

**TINJAUAN HUKUM PROSES EKSEKUSI
BARANG YANG DIBEBANI HAK TANGGUNGAN
BERDASARKAN PUTUSAN
NO: 53/PDT.PLW/1999/PN.GIR.¹**
Oleh :Chantika Angelika Slat²
Revy S. M. Korah³
Betsy A. Kapugu⁴

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini untuk mengetahui tata cara eksekusi barang yang dibebani hak tanggungan dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terkait eksekusi, dengan metode penelitian hukum normatif dapat disimpulkan : 1. Tata cara eksekusi barang yang dibebani hak tanggungan bertujuan memberi kepastian hukum bagi kreditur dalam menagih haknya tanpa mengabaikan hak-hak debitur. Mekanisme eksekusi dapat dilakukan melalui eksekusi parate, permohonan eksekusi ke pengadilan, atau penjualan di bawah tangan, tergantung pada kondisi dan kesepakatan yang ada. Putusan No. 53/Pdt.Plw/1999/PN.GIR menegaskan bahwa eksekusi barang yang dibebani Hak Tanggungan dapat dilakukan secara langsung melalui mekanisme parate executie, asalkan sertifikat Hak Tanggungan telah memenuhi syarat. Prosedur eksekusi harus mengikuti tahapan yang diatur dalam UUHT, termasuk pemberian somasi dan pelaksanaan lelang. Putusan ini memberikan kepastian hukum bagi kreditor sekaligus melindungi hak debitör. 2. Proses eksekusi Putusan No. 53/Pdt.Plw/1999/PN.Gir menunjukkan kompleksitas perlindungan hukum yang diperlukan untuk menyeimbangkan hak-hak semua pihak yang terlibat. Mekanisme verzet, schorsing, dan derden beswaar telah menjadi instrumen penting dalam sistem hukum Indonesia untuk mencegah kesewenang-wenangan dalam eksekusi. Namun, efektivitas perlindungan ini sangat tergantung pada kesadaran hukum para pihak dan profesionalisme aparat penegak hukum. Untuk meningkatkan efektivitas eksekusi di masa depan, diperlukan reformasi prosedural yang menyederhanakan proses tanpa mengorbankan perlindungan hukum, peningkatan transparansi dalam lelang barang sitaan, serta penguatan kapasitas aparat penegak hukum.

Kata Kunci : Tinjauan Hukum, Proses Eksekusi, Eksekusi Barang, Hak Tanggungan, Putusan No: 53/Pdt.Plw/1999/Pn.Gir.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Majunya perekonomian suatu bangsa, menyebabkan pemanfaatan tanah menjadi sangat penting dan memegang peranan kunci dalam kehidupan manusia itu sendiri. Hal ini terlihat karena kehidupan manusia sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah. Peningkatan laju perekonomian akan menimbulkan tumbuh dan berkembangnya usaha yang dilakukan oleh masyarakat yang berupaya menambah modal usahanya dengan cara melakukan pinjaman atau kredit langsung dengan perbankan. Dimana kredit yang banyak berkembang dalam masyarakat adalah kredit dengan Hak Tanggungan, meskipun di dalam hukum jaminan dikenal juga beberapa lembaga jaminan seperti Fidusia, Gadai.

Tujuan pembangunan nasional adalah untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat. Oleh karena itu, manfaat dan dampak pembangunan nasional juga dirasakan oleh masyarakat. Sarana pembangunan yang akan dibahas berkaitan dengan bangunan bahwa bangunan penting sebagai tempat manusia bertindak untuk mencapai tujuan yang mendukung tercapainya berbagai tujuan pembangunan nasional. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Selanjutnya disebut UU Bangunan Gedung) dalam Pasal 1 ayat (1): "Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas atau di dalam tanah dan air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus".

Hak tanggungan dapat dimaknai sebagai barang yang dijadikan jaminan, dan jaminan itu sendiri berarti tanggungan atas pinjaman yang diterima. Hak Tanggungan, menurut ketentuan Pasal 1 butir (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang selanjutnya disebut UUHT, adalah: "Hak Tanggungan, atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum UNSRAT NIM : 210711010939

³ Fakultas Hukum UNSRAT, Magister Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum UNSRAT, Doktor Ilmu Hukum

dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang 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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain". Sementara itu, hak atas tanah ialah hak yang memberikan otoritas kepada pemegang haknya (baik perseorangan, kelompok, maupun badan hukum) untuk mengelola, menggunakan dan atau mengeksploitasi bidang tanah tertentu.⁵

Sesuai dengan sifatnya yang *accessoir* atau *perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan yang tergantung pada perjanjian pokok*, pada Hak Tanggungan, yang mana pembebanan Hak Tanggungan dimulai dengan perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum pinjam-meminjam, yang dijamin pelunasannya, yang mana merupakan suatu perjanjian pokoknya. Sebagaimana termaksud pada Pasal 10 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu: "Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut".

Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, jika debitur tidak memenuhi kewajibannya dalam suatu perjanjian. Pemegang hak tanggungan pertama memiliki hak untuk menjual aset hak tanggungan atas kekuasaan kepemilikan melalui pelelangan umum dan mengambil hasil pelelangan tersebut untuk melunasi piutangnya. Menilik isi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, proses penyelesaian dapat dilakukan tanpa campur tangan oleh pengadilan, dengan kata lain tidak perlu meminta *fiat eksekusi* dari Ketua Pengadilan Negeri. Dalam pasal 20 ayat (1) huruf a dan b Undang-Undang Hak Tanggungan, eksekusi atas benda jaminan hak tanggungan dapat ditempuh melalui 3 cara yang dapat digunakan oleh kreditur untuk mengeksekusi objek jaminan Hak Tanggungan jika debitur cidera janji (wanprestasi), yaitu:⁶

1. Parete Eksekusi (eksekusi langsung)

2. Titel Eksekutorial

3. Eksekusi di bawah tangan

Undang-undang hak tanggungan (UUHT) merupakan realisasi amanat Pasal Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peratusan Dasar Pokok-Pokok Agraria (disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria/UUPA), yang menentukan bahwa "Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33, dan 39 diatur dengan undang-undang". Dengan dikeluarkannya UUHT UU No. 4 Tahun 1996, maka segala apa yang disebut Lembaga hipotek dan gadai itu telah dihapuskan dan diganti dengan hak tanggungan menyangkut benda tanah dan benda lainnya yang berada di atas tanah sebagai jaminan kebendaan.

