. Untuk melakukan tindakan tersebut kreditor mutlak harus membuat kesepakatan dengan debitor.

Apabila dilihat ketentuan Pasal 20 ayat (3) UUHT nampak bahwa kesepakatan untuk menjual di bawah tangan yang dibuat oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan adalah pada saat hutang dapat ditagih (*opeisbare*). Hal itu terlihat dari adanya ketentuan yang menyatakan bahwa penjualan baru dapat dilakukan dalam waktu paling sedikit satu bulan setelah diberitahukan kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

Disamping itu dari ketentuan mengenai keharusan diumumkan dalam media cetak atau media lain sebelum pelaksanaan penjualan juga dapat ditafsirkan bahwa penjualan di bawah tangan yang dimulai dari pencapaian kesepakatan dan

pengumuman penjualan baru dapat dilakukan jika hutang dapat ditagih.

Sedangkan jika debitor tidak dapat ditemui, sengaja menghindar atau menghilang sejak terjadinya kredit macet, maka penjualan obyek hak tanggungan di bawah tangan tidak mungkin dapat dilakukan. Karena salah satu syarat dilakukan penjualan di bawah tangan tersebut harus ada persetujuan atau kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan. Apabila debitor berada dalam keadaan tidak hadir maka kreditor dapat menggunakan fasilitas parate eksekusi yang diatur dalam Pasal 6 UUHT jika dia merupakan kreditor pertama. Berdasarkan hak atas parate eksekusi tersebut kreditor berhak meminta dilakukan penjualan lelang atas obyek hak tanggungan kepada Kantor Lelang di tempat wilayah letak tanah yang akan dilelang tanpa terlebih dahulu meminta fiat eksekusi kepada Pengadilan Negeri.

2. Eksekusi atas kekuasaan sendiri (*parate executie*)

Dalam Penjelasan Umum angka 9 UUHT disebutkan bahwa salah satu ciri khas hak tanggungan adalah mudah dan pasti eksekusinya jika debitor cidera janji. Lebih lanjut Penjelasan Umum tersebut menyatakan bahwa eksekusi hak tanggungan dilakukan berdasarkan lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR dan 258 Rbg. Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) juga menyatakan bahwa irah-irah yang

terdapat pada sertifikat hak tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga jika debitor cidera janji maka sertifikat hak tanggungan dieksekusi seperti halnya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai hukum acara perdata yang berlaku.

Pada hak tanggungan, menurut Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT juga ditegaskan bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dicantumkan janji-janji, antara lain janji pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri jika debitor cidera janji. Sebagai suatu hak yang diperjanjikan, maka keberadaannya baru ada jika secara tegas disepakati bersama oleh debitor dan kreditor dalam APHT. Suatu janji baru ada dan mengikat jika telah tercapai kesepakatan antara kedua belah pihak yang memperjanjikan.

Apabila APHT tersebut sudah didaftarkan ke Kantor Pertanahan, maka secara otomatis janji-janji yang tercantum di dalamnya (termasuk janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri) ikut didaftar sehingga mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak dan pihak ketiga. Sehingga bila debitor wanprestasi maka penjualannya harus dilakukan melalui pelelangan umum. Ketentuan harus dijual di muka umum itu dimaksudkan untuk

memberikan perlindungan kepada debitor dari kenakalan kreditor, yakni guna menghindari terjadinya penjualan jaminan yang merugikan debitor.

Dengan demikian jika debitor benar-benar wanprestasi maka pemegang hak tanggungan pertama dapat melaksanakan janji tersebut dengan menjual lelang obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri (parate eksekusi). Pelaksanaan parate eksekusi tidak mendasarkan pada Pasal 224 HIR dan 258 Rbg seperti yang disebutkan oleh Penjelasan Umum angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 dan 26 UUHT. Jadi parate eksekusi itu dilaksanakan tanpa fiat eksekusi atau penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri. Hal ini sesuai dengan hak yang diberikan oleh undang-undang kepada kreditor pertama sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 UUHT.

Sedang eksekusi menurut Pasal 224 HIR dan 258 Rbg bukanlah parate eksekusi, karena eksekusi berdasarkan pasal tersebut harus meminta fiat eksekusi kepada Ketua Pengadilan. Eksekusi menurut Pasal 224 HIR dan 258 Rbg ditujukan pada grosse akta hipotik dan surat hutang yang mempunyai kekuatan eksekutorial. Jadi eksekusi berdasarkan kedua pasal tersebut harus meminta fiat eksekusi kepada dan dilaksanakan atau dipimpin oleh Ketua Pengadilan Negeri, sedangkan parate

eksekusi dilakukan sendiri oleh kreditor tanpa meminta fiat eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri.

3. Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial

Eksekusi obyek hak tanggungan melalui Pengadilan Negeri sebenarnya merupakan alternatif terakhir setelah upaya penjualan di bawah tangan atau penjualan atas kekuasaan sendiri mengalami kegagalan.

Kendati sebagai alternatif terakhir dan paksa bagi penyelesaian piutang kreditor, namun dalam praktek dijadikan upaya utama oleh lembaga perbankan. Artinya pihak bank selaku kreditor jarang menempuh langkah penjualan di bawah tangan atau penjualan lelang atas kekuasaan sendiri (parate eksekusi). Jika debitor wanprestasi bank umumnya langsung meminta kepada Pengadilan Negeri agar dilaksanakan eksekusi berdasarkan sertifikat hak tanggungan yang mempunyai titel eksekutorial. Eksekusi demikian didasarkan pada Pasal 224 HIR dan Pasal 258 Rbg yang mengatur eksekusi terhadap dokumen selain putusan pengadilan yang mempunyai titel eksekutorial.

Eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR dilakukan oleh kreditor dengan cara mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri agar sertifikat hak tanggungan dieksekusi. Permohonan eksekusi diajukan oleh kreditor dengan menyerahkan sertifikat hak tanggungan kepada Ketua Pengadilan

Negeri agar diterbitkan fiat atau surat perintah sehingga eksekusi dapat dijalankan secara paksa, bahkan dengan bantuan aparat keamanan sekalipun.

Fiat eksekusi merupakan eksekusi yang dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara setelah mendapat persetujuan dari Ketua Pengadilan Negeri setempat, meski pengadilan tidak melakukan pemeriksaan seperti dalam perkara perdata biasa, dan terhadap permohonan fiat eksekusi ini pihak Pengadilan Negeri cukup melakukan pemeriksaan terhadap syarat-syarat formal yang telah ditentukan.

Berdasarkan fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri tersebut yang biasanya disusuli dengan terbitnya surat perintah penjualan lelang, maka Kantor Lelang melakukan penjualan atas obyek hak tanggungan di muka umum. Namun sebelum Ketua Pengadilan Negeri Surakarta menerbitkan fiat eksekusi biasanya didahului dengan pemberian peringatan (*aanmaning*) kepada debitor agar dalam jangka waktu tertentu dia memenuhi kewajibannya secara sukarela. Apabila *aanmaning* tidak ditanggapi, barulah Ketua Pengadilan Negeri menerbitkan surat perintah penyitaan untuk selanjutnya diterbitkan perintah penjualan lelang kepada Kantor Lelang Negara.

Dalam hal ini yang bertindak selaku penjual lelang adalah Ketua Pengadilan Negeri untuk kepentingan kreditor, sehingga

yang berhak menentukan syarat-syarat lelang adalah Ketua Pengadilan Negeri selaku pemohon lelang. Sebelum pelelangan dilaksanakan harus didahului pengumuman sebanyak 2 (dua) kali berturut-turut dengan tenggang waktu 15 hari melalui surat kabar. Sebelum saat pengumuman lelang dikeluarkan debitor masih diberi kesempatan untuk melunasi utang, biaya dan bunga (Pasal 20 ayat (5) UUHT dan Penjelasannya). Dalam praktek yang terjadi selama ini meski pelelangan sudah diumumkan, namun jika debitor membayar utang beserta semua biaya dan bunga, maka pelelangan akan dihentikan.