Undang-undang Hak Tanggungan, yaitu Undang-undang RI. Nomor 4 Tahun 1996, telah diundangkan pada tanggal 9 April 1996 dan berlaku sejak diundangkan. Apabila diperbandingkan dengan hipotek, objek Hak Tanggungan khusus mengenai hak atas tanah adalah lebih luas, oleh karena di samping Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha, juga Hak Pakai atas tanah negara, yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tanggalkan, dapat juga dibebani Hak Tanggungan. 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 Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Apabila bangunan, tanaman dan hasil karya tersebut tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas bendabenda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik. Namun, apabila ditinjau dari objek hipotek keseluruhannya, tampak jelas, bahwa objek Hak Tanggungan adalah lebih sempit, oleh karena kapal, yang berisi

⁵ Denny Suwondo dan Iksan Saputra, 2019, "Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah", Jurnal Hukum, Vol. 35 No. 2, hal. 185-186.

⁶ Poesoko Herowati, 2012, "Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan", Aswaja Pressindo, Yogyakarta, hal. 5.

kotor 20 M³ dan pesawat terbang bukan objek Hak Tanggungan.

Kedua benda tersebut tetap menjadi objek hipotek dan cara pembebanan, pendaftaran dan penghapusannya, serta segala sesuatu yang berhubungan dengan hal-hal tersebut, diatur oleh Undang-undang No. 15 Tahun 1992, yaitu Undang-undang Penerbangan, khusus untuk pesawat terbang dan Undang-undang No. 21 Tahun 1992, yaitu Undang-undang Pelayaran khusus untuk kapal.

Penting sekali adalah ketentuan peralihan yang terdapat dalam Pasal 26, yang menyatakan, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hipotek yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.

Hal penting yang merupakan salah satu daya tarik dari UUHT yaitu adanya ketentuan Pasal 6 UUHT yang mengatur bahwa apabila debitor cidera janji, bank selaku kreditor pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.

Eksekusi jaminan secara langsung melalui lelang ini merupakan salah satu daya tarik UUHT karena prosesnya jauh lebih cepat dibandingkan dengan proses eksekusi pada umumnya. Eksekusi objek Hak Tanggungan yang dilakukan secara lelang ini pada dasarnya tidak memerlukan campur tangan (*fiat eksekusi*) dari Pengadilan. Syarat agar eksekusi lelang ini dapat dilakukan hanyalah dalam Akta Pengikatan Hak Tanggungan harus dicantumkan janji sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT, yaitu bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji.⁷

Peluang yang diberikan UUHT ini tentunya menarik bagi kalangan perbankan karena dengan berlakunya UUHT ini terbuka peluang untuk menyelesaikan kasus kredit bermasalah dalam waktu yang lebih cepat dan dengan biaya yang lebih murah. Terlebih lagi, krisis moneter yang dialami Indonesia beberapa tahun terakhir itu telah menimbulkan kesulitan yang cukup besar bagi perekonomian Indonesia, karena telah

menghancurkan banyak badan usaha di Indonesia, mulai dari yang besar hingga yang kecil, dan menurunkan pendapatan serta kemampuan ekonomi masyarakat. Dalam kaitannya dengan penyaluran kredit oleh perbankan, krisis yang berkelanjutan ini jelas berpotensi meningkatkan kredit macet.⁸

Pada dasarnya setiap orang yang hidup di dunia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya tidak dapat dilakukan secara sendiri tanpa orang lain. Setiap orang harus mempunyai hubungan dengan orang lain untuk memenuhi segala kebutuhannya. Ada hubungan yang mempunyai akibat hukum dan ada hubungan yang tidak mempunyai akibat hukum. Hubungan yang mempunyai akibat hukum menimbulkan hak dan kewajiban. Hal ini membuat hukum berkembang pesat begitu pula dengan hukum perjanjian. Dalam perkembangannya, hukum yang ada tidak dibarengi dengan kemajuan pembaharuan dibidang hukum dan perundangan.⁹

Interaksi dari masyarakat yang semakin universal (global) seringkali membawa benturan hukum dalam teori dan praktek pelaksanaannya. Akibat lain dari interaksi ini adalah munculnya berbagai ragam bentuk perjanjian. Suatu perjanjian adalah merupakan perbuatan hukum dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, sedangkan perjanjian itu sendiri merupakan salah satu sumber perikatan selain undang-undang.¹⁰ Ketentuan Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan: "Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan atau perjanjian, baik karena undang-undang".

Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perikatan mengatur mengenai ketentuan umum dan ketentuan khusus. Ketentuan umum memuat tentang peraturan-peraturan yang berlaku bagi perikatan pada umumnya, ketentuan umum mengatur tentang ketentuan yang dapat diberlakukan baik terhadap perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata maupun diluar KUH Perdata misalnya tentang bagaimana lahirnya perikatan, macam perikatan dan hapsusnya perikatan. Ketentuan khusus memuat tentang peraturan-peraturan yang banyak dipakai dalam masyarakat dan yang

⁷ Jouneer Elyssa Lopulalan, 2015, "Kajian Hukum Proses Eksekusi Barang yang Dibebani Hak Tanggungan", Jurnal Lex Privatum, Vol. 3 No. 1, hal. 212.

⁸ *Ibid.* hal. 212-213.

⁹ Salim H. Sidik, 2004, "Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia", PT. Radja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 25.

¹⁰ *Ibid.* hal. 30.

mempunyai nama tertentu misal: jual beli, sewa menyewa, persekutuan perdata. Ketentuan khusus disebut juga Perjanjian Bernama.¹¹

Apabila orang yang berhutang tidak memenuhi kewajibannya akan disebut Wanprestasi. Seseorang dalam keadaan wanprestasi inilah maka dapat diajukan di muka pengadilan agar dapat membayar/melunasi hutangnya. Dalam KUH Perdata, perjanjian hutang piutang tersebut digolongkan sebagai perjanjian khusus dan disebut juga sebagai perjanjian bernama. Namun demikian dalam hal pemenuhannya tidak selamanya sesuai dengan apa yang telah disepakati dan diperjanjikan. Ketidak mampuan melakukan suatu prestasi atau disebut wanprestasi seringkali menimbulkan masalah, walaupun perjanjian hutang piutang dinyatakan secara jelas dan tegas dalam suatu perjanjian.

Keadaan kreditor dimana dimungkinkan akan terjadi wanprestasi dalam perjanjian hutang piutang maka dalam perjanjian hutang piutang tersebut dapat minimalkan melalui pemberian atau penyerahan jaminan, pihak yang berhutang (debitur) memberikan atau menyerahkan suatu barang (benda) atau tanggungan atas miliknya sebagai jaminan terhadap pelunasan hutangnya kepada pihak yang berpiutang (kreditor). Kewajiban menyerahkan jaminan pihak debitur dalam rangka perjanjian hutang piutang sebenarnya tidak terlepas dari kesepakatan diantara para pihak. Penerimaan jaminan oleh seorang kreditor juga memperhatikan kelayakan jaminan sesuai tidak dengan jumlah utang yang dimohonkan pada kreditur. Oleh karena itu pada umumnya pihak kreditor mensyaratkan adanya penyerahan jaminan tersebut sebelum memberikan pinjaman pada debitur.¹²

Jaminan yang diserahkan dari debitur kepada kreditor tujuannya adalah untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang. Penyerahan jaminan akan memberikan kewenangan pada kreditor untuk mendapatkan terlebih dahulu pelunasan hutangnya dari jaminan yang telah diserahkan. Dalam perjanjian hutang piutang penyerahan barang jaminan yang sering terjadi berupa tanah, ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengatur tentang lembaga jaminan yang disebut Hak Tanggungan apabila

objek jaminan hutang berupa tanah. Pengertian Hak Tanggungan dalam Pasal 1 UU No 4 Tahun 1996 menyatakan bahwa :

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah selanjutnya disebut 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 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”.¹³

Oleh karena itu kedudukan kreditor pemegang Hak Tanggungan memperoleh kedudukan yang didahulukan pelunasannya dibandingkan dengan kreditur lain (*droit de préférence*), begitu pula jika terjadi wanprestasi, kreditor mudah dalam melakukan eksekusi.

Perjanjian hutang piutang yang terjadi dalam masyarakat, penyerahan jaminan tersebut tidak menggunakan lembaga Hak Tanggungan namun berupa gadai, Gadai menurut ketentuan Pasal 1150 KUHPerdata menyatakan: “Gadai adalah suatu hak yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang yang berhutang atau oleh seorang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan daripada orang-orang berpiutang lainnya, dengan kekecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkannya setelah barang itu digadaikan, biaya-biaya mana harus didahulukan”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana tata cara eksekusi barang yang dibebani hak tanggungan ?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terkait eksekusi ?

C. Metode Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif. Metode penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah:

¹¹ Ibid. hal. 40.

¹² Munir Faudy, 2008, “Pengantar Hukum Bisnis”, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 40.

¹³ Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

1. Jenis Penelitian

Mengacu pada judul dan perumusan masalah, maka penelitian ini termasuk ke dalam kategori penelitian normatif atau penelitian kepustakaan, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan-bahan tersebut disusun secara sistematis, dikaji, kemudian ditarik suatu kesimpulan dalam hubungannya dengan masalah yang diteliti.

2. Pendekatan

Menurut Peter Mahmud Marzuki, ada beberapa jenis pendekatan, yaitu pendekatan Undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).¹⁴ Dalam penelitian hukum ini, penulis menggunakan pendekatan Undang-undang (*statute approach*).

3. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu penelitian yang dimaksud untuk memberikan data yang seteliti mungkin mengenai manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya terutama untuk mempertegas hipotesa-hipotesa, agar dapat membantu di dalam memperkuat teori-teori lama, atau di dalam kerangka menyusun teori-teori baru.¹⁵ Di dalam penelitian deskriptif, kegiatan tidak hanya terbatas pada pengumpulan data dan penggunannya, tetapi yang lebih penting adalah analisis dan interpretasi atas data yang telah didapat agar diketahui maksudnya. Tujuan penulis menggunakan sifat deskriptif yaitu untuk memberikan gambaran secara sistematis hal-hal faktual yang terjadi secara akurat mengenai Eksekusi Barang Yang Dibebati Hak Tanggungan.

4. Jenis Data

Jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini berupa data sekunder, yaitu data atau informasi hasil penelaahan dokumen penelitian serupa yang pernah dilakukan sebelumnya, bahan kepustakaan seperti buku-buku, literatur, koran, majalah, jurnal maupun arsip-arsip yang sesuai dengan penelitian yang akan dibahas. Data Sekunder dalam penelitian ini meliputi :

- a. Bahan Hukum Primer yaitu bahan yang mengikat, seperti peraturan perundang-undangan.¹⁶ Dalam penelitian hukum ini
- b. Bahan Hukum Sekunder yang utama adalah buku-buku hukum, literatur-literatur, skripsi, tesis dan disertasi hukum dan jurnal-jurnal hukum selain kamus-kamus hukum. Kegunaan bahan hukum sekunder adalah memberikan petunjuk kepada peneliti semacam petunjuk ke arah mana peneliti melangkah.
- c. Bahan Hukum Tersier atau bahan-bahan hukum non hukum atau penunjang yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, diantaranya : bahan dari media internet yang relevan dengan penelitian ini dan Kamus Hukum.

5. Sumber Hukum

Sumber data merupakan tempat di mana dan ke mana data dari suatu penelitian dapat diperoleh. Dalam penelitian ini, sumber data yang digunakan adalah sumber data sekunder berupa dokumen publik atau catatan-catatan resmi, yaitu dokumen peraturan perundang-undangan serta peraturan pelaksanaan.