Setelah semua persyaratan permohonan lelang dipenuhi kemudian Kantor Lelang Negara melakukan pelelangan atas obyek hak tanggungan secara umum dimana hasilnya digunakan untuk melunasi utang debitor dan sisanya (kalau ada) akan dikembalikan kepada debitor. Apabila hasil penjualan lelang tidak mencukupi untuk melunasi utang debitor, hal ini tidak berarti kewajiban debitor hapus begitu saja, utang debitor tetap merupakan kewajiban yang harus dibayar. Hanya saja pemenuhan utang tersebut tidak lagi dijamin dengan jaminan kebendaan yang bersifat khusus tetapi dengan jaminan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

D. Sekilas Mengenai Pengadilan Negeri di Surakarta

1. Sejarah berdirinya Pengadilan Negeri di Surakarta

Pengadilan Negeri Surakarta merupakan peninggalan sejak jaman Pemerintah Hindia Belanda, sehingga dapat dikatakan sebagai Pengadilan Negeri yang cukup tua dibandingkan dengan Pengadilan Negeri lainnya.

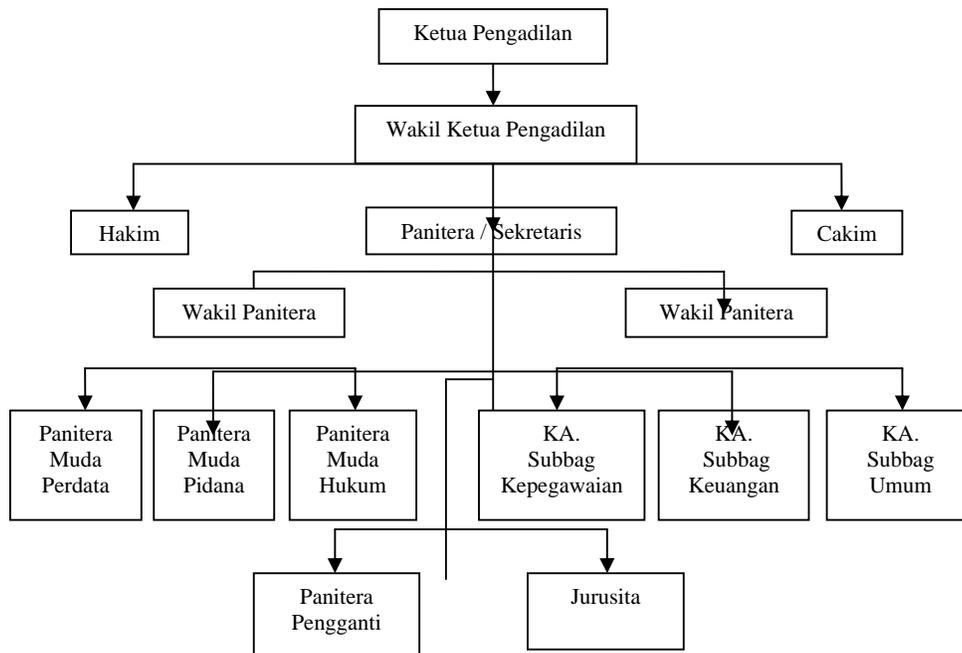
Sejarah Pengadilan Negeri Surakarta dimulai pada masa penjajahan Belanda, pada waktu itu yang ada setingkat Residen. Di Surakarta ada Pengadilan *Landgerecht / Landraad*, yaitu pengadilan untuk pemerintahan Kasunanan dengan nama "Pradata Agung". Selain Mangkunegaran yang ada di Surakarta, di Yogyakarta juga mempunyai Pradata Agung yaitu Paku Alam.

Pradata Agung ini ada sejak jaman Paku Buwono VII, landasan hukum untuk Pradata Agung ini menggunakan WvS 1918 sedangkan hukum sipilnya adalah Hukum Adat Jawa. Hukum Adat tersebut hanya berlaku bagi *Sentono Dalem* sampai grad keempat, Di luar golongan tersebut menjadi wewenang *Landgerecht / Landraad*. Pradata Agung ini tidak berlaku setelah Kemerdekaan Republik Indonesia yaitu sekitar tahun 1951.

Dengan hapusnya Pradata Agung maka berdirilah Pengadilan Negeri Surakarta hingga sekarang ini yang merupakan

warisan dari pemerintahan jaman kolonial Belanda. Pengadilan Negeri Surakarta saat ini termasuk dalam golongan Pengadilan Negeri dengan kualifikasi kelas I A, dimana kualifikasi tersebut berdasarkan wewenangnya dalam menyelesaikan perkara yang tergolong banyak atau tinggi untuk wilayah sebesar Kota Surakarta. Sampai sekarang Pengadilan Negeri tersebut terletak di Jalan Brigjend Slamet Riyadi Nomor. 290 Surakarta.⁵⁶

2. Gambaran umum mengenai Struktur Pengadilan Negeri



E. Peran Pengadilan Negeri Surakarta dalam menjalankan eksekusi hak tanggungan

⁵⁶ Berdasarkan wawancara dengan Hendra Bayu Broto Kuntjoro, selaku Panitera Muda Hukum, Pengadilan Negeri Surakarta, tanggal 31 Mei 2010

Berdasarkan hasil penelitian yang telah penulis lakukan terhadap Pengadilan Negeri di Surakarta, dimana pengadilan disini bukanlah diartikan semata-mata sebagai badan untuk mengadili, melainkan sebagai pengertian yang abstrak yaitu hal memberikan keadilan artinya segala sesuatu yang bertalian dengan tugas hakim dalam memutus perkara, baik perkara perdata maupun perkara pidana.

Pada hakekatnya hakim hanya diminta atau diharapkan untuk mempertimbangkan benar atau tidaknya peristiwa yang diajukan kepadanya, tetapi hakim disini dalam menjalankan tugasnya harus bersikap adil bagi para pihak yang berperkara dan menjalankan tugasnya sesuai dengan hukum acara perdata yang berlaku⁵⁷.

Secara tegas peran pengadilan negeri menyangkut tugas hakim dalam mengemban tugas pokok peradilan adalah menerima, memeriksa, mengadili (menentukan), serta menyelesaikan setiap perkara yang diajukan kepadanya baik perkara perdata maupun pidana, yang lebih rincinya diatur dalam Pasal 16 ayat (1) serta Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Nomor. 4 Tahun 1970 tentang Pokok-Pokok Kekuasaan Kehakiman, yang telah diganti dengan Undang-Undang Nomor. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Pasal 28 ayat (1) yang menyatakan:

“Hakim wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat”.

⁵⁷ Herowati Poesoko, *Op Cit*, hal. 116

Selain itu dalam mencari dan menemukan hukum berlaku asas *ius curia novit*, yang berarti hakim dianggap tahu akan hukumnya.

Pasal 16 ayat (1) yang menyatakan:

“Pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa dan mengadili sesuatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya”.

Dalam pasal tersebut dapat ditafsirkan bahwa hakim sebagai orang yudisial dianggap memahami hukum dan dalam memutuskan perkara diwajibkan untuk menafsirkan undang-undang sehingga dimungkinkan hakim menemukan hukum dan bahkan menciptakan hukum sebagaimana yang terdapat dalam yurisprudensi.

Hal ini juga ditegaskan pula dalam Pasal 36 ayat (4), bahwa putusan pengadilan dilaksanakan dengan memperhatikan nilai kemanusiaan dan keadilan.

Sehingga sangatlah diharapkan bahwa setiap putusan oleh hakim mencerminkan rasa keadilan bagi masyarakat terutama sesuai dengan tujuan pencari keadilan dalam perkara perdata disamping memperoleh putusan yang adil, tentunya berguna dan mempunyai kepastian hukum dan putusan itu dapat segera dinikmati.

Hal ini sependapat dengan penulis bahwa ukuran keadilan yang dipakai untuk meyakinkan masyarakat, adalah putusan yang didasarkan pada rasa keadilan bagi masyarakat. Di lembaga inilah segala sesuatu dipertaruhkan, yaitu untuk menegakkan hukum, keadilan, dan kebenaran bukan sebagai jual beli keadilan yang

dikenal dengan adanya mafia peradilan yang dapat merusak citra pengadilan dan citra hakim sebagai penegak hukum.

Untuk menjelaskan Eksekusi Hak Tanggungan, perlu diketahui terlebih dahulu proses yuridis dan administrasi melekatnya titel eksekusi pada Hak Tanggungan, yaitu melalui tahap-tahap sebagai berikut :⁵⁸

1. Tahap pertama yaitu pengikatan perjanjian kredit atau perjanjian utang.

a. Dalam salah satu pasal tentang hak tanggungan ini, diperlukan adanya janji debitor memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang. Sehingga dengan demikian perjanjian debitor memberikan hak tanggungan merupakan :

- 1) Perjanjian pokok yang berfungsi sebagai dokumen pertama untuk membuktikan adanya perjanjian utang.
- 2) Menurut Pasal 10 ayat (1), yang menyatakan:

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

Pasal tersebut dapat ditafsirkan bahwa eksistensi janji pemberian hak tanggungan dalam perjanjian utang

⁵⁸ M. Yahya Harahap, *Op Cit*, hal. 189.

merupakan bagian tak terpisahkan dari janji pemberian hak tanggungan.