6. Teknik Pengumpulan Data

Sehubungan dengan jenis penelitian yang merupakan penelitian normatif, maka untuk memperoleh data yang mendukung, kegiatan pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan cara pengumpulan (dokumentasi) data-data sekunder. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan studi kepustakaan untuk mengumpulkan dan menyusun data yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

7. Teknik Analisis Data

Studi dokumen merupakan suatu alat pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis dengan mempergunakan "content analysis".¹⁷ Teknik analisis data yang digunakan dalam penulisan hukum yang berbentuk skripsi ini adalah *content analysis* atau kajian isi. Proses sistematis, kajian isi merupakan proses yang diarahkan untuk menggeneralisasikan, kajian isi

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki, 2011, "Penelitian Hukum", Prenada Media Grup, Jakarta, hal. 93.

¹⁵ Soerjono Soekanto, 1986, "Pengantar Penelitian Hukum", UI-Press, Jakarta, hal. 10.

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki, *op-cit*, hal. 93.

¹⁷ Soerjono Soekanto, *op-cit*, hal. 21.

mempersoalkan isi yang termanifestasikan, kajian isi menekankan analisis secara kuantitatif, namun hal itu dapat pula dilakukan bersama analisis kualitatif.

PEMBAHASAN

A. Tata Cara Eksekusi Barang Yang Dibebani Hak Tanggungan

Salah satu fasilitas yang diberikan oleh UUHT yakni mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya jika pemberi hak tanggungan (debitur) tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan, demikian disebutkan dalam Penjelasan Umum angka 9 UUHT. Mengenai tata cara dan prosedur pelaksanaan hak tanggungan atas tanah diatur dalam Pasal 20 UUHT Atas Tanah, yang pada pokoknya meliputi 3 cara, yaitu:

(1) eksekusi berdasarkan janji untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri;

(2) eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan;

(3) eksekusi melalui penjualan objek hak tanggungan secara di bawah tangan berdasarkan kesepakatan yang dibuat antara pemberi dan pemegang hak tanggungan.

Wanprestasi terjadi apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya sama sekali, yaitu tidak membayar angsuran kredit berikut bunga dan dendanya. Dalam istilah perbankan, ini dianggap sebagai gagal bayar kredit. Piutang tersebut telah lewat jatuh tempo hingga 90 hari dan memerlukan penanganan khusus, yang menyebabkan bank mengambil tindakan penyelamatan finansial. Dalam situasi ini, bank akan memanggil debitur untuk membahas kredit yang mulai bermasalah. Bank dapat membantu debitur mengatasi masalah kredit melalui upaya *reconditioning*, *rescheduling* dan *restructuring* untuk mengembalikan kesehatan kredit yang bermasalah. Apabila upaya tersebut tidak memberikan hasil, atau malah bertambah parah, yakni timbul kredit macet, maka untuk meringankan kerugian, pihak bank akan menjual barang jaminan yang sebelumnya diberikan oleh debitur.

Eksekusi penjualan di bawah tangan objek hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 (2) dan (3) UUHT. Inti dasar dari pasal ini adalah adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan bahwa penjualan di bawah tangan objek hak tanggungan akan memperoleh harga tertinggi yang akan menguntungkan semua pihak.

Penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar pada daerah yang bersangkutan serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Eksekusi objek hak tanggungan secara di bawah tangan merupakan cara yang paling mudah dan dapat diperjanjikan bersama oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan. Tujuan penjualan objek hak tanggungan secara di bawah tangan ini untuk mencari harga tertinggi, sehingga tidak merugikan debitur atau pemilik barang jaminan. Seringkali terjadi jika penjualan objek hak jaminan (termasuk hak tanggungan) dilakukan melalui pelelangan umum maka harga jualnya jauh di bawah harga pasar. Tindakan "banting harga" ini terjadi jika peminat lelang atas barang jaminan tidak sesuai harapan penjual lelang. Disamping itu juga dapat terjadi karena ada kolusi antara pejabat lelang dengan kreditor yang memakai orang suruhan (*strooman*) untuk membeli barang jaminan dengan harga murah atau di bawah harga pasar. Praktik rekayasa dalam penjualan lelang itu jelas merugikan debitur selaku pemilik barang jaminan, karena tidak dapat memperoleh siswa uang hasil penjualan lelang barang jaminan sebagai akibat terjual dengan harga murah. Kerugian lain akibat barang jaminan dijual dengan harga murah yaitu hasil penjualan tidak cukup untuk membayar hutang debitur beserta bunganya, sehingga debitur masih mempunyai beban hutang kepada kreditor.

Penjelasan Umum angka 9 UUHT disebutkan bahwa salah satu ciri khas hak tanggungan yakni mudah dan pasti eksekusinya jika debitur cidera janji. Lebih lanjut penjelasan menyatakan bahwa umum tersebut eksekusi 4 hak tanggungan dilakukan berdasarkan lembaga parate executie sebagaimana dimaksud Pasal 224 HIR dan 258 RBg. Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) juga menyatakan bahwa irah-irah yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga jika debitur cidera janji, maka sertifikat hak tanggungan dieksekusi seperti pengadilan yang halnya telah putusan memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate executie sesuai hukum acara perdata yang berlaku.

Pembentuk UUHT ternyata memberikan penafsiran yang keliru perihal lembaga *parate executie* dengan menunjuk kelentuan Pasal 224 HIR. Padahal sesungguhnya parate eksekusi tidak dilaksanakan berdasarkan Pasal 224 HIR. Penafsiran keliru itu agaknya merujuk pada pendapat Harsono yang mengatakan, bagi kreditor pemegang hipotik atas tanah, hukum menyediakan dua kemudahan dalam pelaksanaan eksekusi jika debitor cidera janji.¹⁸ Tanpa harus melalui pengajuan gugatan perdata biasa, maka berdasarkan Pasal 224 HIR, kreditor dapat meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk diadakan apa yang disebut "*parate eksekusi*". Eksekusinya cukup dilakukan atas perintah dan dengan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri. Pada bagian lain Harsono mengatakan, groose akta hipotik/*creditverband* ini antara lain disebut dalam Pasal 224 HIR/258 RBg sebagai dasar untuk mengadakan "*parate eksekusi*".¹⁹

Menurut Pasal 11 ayat (2e) UUHT juga ditegaskan bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dicantumkan janjianjanji, antara lain janji pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri jika debitor cidera janji. Sebagai sesuatu 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.

Meski hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri itu dinyatakan sebagai janji, namun UUHT juga menentukan sebagai hak yang diberikan undang-undang, yaitu jika debitor cidera janji, maka pemegang hak tanggungan pertama diberi hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut (Pasal 6 UU Hak Tanggungan). Pengaturan kewenangan yang pada awalnya lahir dari suatu kesepakatan (janji) menjadi sebuah norma yang mengikat itu merupakan suatu kemajuan dibanding ketentuan senada dalam Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata.

Eksekusi objek hak tanggungan melalui Pengadilan Negeri sebenarnya merupakan alternatif terakhir setelah upaya penjualan di bawah tangan atau penjualan atas kekuasaan

sendiri mengalami kegagalan. Seperti telah diuraikan sebelumnya eksekusi di bawah tangan tidak dapat dilaksanakan jika debitör sengaja menghindar atau menghilang sehingga penyelesaian hutangnya menyulitkan kreditor. Demikian pula penjualan objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri berdasarkan Pasal 6 UUHT biasanya-kalau tidak boleh dikatakan selalu ditolak oleh Kantor Lelang bila sebelumnya tidak dimintakan surat perintah (*fiat*) ke Pengadilan Negeri.

Kendati sebagai alternatif terakhir dan paksa bagi penyelesaian piutang kreditor, namun dalam praktik 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 debitör 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 (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. Proses demikian tidak memerlukan litigasi yang panjang dalam arti kreditor tidak perlu mengajukan gugatan perdata yang memakan waktu lama dan biaya besar, seperti yang terjadi pada proses perkara perdata pada umumnya. 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. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri tersebut bukanlah merupakan putusan Pengadilan Negeri yang diputus melalui gugatan perdata, tetapi merupakan jalan pintas. Eksekusi seperti itu berbeda dengan parate eksekusi yang dapat dijalankan langsung oleh kreditor tanpa

¹⁸ Budi Harsono, 1996, "Catatan Tentang Parate Eksekusi", Artikel dalam Majalah Varia Peradilan Th. XI, No. 124, hal. 4

¹⁹ *Ibid.* hal. 151.

meminta *fiat* eksekusi. *Fiats* eksekusi merupakan eksekusi yang dilaksanakan dengan ijin khusus dari Pengadilan Negeri meski pengadilan tidak melakukan pemeriksaan seperti dalam perkara perdata biasa. Terhadap permohonan *fiat* eksekusi ini pihak Pengadilan Negeri cukup melakukan pemeriksaan terhadap syarat-syarat formal yang telah ditentukan.²⁰

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

Hal ini yang bertindak selaku penjual lelang Ketua Pengadilan Negeri untuk kepentingan kreditor, sehingga yang berhak menentukan syarat-syarat lelang yaitu Ketua Pengadilan Negeri selaku pemohon lelang. Sebelum pelelangan dilaksanakan harus didahului pengumuman sebanyak dua kali berturut-turut dalam tenggang waktu 15 hari melalui surat kabar (Pasal 200 ayat (7) HIR). Sebelum saat pengumuman lelang dikeluarkan debitör masih diberi kesempatan untuk melunasi hutang, biaya dan bunga (Pasal 20 ayat 5 UUHT dan Penjelasannya). Dalam praktik yang terjadi selama ini meski pelelangan sudah diumumkan, namun jika debitör membayar hutang beserta semua biaya dan bunga, maka pelelangan akan dihentikan.

Semua persyaratan permohonan lelang dipenuhi, kemudian Kantor Lelang Negara melakukan pelelangan atas objek hak tanggungan secara umum di mana hasilnya digunakan untuk melunasi hutang debitör, dan sisanya (kalau ada) akan dikembalikan kepada debitör. Apabila hasil penjualan lelang tidak mencukupi untuk melunasi hutang debitör, tidak berarti kewajiban debitörhapus begitu saja. Hutang debitör tetap merupakan kewajiban yang harus dibayar. Hanya saja pemenuhan hutang tersebut tidak lagi

dijamin dengan jaminan kebendaan yang bersifat khusus, tetapi dengan jaminan umum sebagaimana diatur Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata.

Hak tanggungan adalah hak jaminan atas benda tidak bergerak, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya. Dalam praktik, hak tanggungan digunakan untuk menjamin pelunasan utang. Jika debitör wanprestasi, kreditur berhak mengeksekusi benda yang dibebani hak tanggungan tersebut untuk pelunasan piutangnya. Tata cara eksekusi diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). Dasar hukum utama eksekusi hak tanggungan adalah Pasal 6 UUHT, yang menyatakan: "Apabila debitör cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut." Selain itu, Pasal 20 UUHT memperinci mekanisme eksekusinya.²¹

Secara umum, ada tiga cara eksekusi hak tanggungan, yaitu eksekusi parate (*parate executie*), eksekusi berdasarkan titel eksekutorial, dan penjualan di bawah tangan. Eksekusi parate adalah penjualan langsung melalui pelelangan umum berdasarkan kekuasaan yang melekat pada Sertifikat Hak Tanggungan, yang memiliki kekuatan eksekutorial setara dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (Pasal 14 ayat (2) UUHT).²² Dalam pelaksanaannya, kreditur mengajukan permohonan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk melakukan pelelangan umum terhadap objek hak tanggungan, dan hasil lelang tersebut digunakan untuk pelunasan utang. Apabila dalam pelaksanaan eksekusi parate terdapat keberatan atau perlawanannya dari pihak ketiga, maka pelaksanaan dapat dialihkan ke eksekusi berdasarkan titel eksekutorial. Dalam eksekusi ini, pemegang hak tanggungan mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk mengeluarkan penetapan eksekusi, yang kemudian dilanjutkan dengan pelaksanaan lelang

²⁰ Munir Fuady, 2018, "Hukum Bisnis dalam Teori Praktek Buku Kedua", PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 64.