3) Perjanjian hak tanggungan bersifat *accessoir* dengan perjanjian pokok.

Dalam hal ini hak tanggungan tidak bisa berdiri sendiri, tetapi merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yakni perjanjian yang memberikan jaminan atas pelunasan utang yang disebut perjanjian pokok.

- b. Bentuk perjanjian pokok yang berisi pemberian hak tanggungan dapat berbentuk *underhandse acte* (akta dibawah tangan) dan atau *authentieke acte* (akta otentik).
 - c. Pembuatan akta tersebut dapat dilakukan di dalam negeri maupun diluar negeri.
 - d. Subyek atau pihak dalam hak tanggungan dapat berupa *natural person* maupun *legal entelity*
2. Tahap kedua, yaitu pembuatan akta pemberian hak tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT yang berfungsi sebagai bukti tentang pemberian hak tanggungan yang berkedudukan sebagai dokumen perjanjian kedua yang melengkapi dokumen perjanjian pokok. Terhadap isi dan format APHT dijelaskan dalam Pasal 11 ayat (1) dan (2) UU Nomor 4 Tahun 1996,

Pasal 11 ayat (1);

Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
Maksud dari ketentuan tersebut menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya APHT, tidak dicantumkan secara lengkap hal tersebut dalam APHT mengakibatkan batal demi hukum.
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
Maksudnya dengan dianggapnya kantor PPAT sebagai domisili Indonesia bagi pihak yang berdomisili di luar negeri apabila domisili pilihannya tidak disebut di dalam akta, maka syarat pencantuman domisili pilihan tersebut dianggap sudah dipenuhi.
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
Maksudnya penunjukan utang atau utang yang dijamin sebagaimana dimaksud pada huruf ini meliputi juga nama dan identitas debitor yang bersangkutan.
- d. Nilai tanggungan;
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.
Maksudnya meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas dan luas tanahnya. Apabila tidak

dicantumkan secara lengkap tentang hal-hal yang disebutkan dalam APHT, maka mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum.

Pasal 11 ayat (2);

Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:

- a. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;
- d. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;
- f. janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;

- g. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- h. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- i. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
- j. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- k. janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

Janji-janji yang dicantumkan dalam APHT tersebut yang sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya APHT. Dengan dimuatnya janji-janji tersebut yang kemudian didaftar pada Kantor Pertanahan, maka janji-janji tersebut mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

3. Tahap ketiga, yaitu pendaftaran hak tanggungan, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 13 ayat (1), (2) dan (3);

Ayat (1)

Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Ayat (2)

Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT sebagaimana dimaksud dalam Pasal

10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

Ayat (3)

Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Intinya bahwa pendaftaran ini bersifat *imperative* yang wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, yang merupakan asas publisitas yang merupakan syarat mutlak untuk lahirnya dan mengikatnya hak tanggungan kepada pihak ketiga ayat (1); kewajiban PPAT sebagai pembuat APHT untuk mengirimkan APHT dan warkat lain yang meliputi surat-surat bukti yang terkait obyek hak tanggungan dan identitas para pihak serta sertifikat atas tanah pada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja dari penandatanganan APHT ayat (2); dan terhadap kewajiban Kantor Pendaftaran Tanah sebagaimana tersebut dalam ayat (3) UU No.4 Tahun 1996.

4. Tahap keempat, yaitu tahap pembuatan sertifikat hak tanggungan sebagaimana di atur dalam Pasal 14 UU Nomor 4 Tahun 1996, yang menyatakan:

(1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan per- undang-undangan yang berlaku.

- (2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
- (3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.
- (4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (5) Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Adanya suatu "eksekutorial titel" menimbulkan suatu ketentuan eksekutorial, suatu daya paksa.⁵⁹ Titel eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", sebagaimana disebut dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan keputusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Sehubungan Sertifikat Hak Tanggungan dinyatakan sebagai pengganti *grosse acte hypotheek*, yang untuk eksekusi hipotik atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan Pasal 224 HIR/258 Rbg.⁶⁰

⁵⁹ Setiawan, *Eksekusi Hipotik*, (Media Notariat, No. 20-21 Tahun VI, 1991), hal.69

⁶⁰ Herowati Poesoko, *Op Cit*, hal. 312

Eksekusi yang didasarkan pada Pasal 224 HIR/258 Rbg merupakan eksekusi yang tunduk dan patuh dan masuk kepada ranah Hukum Acara Perdata, maksudnya eksekusi berdasarkan akta autentik yang bertitel eksekutorial tersebut tata cara pelaksanaannya sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Pengadilan Negeri dalam rangka pelaksanaan putusan pengadilan yang secara khusus menyangkut perkara perdata diatur dalam Pasal 36 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menyebutkan bahwa:

Pelaksanaan putusan pengadilan dalam perkara perdata dilakukan oleh Panitera dan Juru Sita dipimpin oleh Ketua Pengadilan Negeri.

Peran Pengadilan Negeri dalam eksekusi hak tanggungan, pada dasarnya ada dalam tangan Ketua Pengadilan Negeri yaitu kewenangan untuk menetapkan sita eksekusi atas obyek hak jaminan dengan hak tanggungan.

Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri sebenarnya merupakan alternatif terakhir setelah upaya penjualan di bawah tangan atau penjualan atas kekuasaan sendiri (parate eksekusi) yang mengalami kegagalan. Eksekusi di bawah tangan tidak dapat dilaksanakan jika debitor tidak dapat ditemui, sengaja menghindar atau menghilang sejak terjadinya kredit macet sehingga penyelesaian utang dapat menyulitkan kreditor, maka penjualan obyek

hak tanggungan di bawah tangan tidak mungkin dapat dilakukan, karena salah satu syarat dilakukan penjualan di bawah tangan tersebut harus ada persetujuan atau kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan.

Namun dalam praktek yang dijadikan sebagai upaya utama oleh lembaga perbankan adalah eksekusi hak tanggungan melalui Pengadilan Negeri. Artinya jika debitur wanprestasi pihak bank selaku kreditor jarang menempuh langkah penjualan di bawah tangan atau parate eksekusi, umumnya langsung meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri agar dilaksanakan eksekusi berdasarkan sertifikat hak tanggungan yang mempunyai titel eksekutorial.

Pada prinsipnya eksekusi merupakan realisasi kewajiban pihak yang dikalahkan dalam putusan hakim, untuk memenuhi prestasi yang tercantum di dalam putusan hakim. Dengan kata lain eksekusi terhadap putusan hakim yang sudah berkekuatan hukum tetap merupakan proses akhir dari proses perkara perdata di pengadilan.⁶¹

Peran Pengadilan Negeri dalam eksekusi hak tanggungan khususnya Pengadilan Negeri di Surakarta tidak terlepas dari proses, dengan segala macam tata cara dan syarat-syarat yang terkait. Dalam

⁶¹ Wildan Suyuthi, *Op Cit*, hal. 60

menjalankan eksekusi terhadap perkara-perkara yang menjadi wewenang pengadilan ditempuh prosedur-prosedur sebagai berikut:⁶²

1. Tahap Pengajuan permohonan eksekusi

Pengajuan permohonan eksekusi merupakan langkah awal yang menjadi prasyarat *aanmaning* atau peringatan. Tanpa adanya pengajuan permohonan, Pengadilan Negeri tidak berwenang melakukan eksekusi.

Hal ini menurut penulis sesuai dengan tugas dan kewenangan hakim untuk menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara perdata mengacu pada Hukum Acara Perdata yang asas pokoknya, yaitu asas yang menyebutkan “hakim bersikap menunggu”. Artinya bahwa inisiatif berperkara di pengadilan ada pada pihak-pihak yang berkepentingan, sedangkan hakim bersikap menunggu datangnya tuntutan hak diajukan kepadanya (*iudex ne procedat ex officio*).⁶³

Jadi akan ada proses atau tidak, ada tuntutan hak atau tidak diserahkan sepenuhnya kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Oleh karena itu, dalam suatu perkara perdata, selama keterlibatan hakim tidak dimintakan oleh pihak yang

⁶² berdasarkan hasil wawancara dengan Joko Sutarnoto, Juru Sita Pengadilan Negeri Surakarta, tanggal 17 Mei 2010.