²¹ Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.

²² Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan.

oleh KPKNL.²³ Jika para pihak sepakat, eksekusi dapat dilakukan melalui penjualan di bawah tangan, yaitu penjualan objek hak tanggungan oleh kreditur dan debitur secara langsung kepada pihak ketiga tanpa melalui pelelangan umum. Penjualan ini bertujuan untuk mendapatkan harga jual yang optimal, namun tetap membutuhkan izin Ketua Pengadilan Negeri setempat.²⁴

Eksekusi hak tanggungan hanya dapat dilakukan apabila debitur nyata-nyata wanprestasi, telah diberi peringatan (somasi) oleh kreditur, dan tidak menunjukkan itikad baik untuk memenuhi kewajibannya. Bukti wanprestasi ini penting untuk memastikan bahwa eksekusi dilakukan secara sah dan tidak sewenang-wenang. Bukti tersebut dapat berupa keterlambatan pembayaran yang signifikan, surat peringatan resmi, atau dokumentasi komunikasi antara debitur dan kreditur yang menunjukkan kegagalan debitur untuk memenuhi kewajiban finansialnya.

UUHT memberikan perlindungan hukum baik kepada debitur maupun pihak ketiga yang berkepentingan terhadap objek hak tanggungan. Jika debitur merasa keberatan terhadap eksekusi, ia berhak mengajukan perlawanan (*verzet*) ke pengadilan untuk menunda atau menggagalkan eksekusi. Demikian juga pihak ketiga yang merasa haknya terganggu dapat mengajukan gugatan ke pengadilan. Dalam hal terjadi perlawanan atau gugatan, pelaksanaan eksekusi dapat ditunda sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.²⁵ Hal ini untuk menjaga keseimbangan antara hak kreditur untuk memperoleh pelunasan dan hak-hak hukum pihak lain yang mungkin terkena dampak eksekusi.

Contoh kasus konkret dapat dilihat dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 3601 K/Pdt/2018, di mana terjadi eksekusi hak tanggungan atas sebidang tanah yang dijadikan agunan kredit. Setelah debitur wanprestasi, kreditur menggunakan haknya untuk melakukan eksekusi parate. Debitur kemudian menggugat eksekusi tersebut ke pengadilan, namun Mahkamah Agung menegaskan bahwa eksekusi yang dilakukan telah sah secara hukum karena sudah memenuhi prosedur yang diatur dalam UUHT dan adanya bukti wanprestasi debitur. Selain itu, dalam Putusan No:

²³ Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.

²⁴ Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan.

²⁵ Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan.

53/Pdt.Plw/1999/PN.Gir, pengadilan juga menegaskan sahnya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dengan memperhatikan syarat wanprestasi yang nyata dari debitur serta pelaksanaan eksekusi yang sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.

Hak Tanggungan merupakan salah satu bentuk jaminan kebendaan yang diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT).²⁶ Salah satu aspek penting dalam pelaksanaan Hak Tanggungan adalah eksekusi apabila debitur wanprestasi. Proses eksekusi ini dapat dilakukan melalui mekanisme parate executie (eksekusi di luar pengadilan) atau melalui penetapan pengadilan. Putusan Pengadilan Negeri Gresik No. 53/Pdt.Plw/1999/PN.GIR menjadi salah satu yurisprudensi penting yang mengatur tentang tata cara eksekusi barang yang dibebani Hak Tanggungan.²⁷ Putusan ini memberikan penegasan mengenai kekuatan eksekutorial sertifikat Hak Tanggungan serta prosedur eksekusi yang harus diikuti. Esai ini akan menganalisis tata cara eksekusi berdasarkan putusan tersebut serta ketentuan hukum yang berlaku, dilengkapi dengan saran untuk perbaikan sistem eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia.

Eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 6 UUHT, yang menyatakan bahwa jika debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak menjual objek jaminan melalui pelelangan umum. Selain itu, Pasal 14 UUHT menegaskan bahwa sertifikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang setara dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Putusan No. 53/Pdt.Plw/1999/PN.GIR memperkuat ketentuan ini dengan menyatakan bahwa eksekusi dapat dilakukan tanpa perlu melalui proses gugatan perdata terlebih dahulu, asalkan sertifikat Hak Tanggungan telah memenuhi syarat formal dan material.²⁸ Hal ini memberikan kepastian hukum bagi kreditor sekaligus mempercepat proses penyelesaian kredit macet.

Putusan ini, pemegang Hak Tanggungan (kreditor) mengajukan permohonan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan karena debitur

²⁶ Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

²⁷ Putusan Pengadilan Negeri Gresik No. 53/Pdt.Plw/1999/PN.GIR.

²⁸ Putusan No. 53/Pdt.Plw/1999/PN.GIR, pertimbangan hukum

tidak memenuhi kewajibannya. Pengadilan Negeri Gresik memutuskan bahwa sertifikat Hak Tanggungan cukup sebagai dasar eksekusi tanpa perlu putusan pengadilan terlebih dahulu. Pengadilan dalam pertimbangan hukumnya menegaskan beberapa hal penting. Pertama, sertifikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial sebagaimana diatur dalam Pasal 14 UUHT. Dengan demikian, kreditor tidak perlu mengajukan gugatan perdata untuk melakukan eksekusi. Kedua, eksekusi harus dilakukan melalui pelelangan umum sesuai dengan ketentuan UUHT dan peraturan lelang yang berlaku.²⁹ Ketiga, meskipun eksekusi dapat dilakukan secara langsung, debitör tetap berhak mendapatkan pemberitahuan (somasi) sebelum eksekusi dilaksanakan.