⁶³ Bambang Sutiyoso dan Sri Hastuti Puspitasari, *Aspek-aspek Perkembangan Kekuasaan Kehakiman Di Indonesia* (Yogyakarta: UII Press, 2005), hal.67

merasa dirugikan , maka hakim tidak dapat campur tangan untuk menangani dan memutus perkaranya.

Hal ini juga ditegaskan dalam Pasal 207 ayat (1) Rbg, yang intinya permohonan penggugat (pemenang perkara) kepada Ketua Pengadilan Negeri apabila pihak yang kalah tidak mau melaksanakan putusan secara sukarela, sedangkan Penggugat menginginkan eksekusi, maka ia harus mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri. Jika Penggugat tidak mengajukan permohonan maka eksekusi tidak dapat dilaksanakan.

Dalam Pengajuan permohonan eksekusi dapat dilakukan oleh pemohon atau kreditor pribadi atau kuasanya. Tentang kuasa yang berhak mengajukan permohonan eksekusi ialah kuasa yang telah memperoleh kuasa khusus dari pemohon atau kreditor. Karena pengajuan permohonan eksekusi masih tetap merupakan rangkaian proses penyelesaian perkara, jadi tidak mungkin seorang kuasa bertindak tanpa kuasa khusus.

Yang menjadi dasar dalam pengajuan permohonan eksekusi terhadap benda jaminan milik Termohon (debitor) yang telah dibebani hak tanggungan adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa Termohon (debitor) masih berhutang kepada Pemohon (kreditor);

- b. Bahwa terjadinya utang karena telah ditandatangani bersama oleh Termohon dan Pemohon serta telah diterbitkannya Akta Perjanjian Kredit;
- c. Kantor pertanahan telah menerbitkan dan mencatat Sertifikat Hak Tanggungan yang berirah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa”

Dalam pengajuan permohonan eksekusi berdasarkan tersebut di atas yang mempunyai kekuatan eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang ber-irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” telah sesuai dengan makna dalam Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT. Isi tuntutan dari an permohonan dari Pemohon (kreditor) kepada Ketua Pengadilan Negeri agar dikabulkan, diantaranya sebagai berikut:

- a. Melakukan peneguran kepada Termohon (debitor) agar memenuhi isi Sertifikat Hak Tanggungan;
- b. Apabila dalam waktu 8 (delapan) hari sejak peneguran, Termohon (debitor) melalaikannya maka kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk melakukan Sita Eksekusi terhadap benda jaminan milik Termohon (debitor);
- c. Agar Ketua Pengadilan Negeri menetapkan Lelang Eksekusi terhadap benda jaminan tersebut untuk pelunasan utang Termohon (debitor).

Pengajuan permohonan eksekusi dari pihak yang telah dimenangkan dalam perkara perdata oleh pihak tersebut dalam hal ini pemohon, telah membayar uang panjar (*voorschot*) atau Surat Kuasa untuk Membayar (SKUM) untuk biaya perkara dan biaya tambahan eksekusi serta biaya lamanya yang diharuskan menurut peraturan dan telah dilakukan pembukuan dan pencatatan dalam daftar yang bersangkutan, maka oleh pihak Pengadilan di perintahkan untuk memanggil pihak lawan yang dikalahkan dan dihukum untuk diperingatkan supaya melaksanakan putusan yang bersangkutan dalam jangka waktu yang ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri, dan dasar perintah pemanggilan tersebut dituangkan dalam surat "Penetapan".

Dalam surat Penetapan tersebut menerangkan bahwa Ketua Pengadilan telah membaca surat pengajuan permohonan eksekusi dari Pemohon dalam hal ini Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan yang diajukan oleh kuasanya. Kemudian isi dari Surat Penetapan oleh Ketua Pengadilan Negeri yang memuat, diantaranya permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri Surakarta untuk memberi peringatan (*aanmaning*) kepada termohon eksekusi, agar dalam tenggang waktu 8 (delapan) hari setelah diperingatkan untuk memenuhi

kewajiban membayar seluruh utangnya kepada Pemohon eksekusi.

Dengan demikian Ketua Pengadilan Negeri atas dasar permohonan tersebut, menimbang:

- a. bahwa agar hak tanggungan dapat dieksekusi yang nilainya sama dengan putusan Pengadilan Negeri yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, perlu diperiksa keabsahannya;
- b. bahwa dalam permohonan Eksekusi Hak Tanggungan, Pemohon Eksekusi (kreditor) telah melampirkan dokumen-dokumennya sebagai syarat dalam pengajuan permohonan eksekusi, yaitu:
 - 1.) perjanjian kredit;
 - 2.) akta pemberian hak tanggungan;
 - 3.) sertifikat hak tanggungan;
 - 4.) sertipikat tanah;
 - 5.) surat keterangan yang menyatakan utang keseluruhan dari termohon.
- c. bahwa oleh karena dokumen yang mengiringi permohonan Eksekusi Hak Tanggungan tersebut telah terpenuhi, maka permohonan Eksekusi Hak Tanggungan telah memenuhi syarat dan dapat dikabulkan;

d. bahwa oleh karena yang mempunyai nilai eksekutorial adalah Sertifikat Hak Tanggungan, maka kewajiban Termohon Eksekusi (kreditor) harus dipenuhi sebagaimana termaktub didalam Sertifikat Hak Tanggungan peringatan pertama.

Mengingat Pasal 195 HIR serta peraturan lain berkenaan dengan ini, maka Ketua Pengadilan Negeri menetapkan;

- a. Mengabulkan permohonan Eksekusi tersebut;
- b. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri atau jika ia berhalangan menunjuk penggantinya yang sah, untuk memanggil Termohon Eksekusi.

Dalam Pasal 195 HIR disebutkan, bahwa dalam menjalankan putusan hakim oleh pengadilan dalam perkara yang mula-mula diperiksa oleh pengadilan negeri, dilakukan atas perintah dan dengan pimpinan ketua pengadilan negeri yang mula-mula memeriksa perkara itu.

2. *Aanmaning* (Peringatan)

Aanmaning atau peringatan merupakan tahap awal dan salah satu syarat pokok proses eksekusi. Tanpa *aanmaning* atau peringatan terlebih dulu, eksekusi tidak boleh dijalankan.

Aanmaning merupakan tindakan dan upaya yang dilakukan Ketua Pengadilan berupa “tegoran” kepada debitor atau Termohon Eksekusi (yang kalah) agar menjalankan isi putusan secara sukarela dalam waktu yang ditentukan setelah Ketua Pengadilan menerima permohonan eksekusi dari kreditor atau Pemohon Eksekusi. Ketua Pengadilan Negeri kemudian melakukan *aanmaning* kepada Termohon Eksekusi (debitor) agar melaksanakan isi putusan maksimal 8 (delapan) hari terhitung sejak *aanmaning* dilakukan. (Pasal 207 ayat (2) Rbg).

Adanya pengajuan permohonan eksekusi, merupakan dasar hukum bagi Ketua Pengadilan untuk melakukan tindakan peringatan dalam persidangan insidentil :

- 1) Dengan jalan memanggil pihak tergugat untuk hadir pada tanggal yang ditentukan guna diperingatkan agar menjalankan pelunasan pembayaran yang dihukumkan kepadanya; dan
- 2) Pada persidangan peringatan, Ketua Pengadilan Negeri memberi batas waktu pemenuhan putusan, yang disebut masa peringatan, dan masa peringatan tidak boleh lebih dari delapan hari sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 196 HIR atau Pasal 207 Rbg.

Aanmaning dilakukan sebagai berikut:

- a. Melakukan panggilan terhadap Termohon Eksekusi (debitor)

dengan menentukan hari/tanggal, dan jam dalam surat panggilan.

b. Memberikan peringatan (aanmaning) dengan cara:

- 1.) Diberikan pada waktu pelaksanaan sidang insidentil, dimana dalam sidang insidentil ini dihadiri oleh Ketua Pengadilan, Panitera dan Termohon Eksekusi (debitor).
- 2.) Memberikan peringatan/tegoran supaya Termohon Eksekusi (debitor) menjalankan putusan dalam tempo 8 (delapan) hari.
- 3.) Membuat berita acara aanmaning, yaitu mencatat semua peristiwa yang terjadi dalam sidang tersebut, sebagai bukti otentik bahwa aanmaning telah dilakukan. Kemudian berita acara ini merupakan landasan bagi perintah eksekusi selanjutnya.

Pihak Termohon Eksekusi (debitor) setelah dipanggil secara patut namun tetap juga tidak hadir dengan alasan yang bisa dipertanggungjawabkan, maka ketidakhadiran tersebut bisa dibenarkan dan harus dilakukan pemanggilan kembali untuk di aanmaning sekali lagi.

Namun apabila pihak Termohon Eksekusi (debitor) tidak hadir memenuhi panggilan peringatan tanpa alasan yang jelas/tidak bisa dipertanggungjawabkan, atau setelah masa peringatan dilampaui tetap tidak mau memenuhi pembayaran

yang dihukumkan kepadanya, maka Termohon Eksekusi (debitor) harus menerima konsekuensi berupa:

- a.) Haknya untuk diaanmaning menjadi gugur.
- b.) Tidak perlu pemanggilan kembali.
- c.) Ketua Pengadilan langsung mengeluarkan surat perintah eksekusi berupa penetapan (besiching) terhitung sejak Termohon Eksekusi (debitor) tidak memenuhi panggilan.

Berdasarkan hal tersebut maka Ketua Pengadilan membuat suatu penetapan mengabulkan permohonan eksekusi, dengan mengeluarkan surat perintah eksekusi. Surat perintah eksekusi ini harus memenuhi ketentuan berupa:

- a. Perintah harus merupakan penetapan (besiching).
- b. Perintah ditujukan kepada panitera atau jurusita dengan menyebutkan namanya.
- c. Isi perintah adalah agar menjalankan eksekusi sesuai dengan amar putusan.

Hal tersebut sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 197 HIR, yang menyatakan:

“Jika sudah lalu waktu yang ditentukan itu serta yang dikalahkan juga belum mencukupi keputusan itu, atau jika orang yang dikalahkan itu, sesudah dipanggil dengan patut, tiada juga menghadap, maka Ketua karena jabatannya memberi perintah dengan surat, supaya disita sekian barang yang tidak tetap dan jika tidak tetap dan jika tiada barang yang demikian itu dan ternyata tidaj cukup sekian, barang tetap kepunyaan orang yang dikalahkan itu,

sehingga dirasa cukup akan mengganti jumlah uang yang tersebut di dalam keputusan itu dan sekian biaya untuk menjalankan keputusan itu”.

Menurut hemat penulis apabila terhadap peringatan itu tidak diindahkan dan atau kalau pihak yang kalah dipanggil tidak datang menghadap meskipun telah dipanggil sepatutnya, maka Ketua Pengadilan karena jabatannya akan mengeluarkan surat perintah untuk menyita terhadap benda jaminan milik Termohon Eksekusi (debitor) yang telah dibebani Hak Tanggungan sesuai dengan permohonan eksekusi yang diajukan oleh Pemohon Eksekusi (kreditor), sehingga kiranya cukup untuk membayar jumlah yang disebutkan dalam keputusan itu dan biaya-biaya eksekusi (menjalankan keputusan).

3. Sita eksekusi atau *executoriale beslag*

Sita eksekusi adalah penyitaan harta kekayaan Termohon Ekskekusi (debitor) setelah dilampaui masa tenggang peringatan. Sita eksekusi dimaksudkan sebagai penjamin jumlah uang yang mesti dibayarkan kepada Pemohon Eksekusi (kreditor).

Dalam Sita eksekusi atau *executoriale beslag* merupakan tahap lanjutan dari peringatan (*aanmaning*) dalam proses eksekusi hak tanggungan, apabila setelah tenggang waktu 8 (delapan) hari setelah diperingatkan tidak memenuhi kewajiban membayar seluruh utangnya kepada pemohon eksekusi, yang didasarkan pada Berita Acara *Aanmaning*.

Dengan adanya Berita Acara Aanmaning maka Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan Surat Penetapan yang berisi bahwa sebelum pelaksanaan eksekusi lelang dilaksanakan, terlebih dahulu harus diletakkan Sita Eksekusi terhadap barang-barang jaminan, dengan memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri atau jika ia berhalangan menunjuk penggantinya yang sah, dengan disertai oleh dua orang saksi untuk melaksanakan Sita Eksekusi. Tata cara dan syarat-syarat sita eksekusi diatur dalam Pasal 197 HIR atau Pasal 209 RBG.

Bahwa, keluarnya surat perintah untuk Sita Eksekusi barang-barang jaminan tersebut, harus diawali dengan meneliti dan memeriksa adanya permohonan yang diajukan oleh Pemohon Eksekusi (kreditor), baik itu dilakukan sendiri maupun melalui kuasanya. Hal ini dikandung maksud Pengadilan dapat mengetahui apakah dalam batas waktu yang telah ditetapkan tersebut pihak yang kalah sudah memenuhi atau mematuhi isi putusan tersebut.

Setelah adanya penetapan eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri, selanjutnya ketua panitera menentukan kapan eksekusi akan dilaksanakan. Panitera akan membuat surat pemberitahuan tentang kepastian hari diadakannya eksekusi dan ditujukan kepada Pemohon Eksekusi, Termohon Eksekusi, Kepala Desa setempat, Kecamatan dan Kepolisian.

Yang terpenting bahwa setiap perintah yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan atau Panitera harus dalam bentuk tertulis dan memperhatikan tenggang waktu yang patut sekurang-kurangnya 3 (tiga) hari sebelum dijalankan sesuatu tindakan terhadap Termohon eksekusi (debitor). Perintah tersebut juga harus disampaikan dan diketahui oleh pihak Termohon Eksekusi (debitor).

Dalam Berita Acara Sita Eksekusi tersebut memuat untuk meletakkan Sita Eksekusi terhadap barang-barang jaminan Termohon Eksekusi (debitor). Sehubungan dengan perintah dalam berita acara tersebut dimana Jurusita Pengadilan Negeri bersama dengan dua orang saksi yang keduanya adalah karyawan Pengadilan Negeri meninjau lokasi yang sekaligus memberitahukan, menunjukkan serta membacakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri kepada Kepala Kelurahan setempat untuk menjalankan Sita Eksekusi terhadap barang-barang jaminan Termohon Eksekusi (debitor).

Tujuannya agar pihak Kelurahan setempat turut mengawasi terhadap barang-barang jaminan yang telah dinyatakan di Sita Eksekusi agar jangan sampai dipindahtangankan, dijual, digadaikan kepada pihak lain sebelum Termohon Eksekusi (debitor) memenuhi kewajibannya untuk melunasi utangnya kepada Pemohon Eksekusi (kreditor).

Kemudian Kepala Kelurahan setempat diminta bantuannya agar Berita Acara Sita Eksekusi tersebut diumumkan menurut cara yang lazim dipakai di Kelurahan setempat sehingga dapat diketahui dan dibaca oleh umum. Mengenai Sita Eksekusi ini juga telah dicatat / didaftarkan di Kantor Pertanahan dalam buku register.

d. Penjualan lelang (*executoriale verkoop*)

Penjualan lelang ditegaskan dalam Pasal 200 ayat (1) HIR, Pasal 216 ayat (1) Rbg yang berbunyi :

"penjualan barang yang disita dilakukan dengan bantuan kantor lelang, atau menurut keadaan yang akan dipertimbangkan Ketua, oleh orang yang melakukan penyitaan itu atau orang lain yang cakap dan dapat melakukan penyitaan itu atau orang lain yang cakap dan dapat dipercaya, yang ditunjuk oleh Ketua untuk itu dan berdiam di tempat di mana penjualan itu harus dilakukan atau di dekat tempat itu".

Jadi setelah sita eksekusi dilaksanakan, undang-undang memerintahkan penjualan barang sitaan. Cara penjualannya dengan perantaraan Kantor Lelang, dan penjualannya disebut Penjualan Lelang (*executoriale verkoop* atau *foreclosure sale*).

Dengan demikian, berdasarkan Pasal 200 ayat (1) HIR, dalam pelaksanaan lelang, Ketua Pengadilan wajib meminta intervensi Kantor Lelang Negara, dalam bentuk menjalankan penjualan barang sitaan dimaksud.⁶⁴

⁶⁴ M. Yahya Harahap, *Op Cit*, hal. 113.