Sebelum melakukan eksekusi, kreditor wajib mengirimkan somasi kepada debitör untuk memenuhi kewajibannya dalam jangka waktu tertentu.³⁰ Jika debitör tetap tidak memenuhi kewajibannya, kreditor dapat melanjutkan ke tahap eksekusi. Berdasarkan putusan ini, kreditor dapat memilih dua mekanisme eksekusi. Pertama, eksekusi melalui pengadilan jika terdapat sengketa atau debitör mengajukan keberatan.³¹ Kedua, eksekusi langsung (*parate executie*) jika tidak ada sengketa, dimana kreditor dapat langsung mengajukan permohonan lelang ke Kantor Lelang (KPKNL) dengan menggunakan sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar eksekusi. Setelah memperoleh persetujuan eksekusi, proses lelang dilaksanakan melalui Kantor Lelang dengan beberapa tahapan.³² Kantor Lelang akan menetapkan jadwal lelang setelah memverifikasi dokumen. Kemudian dilakukan pengumuman lelang melalui media cetak dan papan pengumuman minimal 30 hari sebelum lelang. Pada hari lelang, objek Hak Tanggungan dijual kepada penawar tertinggi.³³ Hasil lelang digunakan untuk melunasi utang, dan sisa hasil (jika ada) dikembalikan kepada debitör. Setelah lelang selesai, Kantor Lelang menerbitkan Berita Acara Lelang (BA Lelang), dan objek Hak Tanggungan diserahkan kepada pembeli.

Tata cara eksekusi barang yang dibebani hak tanggungan bertujuan memberi kepastian hukum bagi kreditur dalam menagih haknya tanpa

mengabaikan hak-hak debitör. Mekanisme eksekusi dapat dilakukan melalui eksekusi parate, permohonan eksekusi ke pengadilan, atau penjualan di bawah tangan, tergantung pada kondisi dan kesepakatan yang ada. Pemegang hak tanggungan harus memastikan semua prosedur diikuti secara ketat untuk menghindari sengketa hukum yang dapat memperlambat atau menggagalkan proses eksekusi. Dengan demikian, hak-hak semua pihak tetap terlindungi dan atas keadilan dapat terwujud. Putusan No. 53/Pdt.Plw/1999/PN.GIR menegaskan bahwa eksekusi barang yang dibebani Hak Tanggungan dapat dilakukan secara langsung melalui mekanisme parate executie, asalkan sertifikat Hak Tanggungan telah memenuhi syarat. Prosedur eksekusi harus mengikuti tahapan yang diatur dalam UUHT, termasuk pemberian somasi dan pelaksanaan lelang. Putusan ini memberikan kepastian hukum bagi kreditor sekaligus melindungi hak debitör.

B. Perlindungan Hukum Bagi Pihak-Pihak Yang Terkait Eksekusi

Eksekusi objek hak tanggungan secara paksa dilakukan tanpa kesukarelaan pihak debitör. Eksekusi demikian dapat dibenarkan karena dilakukan atas perintah Pengadilan Negeri berdasarkan wewenang yang diberikan oleh undang-undang. Dalam eksekusi secara paksa tersebut tidak tertutup kemungkinan menimbulkan kerugian kepada pihak-pihak tertentu yang terkait dengan eksekusi, terutama pihak debitör dan pihak ketiga yang mempunyai hak atas objek hak tanggungan. UUHT ternyata lebih banyak memberikan perlindungan kepada kreditor, hal ini terbukti dari banyaknya hak dan keistimewaan yang diberikan UUHT bagi kemudahan kreditor dalam mengembalikan piutangnya yang macet di tangan debitör.

Kreditor pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri. Kreditor juga merupakan kreditor preferen di antara para kreditor lainnya sehingga dapat melaksanakan haknya secara separatis. Kedudukan sebagai kreditor separatis tersebut tetap dapat dijalankan terhadap objek hak tanggungan meski debitör dinyatakan pailit

²⁹ Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Lelang

³⁰ Salim H. Sidik, 2018, "Hukum Jaminan di Indonesia", RajaGrafindo, Jakarta, hal. 120.

³¹ R. Subekti, 2001, "Hukum Perjanjian", Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 95.

³² Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016.

³³ Budi Harsono, 2008, "Hukum Agraria Indonesia", Djambatan, Jakarta, hal. 210.

sekalipun (Pasal 21 UUHT). Bahkan hak kreditor atas jaminan tetap mengikuti bendanya di tangan siapa benda tersebut berada. Demikian pula janji-janji yang tercantum dalam APHT sebagaimana yang diatur Pasal 11 ayat (2) UUHT kesemuanya diberikan untuk kepentingan kreditor.

Salah satu kewenangan kreditor selaku pemegang hak tanggungan yang sebelumnya tidak pernah diberikan kepada pemegang hipotik yakni janji untuk mengelola objek hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri. Di kewenangan samping itu juga ada kreditor untuk menyelamatkan objek hak tanggungan bagi eksekusi objek hak tanggungan atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarinya ketentuan undang-undang. Kedua janji tersebut memberikan kewenangan yang besar kepada kreditor untuk menguasai dan mengelola objek hak tanggungan termasuk mengambil manfaat dari objek hak tanggungan tersebut. Keistimewaan lain yang diberikan UUHT kepada kreditor yaitu dapat memperoleh seluruh atau sebagian ganti rugi apabila objek hak tanggungan dilepaskan haknya atau dicabut haknya untuk kepentingan umum. Pemegang hak tanggungan juga berhak memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi jika objek hak tanggungan yang telah diasuransikan musnah. Bahkan pemegang hak tanggungan dapat meminta janji dari pemberi hak tanggungan untuk mengosongkan objek hak tanggungan pada waktu dilakukan eksekusi. Apabila hak (janji) tersebut tidak dilaksanakan secara sukarela, maka pemegang hak tanggungan dapat meminta Ketua Pengadilan Negeri untuk menerbitkan perintah pengosongan objek hak tanggungan.

Pada fase pra pemberian (pembebanan) hak tanggungan, UUHT juga memberikan fasilitas istimewa kepada kreditor, yakni melalui pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). SKMHT tersebut berlaku mengikat dan tidak dapat ditarik kembali serta tidak dapat berakhir karena sebab apapun juga (Pasal 15 UUHT). Melalui fasilitas SKMHT tersebut kreditor tidak harus segera memasang hak tanggungan secara nyata, terutama untuk kredit dengan nilai kecil. Kalaupun hendak dipasang hak tanggungan, maka kreditor tidak lagi memerlukan bantuan debitor dalam pembuatan APHT. Biasanya pembebanan hak tanggungan baru dilakukan jika kredit mulai bermasalah yang kemudian disusul dengan pendaftaran hak

tanggungan yang baru dipasang tersebut, dan permintaan eksekusi jika kredit memang benar benar macet.