Proses yang dilakukan oleh Ketua Pengadilan Negeri untuk kepentingan kreditor bertindak selaku penjual lelang, sehingga Ketua Pengadilan Negeri berhak menentukan syarat-syarat lelang selaku pemohon lelang.

Terhadap prosedur eksekusi jaminan atas hak tanggungan berdasarkan Peraturan Lelang (LN 1908-215) *jo.* Pasal 200 HIR, yaitu sebagai berikut :

1. Penjualan di muka umum
2. Dilakukan dengan perantara atau bantuan kantor lelang.
3. Cara penjualan dengan penawaran meningkat atau menurun, dan
4. Bentuk penawaran dilakukan secara tertulis.

Tahap selanjutnya sebelum pelelangan dilaksanakan, harus didahului dengan Relas Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi kepada Termohon (debitor), yang berisi mengenai pemberitahuan pelaksanaan Lelang Eksekusi yang bertempat di Kepaniteraan Pengadilan Negeri. Pemberitahuan kepada debitor paling lambat selama 30 hari kerja dari tanggal pelelangan yang telah direalisasikan. Setelah itu diikuti dengan pengumuman melalui surat kabar sebanyak dua kali berturut-turut dalam tenggang waktu 15 (lima belas) hari (Pasal 200 ayat (7) HIR). Sebelum pengumuman lelang, Termohon Eksekusi (debitor) diberi kesempatan untuk melunasi utang, biaya dan bunga (Pasal 20 ayat (5) UUHT dan Penjelasannya).

Dalam Pengumuman Lelang Eksekusi berisi mengenai pelaksanaan lelang yang bertempat di Kepaniteraan Pengadilan Negeri dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang akan dijual dimuka umum (lelang) dengan pembayaran tunai (kontan) terhadap barang jaminan yang telah di Sita Eksekusi oleh Pengadilan Negeri sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Sita Eksekusi.

Dalam praktek yang terjadi selama ini meski pelelangan sudah diumumkan, namun jika debitor membayar utangnya beserta semua biaya dan bunga maka pelelangan akan dihentikan.

Panitera atas perintah dari Ketua Pengadilan Negeri sebelum dilakukan pelaksanaan lelang terlebih dahulu menentukan harga limit yang berdasarkan Surat Pernyataan yang dibuat Termohon Eksekusi dan melakukan penaksiran terhadap barang-barang jaminan, diantaranya penaksiran oleh Dinas Pekerjaan Umum, Kepala Kelurahan setempat dan Camat/Kepala Wilayah setempat.

Setelah ditentukan harga limit dan berdasarkan hasil-hasil penaksiran maka telah dapat ditetapkan harga limit atas obyek jaminan tersebut, Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan surat penetapan dan memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri agar dengan perantara Kantor

Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang untuk menjual lelang obyek jaminan tersebut. Sebelum dilaksanakan penjualan lelang terlebih dahulu dilakukan Pengumuman Lelang Eksekusi melalui surat kabar sebanyak dua kali berturut-turut.

Apabila dalam pelaksanaan lelang eksekusi tidak ada peminat dan tidak laku dijual maka perlu ditetapkan harga limit yang baru, serta dilakukan lelang eksekusi ulang. Tentang diadakan penjualan lelang ini telah diberitahukan/ditembuskan kepada Termohon Eksekusi dan penghuni oleh Pengadilan Negeri dengan surat Relas Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang.

Dengan berdasarkan harga limit yang ditetapkan oleh Penjual, maka Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan surat penetapan dan memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri agar dengan perantaraan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang untuk menjual dimuka umum (lelang) dengan pembayaran tunai (kontan) barang jaminan yang telah di Sita Eksekusi oleh Pengadilan Negeri sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Sita Eksekusi.

Setelah pelaksanaan penjualan lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang maka dibuatlah Risalah Lelang. Dalam pembuatan Risalah Lelang bersifat imperatif, karena

merupakan bukti autentikasi pelaksanaan lelang.⁶⁵ Tanpa Risalah Lelang, pelaksanaan penjualan lelang yang dilakukan Pejabat Lelang tidak sah. Dan pelaksanaan yang demikian tidak memberi kepastian hukum tentang hal-hal yang terjadi, karena apa yang terjadi tidak tercatat secara jelas sehingga dapat menimbulkan ketidakpastian. Pendapatan bersih dari lelang ini, disetorkan kepada Pengadilan Negeri untuk selanjutnya akan diperhitungkan dan diserahkan kepada yang berhak. Hal ini dibuktikan dengan dibuatnya Berita Acara Penyerahan Uang oleh Panitera Pengadilan Negeri yang disaksikan oleh dua orang saksi.

Dari hasil penelitian yang telah diuraikan di atas mengenai peran Pengadilan Negeri dalam eksekusi hak tanggungan di Pengadilan Negeri Surakarta, penulis dapat menganalisa sebagai berikut:

Peran Pengadilan Negeri dalam eksekusi hak tanggungan, pada dasarnya ada dalam tangan Ketua Pengadilan Negeri yaitu kewenangan untuk menetapkan sita eksekusi atas obyek hak jaminan dengan hak tanggungan, diantaranya sebagai berikut:

1. Dalam hal pengajuan permohonan eksekusi.

Pada tahap ini tanpa adanya pengajuan permohonan kepada

⁶⁵ *Ibid*, hal. 169.

Ketua Pengadilan, maka Pengadilan Negeri tidak berwenang melakukan eksekusi.

Hal ini menurut penulis sesuai dengan responden dari pihak pengadilan, tugas dan kewenangan hakim untuk menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara perdata mengacu pada Hukum Acara Perdata yang asas pokoknya, yaitu asas yang menyebutkan "hakim bersikap menunggu". Artinya bahwa inisiatif berperkara di pengadilan ada pihak-pihak yang berkepentingan, sedangkan hakim bersikap menunggu datangnya tuntutan hak diajukan kepadanya.

Pada hakekatnya hakim hanya diminta atau diharapkan untuk mempertimbangkan benar atau tidaknya peristiwa yang diajukan kepadanya. Jadi akan ada proses atau tidak, ada tuntutan hak atau tidak diserahkan sepenuhnya kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Oleh karena itu, dalam suatu perkara perdata, selama keterlibatan hakim tidak dimintakan oleh pihak yang merasa dirugikan, maka hakim tidak dapat campur tangan untuk menangani dan memutus perkaranya.

Hal ini juga ditegaskan dalam Pasal 207 ayat (1) Rbg, yang intinya permohonan penggugat (pemenang perkara) kepada Ketua Pengadilan Negeri apabila pihak yang kalah tidak mau melaksanakan putusan secara sukarela, sedangkan Penggugat menginginkan eksekusi, maka ia harus mengajukan permohonan

kepada Ketua Pengadilan Negeri. Jika Penggugat tidak mengajukan permohonan maka eksekusi tidak dapat dilaksanakan.

Peran Pengadilan Negeri menyangkut tugas hakim dalam mengemban tugas pokok peradilan adalah menerima, memeriksa, mengadili (menentukan), serta menyelesaikan setiap perkara yang diajukan kepadanya baik perkara perdata maupun pidana, yang lebih rincinya diatur dalam Pasal 16 ayat (1) serta Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Nomor. 4 Tahun 1970 tentang Pokok- Pokok Kekuasaan Kehakiman, yang telah diganti dengan Undang-Undang Nomor. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Bahkan Pengadilan Negeri dalam rangka pelaksanaan putusan pengadilan yang secara khusus menyangkut perkara perdata diatur dalam Pasal 36 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menyebutkan bahwa:

Pelaksanaan putusan pengadilan dalam perkara perdata dilakukan oleh Panitera dan Juru Sita dipimpin oleh Ketua Pengadilan Negeri.

Hal ini menurut penulis bahwa ukuran keadilan yang dipakai untuk meyakinkan masyarakat, adalah putusan yang didasarkan pada rasa keadilan bagi masyarakat. Di lembaga inilah segala sesuatu dipertaruhkan, yaitu untuk menegakkan hukum, keadilan, dan kebenaran bukan sebagai jual beli keadilan yang

dikenal dengan adanya mafia peradilan yang dapat merusak citra pengadilan dan citra hakim sebagai penegak hukum.

F. Hambatan-hambatan dalam Eksekusi Hak Tanggungan.

Dalam praktek Eksekusi Hak Tanggungan Pengadilan Negeri tidak selalu berjalan dengan baik. Beberapa hambatan dalam melaksanakan putusan eksekusi berupa:

1. Hambatan yang bersifat teknis yuridis, seperti:

- a. Perlawanan pihak ketiga

Pada dasarnya pihak ketiga dapat mengajukan perlawanan terhadap eksekusi suatu putusan. Berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR / Pasal 206 Rbg ayat (6), maka satu-satunya syarat agar dapat diterima pihak orang lain (pihak ketiga) untuk mengajukan perlawanan tersebut adalah bahwa barang yang akan dieksekusi adalah miliknya. Oleh karena itu, bila alasan pengajuan perlawanan adalah di luar hak milik, misalnya hak sewa, hak pakai, dan sebagainya tidak diperkenankan mengajukan perlawanan tersebut.

Pada dasarnya perlawanan pihak ketiga tidak menunda eksekusi. Kecuali kalau Ketua Pengadilan memberi perintah agar eksekusi tersebut ditunda sampai dijatuhkan putusan pengadilan terhadap perlawanan tersebut. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 207 HIR, yang menyatakan:

“Bantahan itu tiada dapat menahan orang mulai atau meneruskan hal menjalankan keputusan itu, kecuali jika ketua telah memberi perintah, supaya hal itu ditangguhkan sampai jatuh keputusan pengadilan negeri”.

Berdasarkan pendapatnya terdapat alasan yang benar-benar beralasan berdasarkan bukti-bukti yang diajukan pelawan maupun karena mendapat laporan dari majelis hakim yang memeriksa perlawanan tersebut. Hal ini diatur dalam Pasal 208 HIR, yang menyatakan:

- (1) Peraturan pasal di atas ini berlaku juga, jika orang lain membantah hal ini menjalankan keputusan itu, karena dikatakannya, bahwa barang yang disita itu miliknya.
- (2) Tentang keputusan yang dijatuhkan menurut pasal di atas, berlaku segala peraturan umum tentang meminta apel.

Apabila perlawanan pelawan diterima, maka eksekusi ditangguhkan dan dalam putusan yang mengabulkan perlawanan terhadap obyek sengketa. Tetapi sebaiknya, apabila pelawan pihak ketiga ternyata tidak benar sebagai pemilik atas obyek sengketa maka perlawanan ditolak dan eksekusi dilanjutkan.

b. Perlawanan pihak tereksekusi

Sama seperti dengan perlawanan terhadap pihak ketiga perlawanan pihak tereksekusi pada dasarnya juga tidak menangguhkan eksekusi kecuali apabila Ketua Pengadilan Negeri memerintahkan agar eksekusi tersebut

ditunda. Apabila perlawanan diajukan sebelum adanya penetapan eksekusi, sebaiknya eksekusi ditangguhkan sementara dalam status quo sambil menunggu perlawanan tersebut mendapat putusan. Kalau perlawanan pelawan dikabulkan, maka Ketua Pengadilan memerintahkan penangguhan eksekusi dan sebaliknya apabila perlawanan ditolak, maka dengan surat penetapan memerintahkan eksekusi dilanjutkan.

c. Amar putusan tidak jelas

Bila amar putusan tidak jelas maka Ketua Pengadilan Negeri meneliti pertimbangan hukum putusan atau menanyakan kepada Majelis Hakim yang memutus.

Ketidak sesuaian amar putusan dengan pelaksanaan tersebut kemungkinan disebabkan karena kurang jelasnya, (misalnya, mengenai luas, batas-batas serta letak tanah yang akan dieksekusi) tercantum dalam amar putusan tidak sesuai dengan keadaan di lapangan.

Bila hal ini terjadi, maka Ketua Pengadilan harus mengambil langkah-langkah berupa:

- (1) Meneliti pertimbangan putusan yang bersangkutan sebab amar dan pertimbangan putusan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

(2) Apabila pertimbangannya juga kurang jelas, maka Ketua Pengadilan berusaha menanyakan kepada Majelis Hakim yang terakhir memutus perkara tersebut.

(3) Apabila upaya-upaya itu belum juga memberikan kejelasan, maka Ketua Pengadilan dapat mengeluarkan penetapan non eksekutable (tidak dapat dieksekusi).

2. Hambatan yang bersifat non teknis, seperti:

a. Pengerahan massa, yang bisa mengakibatkan eksekusi menjadi gagal atau tertunda. Dalam beberapa kasus, eksekusi tertunda gara-gara pihak yang bersengketa, terutama pihak yang kalah (tereksekusi) mengerahkan massa pendukungnya. Kondisi ini semakin rumit bila pihak pemohon eksekusi juga mengerahkan pendukungnya. Bukan saja eksekusi bisa tertunda, tetapi hal ini juga dapat memicu konflik horisontal antara kedua pendukung masing-masing.

Maka jalan keluarnya pelaksanaan eksekusi dapat ditangguhkan untuk selanjutnya dilakukan pelaksanaan eksekusi berikutnya yang dtentukan lagi di kemudian hari.

b. Adanya campur tangan pihak lain di luar pihak yang berpekara. Modus lain yang kadang muncul menjadi penghambat pelaksanaan eksekusi adalah terlibatnya pihak ketiga untuk campur tangan dalam proses eksekusi. Ini bisa datang dari

pihak eksekutif, legislatif ataupun pihak-pihak lainnya yang biasanya meminta untuk dilakukan penundaan eksekusi.

Dari hasil penelitian yang telah diuraikan di atas, mengenai hambatan-hambatan yang dialami Pengadilan Negeri Surakarta dalam menjalankan eksekusi hak tanggungan, penulis dapat menganalisis sebagai berikut:

1. Terhadap perlawanan pihak ketiga

Penulis sependapat dengan tindakan yang diambil oleh pihak pengadilan terhadap perlawanan pihak ketiga. Pada dasarnya perlawanan pihak ketiga tidak menunda eksekusi. Kecuali kalau Ketua Pengadilan memberi perintah agar eksekusi tersebut ditunda sampai dijatuhkan putusan pengadilan terhadap perlawanan tersebut. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 207 HIR, yang menyatakan:

“Bantahan itu tiada dapat menahan orang mulai atau meneruskan hal menjalankan keputusan itu, kecuali jika ketua telah memberi perintah, supaya hal itu ditangguhkan sampai jatuh keputusan pengadilan negeri”.

Apabila perlawanan pelawan diterima, maka eksekusi ditangguhkan dan dalam putusan yang mengabulkan perlawanan terhadap obyek sengketa. Tetapi sebaiknya, apabila pelawan pihak ketiga ternyata tidak benar sebagai pemilik atas obyek sengketa maka perlawanan ditolak dan eksekusi dilanjutkan.

2. Perlawanan pihak tereksekusi

Berdasarkan hal tersebut penulis sependapat bahwa pelaksanaan putusan berada di bawah perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan, maka sejalan dengan bunyi Pasal 207 HIR tersebut, Ketua Pengadilan berwenang untuk memberikan perintah agar eksekusi putusan ditunda sampai perkara perlawanan diputus oleh Pengadilan Negeri. Jadi upaya hukum ini dibenarkan undang-undang, sedangkan dilanjutkan atau ditundanya pelaksanaan eksekusi menjadi kewenangan Ketua Pengadilan.

BAB IV

PENUTUP

Dari uraian yang penulis ketengahkan, maka penulis dapat menarik suatu simpulan dan saran sebagai berikut:

A. Simpulan

1. Peran Pengadilan Negeri Surakarta dalam eksekusi hak tanggungan, pada dasarnya ada dalam tangan Ketua Pengadilan Negeri yaitu kewenangan untuk menetapkan sita eksekusi atas obyek hak jaminan dengan hak tanggungan.

Dalam hukum acara perdata, ruang lingkup atau luas pokok sengketa yang diajukan kepada hakim untuk diperiksa, ditentukan oleh pihak-pihak yang berperkara itu sendiri. Artinya bahwa inisiatif berperkara di pengadilan ada pada pihak-pihak yang berkepentingan, sedangkan hakim bersikap menunggu datangnya tuntutan hak yang diajukan kepadanya. Jadi akan ada proses eksekusi atau tidak, ada tuntutan hak atau tidak diserahkan sepenuhnya kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Begitu juga dalam hal eksekusi pada prinsipnya adanya permohonan yang diajukan oleh pemohon eksekusi (kreditor) untuk dimintakan eksekusi terhadap pihak termohon eksekusi (debitur) apabila tidak mau menjalankan secara sukarela. Tanpa adanya pengajuan permohonan, Pengadilan Negeri tidak berwenang melakukan

eksekusi. Oleh karena itu, dalam suatu perkara perdata, selama keterlibatan hakim tidak dimintakan oleh pihak yang merasa dirugikan, maka hakim tidak dapat campur tangan untuk menangani dan memutus perkaranya.

2. Dalam praktek eksekusi hak tanggungan di Pengadilan Negeri Surakarta tidak selalu berjalan dengan baik. Beberapa hambatan dalam melaksanakan putusan eksekusi berupa:

d. Hambatan yang bersifat teknis yuridis, seperti:

1) Perlawanan pihak ketiga

Pada dasarnya perlawanan pihak ketiga tidak menunda eksekusi. Kecuali kalau Ketua Pengadilan memberi perintah agar eksekusi tersebut ditunda sampai dijatuhkan putusan pengadilan terhadap perlawanan tersebut. Sebagai syarat agar dapat diterima pihak orang lain (pihak ketiga) untuk mengajukan perlawanan tersebut adalah bahwa barang yang akan dieksekusi adalah miliknya, terkecuali pengajuan perlawanan diluar hak milik, tidak diperkenankan.

2) Perlawanan pihak tereksekusi

Apabila perlawanan diajukan sebelum adanya penetapan eksekusi, sebaiknya eksekusi ditangguhkan sementara dalam status quo sambil menunggu perlawanan tersebut mendapat putusan. Kalau perlawanan pelawan

dikabulkan, maka Ketua Pengadilan memerintahkan penangguhan eksekusi dan sebaliknya apabila perlawanan ditolak, maka dengan surat penetapan memerintahkan eksekusi dilanjutkan.

3) Amar putusan tidak jelas

Bila hal ini terjadi, maka Ketua Pengadilan harus mengambil langkah-langkah berupa:

(4) Meneliti pertimbangan putusan yang bersangkutan sebab amar dan pertimbangan putusan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

(5) Apabila pertimbangannya juga kurang jelas, maka Ketua Pengadilan berusaha menanyakan kepada Majelis Hakim yang terakhir memutus perkara tersebut.

(6) Apabila upaya-upaya itu belum juga memberikan kejelasan, maka Ketua Pengadilan dapat mengeluarkan penetapan non eksekutable (tidak dapat dieksekusi).

e. Hambatan yang bersifat non teknis, seperti:

1) Pengerahan massa

Dalam beberapa kasus, eksekusi tertunda gara-gara pihak yang bersengketa, terutama pihak yang kalah (tereksekusi) maupun pemohon eksekusi mengerahkan

massa pendukungnya. Bukan saja eksekusi bisa tertunda, tetapi hal ini juga dapat memicu konflik, maka jalan keluarnya pelaksanaan eksekusi dapat ditangguhkan untuk selanjutnya dilakukan pelaksanaan eksekusi berikutnya yang ditentukan lagi di kemudian hari.

- 2) Adanya campur tangan pihak lain di luar pihak yang berpekara. Ini bisa datang dari pihak eksekutif, legislatif ataupun pihak-pihak lainnya yang biasanya meminta untuk dilakukan penundaan eksekusi.

B. Saran

1. Agar terwujudnya prinsip perlindungan hukum bagi kreditor dalam hal ini pihak bank sebagai penyalur dana manakala debitor wanprestasi, maka diharapkan menggunakan eksekusi berdasarkan *parate executie* yang dimaksud dalam Pasal 6 UUHT. Tujuannya untuk mempercepat pelunasan piutang kreditor, dalam pengembalian dana pinjaman tersebut sehingga berguna untuk mendukung pembangunan ekonomi nasional.
2. Para pihak yang terkait dalam pemberian kredit khususnya bank dalam hal ini hendaknya mematuhi segala ketentuan yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Dalam menerima jaminan kebendaan berupa tanah. Pihak kreditor (bank) perlu bersikap hati-hati dan selektif, untuk menghindari timbulnya sengketa dikemudian hari apabila ternyata debitor

melakukan wanprestasi/cidera janji. Apabila terjadi sengketa antara pihak sebaiknya diselesaikan dengan cara damai, karena penyelesaiannya secara damai jauh lebih menguntungkan daripada lewat pengadilan atau lewat lelang eksekusi.

3. Untuk menghindari jangan sampai terjadi eksekusi hak tanggungan dan untuk meminimalisir adanya eksekusi hak tanggungan, kreditor ada baiknya lebih teliti dan hati-hati serta selektif dalam memberikan kreditnya pada debitor dengan memilih kriteria calon debitor. Pemberian kredit oleh kreditor kepada debitor sebaiknya nilai jaminan lebih tinggi dari pada nilai pinjaman. Hal ini dimaksudkan apabila terjadi lelang eksekusi, obyek jaminan dapat mencukupi untuk membayar utangnya kepada kreditor (bank), baik biaya perkara, denda dan biaya yang berkaitan dengan eksekusi hak tanggungan di pengadilan negeri.

DAFTAR PUSTAKA

- A. Mukti Arto, 2000, *Praktek Perkara Perdata*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Agus Yudha Hernoko, 1998, *Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditas Perbankan Nasional*, Tesis, Pascasarjana, UNAIR, Surabaya
- Bambang Sutiyoso dan Sri Hastuti Puspitasari, 2005, *Aspek-aspek Perkembangan Kekuasaan Kehakiman Di Indonesia*, UII Press, Yogyakarta.
- Herowati Poesoko, 2007, *Parete Executie Obyek hak Tanggungan*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta.
- J. Satrio, 1998, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- M. Bahsan, 2002, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rejeki Agung, Jakarta.
- Mahadi, 1989, *Falsafah Hukum Suatu Pengantar*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Mariam Darus Badruzaman, 1997, *Mencari Sistem Hukum Benda Naional*, Alumni, Bandung.
- Purwahid Praktik dan Kashadi, 2008, *Hukum Jaminan*, Edisi Revisi dengan UUHT, Fak. Hukum UNDIP, Semarang.
- Retno Wulan Susanti Susantie dan Iskandar Oeripkartawinata, 1979, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik*, Alumni, Bandung.
- Retnowulan Sutantio, 1999, *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, Departemen Kehakiman RI, Jakarta.
- Soeryono Soekanto dan Sri Mamudji, 1983, *Penelitian Hukum Normatif*, CV. Rajawali, Jakarta.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1980, *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perseorangan*, Liberty, Yogyakarta.
- Subekti, 1977, *Hukum Acara Perdata*, BPHN, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 1983, *Sejarah Peradilan dan Perundang-undangannya di Indonesia Dan Kemanfaatannya Bagi Kita Bangsa Indonesia*, Disertasi, Liberty, Yogyakarta
- , 1998, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- Sutrisno Hadi, 2000, *Metodologi Research Jilid I*, ANDI, Yogyakarta
- Wildan Suyuthi, 2004, *Sita Eksekusi Praktek Kejurusitaan Pengadilan*, Tatanusa, Jakarta.

Peraturan Perundang-undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
Undang - Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
Undang-Undang Dasar 1945
Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas
Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-
Pokok Agraria
Undang-Undang Nomor. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman.

LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Surat permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri.
- Lampiran 2 : Surat penetapan permohonan eksekusi dikabulkan
- Lampiran 3 : Relas panggilan aanmaning
- Lampiran 4 : Berita acara aanmaning
- Lampiran 5 : Surat penetapan eksekusi lelang
- Lampiran 6 : Berita acara sita eskekusi
- Lampiran 7 : Pengumuman lelang eksekusi
- Lampiran 8 : Surat penetapan lelang eksekusi
- Lampiran 9 : Pengumuman lelang eksekusi
- Lampiran 10 : Relas pemberitahuan pelaksanaan lelang eksekusi
- Lampiran 11 : Rekapitulasi penaksiran bangunan tempat tinggal
- Lampiran 12 : Kuitansi hasil bersih lelang
- Lampiran 13 : Laporan realisasi pelaksanaan lelang
- Lampiran 14 : Berita acara penyerahan uang
- Lampiran 15 : Berita acara pengangkatan sita eksekusi
- Lampiran 16 : Berita acara eksekusi
- Lampiran 17 : Surat keterangan