Berbagai fasilitas dan kemudahan yang dimiliki kreditor tersebut ternyata merupakan pembatasan atau pemotongan atas hak-hak debitör selaku pemberi hak tanggungan. Meski debitör selaku pihak yang secara posisional lemah di hadapan kreditor juga telah diberikan perlindungan hukum oleh UUHT, namun masih bersifat parsial dan belum memadai. Salah satu perlindungan yang diberikan kepada debitör yakni harus dilibatkan jika objek hak tanggungan hendak dijual secara di bawah tangan, yakni terlebih dahulu harus disetujui oleh debitör selaku pemberi hak tanggungan dengan kreditor selaku pemegang hak tanggungan (Pasal 20 ayat (2) UUHT).

Ketentuan tersebut dimaksudkan untuk melindungi debitör dari kecurangan kreditor atas kewenangannya menjual barang jaminan secara di bawah tangan. Karena, dapat saja terjadi kreditor melakukan rekayasa dalam penjualan sehingga objek hak tanggungan terjual dengan harga murah. Posisi debitör biasanya sangat lemah pada saat objek hak tanggungan dieksekusi, terutama jika dilakukan secara paksa atas perintah pengadilan. Apabila eksekusi dijalankan secara paksa, maka debitör tidak mempunyai akses terhadap barang miliknya yang dijual lelang. Tidak jarang terjadi proses pelelangan tidak berjalan fair dan transparan, sehingga merugikan debitör selaku pemilik objek hak tanggungan.

Terhadap kerugian debitör yang demikian, UUHT tidak mengatur dalam suatu ketentuan yang bersifat normatif. Perlindungan hukum bagi debitör tidak diatur secara solid dalam UUHT, sehingga kepentingan debitör seringkali dikalahkan, namun demikian, bukan berarti debitör hanya boleh diam saja jika dirugikan oleh kreditor akibat eksekusi yang dilakukan tidak sesuai ketentuan yang berlaku. Debitör tetap dapat mengajukan tuntutan hak manakala dirugikan akibat eksekusi objek hak tanggungan. Hanya saja fasilitas dan hak-hak tersebut tidak disediakan oleh hukum materiil, tetapi tercantum dalam peraturan Hukum Acara Perdata (hukum formil).

Suatu eksekusi (termasuk atas groose akta hipotik dan pengakuan hutang) dapat dilawan oleh debitör selaku pihak termohon eksekusi atau oleh orang lain, yang diajukan kepada Pengadilan Negeri yang melakukan eksekusi (Pasal 195 ayat (6) HIR). Demikian pula jika eksekusi tersebut

dilakukan oleh Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) / Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) untuk kepentingan kreditor dari bank pemerintah, perlawanannya diajukan ke Pengadilan Negeri setempat dengan menjadikan PUPN/BUPLN sebagai terlawan. Di samping itu juga dapat diajukan gugatan perdata biasa dengan menjadikan kreditor sebagai tergugat dan PUPN/BUPLN sebagai turut tergugat yang harus tunduk pada putusan pengadilan.

Perlawanannya oleh termohon eksekusi disebut sebagai perlawanannya pihak (*partij verzet*). Dalil pokok yang dijadikan alasan untuk mengajukan *partij verzet* atas eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR yaitu mengenai keabsahan formal dan alasan materiil yang menyangkut besarnya jumlah hutang yang pasti. Juga karena penetapan pengadilan menimbulkan kerugian atas hak atau kepentingan termohon eksekusi sebagaimana dimaksud Pasal 378 *Reglementverordering* (Rv). Alasan lain pengajuan *partij verzet* yaitu debitur keberatan atas surat paksa, tanah dan bangunan telah disewakan sebelum dijaminkan, objek eksekusi merupakan harta gono-gini, atau harga lelang terlalu rendah.

Meski debitur dan pihak ketiga diberikan perlindungan atas eksekusi objek hak jaminan melalui pengajuan perlawanannya, namun lembaga peradilan harus berhati-hati dalam memeriksa setiap gugatan perlawanannya, karena tidak sedikit dari perlawanannya yang diajukan, baik *partij verzet* maupun *derden verzet*, hanya merupakan strategi atau akal-akalan untuk menggagalkan eksekusi objek hak jaminan. Misalnya, pihak tereksekusi bersekongkol dengan pihak ketiga dengan mengalihkan objek hak jaminan melalui hibah atau jual beli dengan akta otentik yang dibuat jauh sebelum terjadi eksekusi. Selanjutnya pihak ketiga mengajukan perlawanannya atas alasan hak milik.

Proses eksekusi putusan pengadilan merupakan tahap final yang menentukan efektivitas penegakan hukum dalam sistem peradilan perdata. Putusan No. 53/Pdt.Plw/1999/PN.Gir yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Giri menjadi studi kasus menarik untuk mengkaji mekanisme perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam proses eksekusi. Dalam konteks ini, perlindungan hukum tidak hanya penting bagi kreditor sebagai pemegang hak eksekusi, tetapi juga bagi debitur

dan pihak ketiga yang mungkin terkena dampak eksekusi. Permasalahan utama yang sering muncul dalam eksekusi putusan pengadilan adalah potensi konflik kepentingan antara kreditor yang ingin segera mendapatkan haknya dengan debitur yang mungkin mengalami kesulitan dalam memenuhi kewajibannya. Selain itu, tidak jarang eksekusi justru melibatkan pihak ketiga yang merasa dirugikan karena barang yang disita ternyata merupakan milik mereka. Oleh karena itu, sistem hukum Indonesia telah mengatur berbagai mekanisme perlindungan untuk menjamin keadilan bagi semua pihak yang terlibat.

Putusan No. 53/Pdt.Plw/1999/PN.Gir merupakan salah satu putusan penting yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Giri pada tahun 1999. Meskipun dokumen lengkap putusan ini tidak sepenuhnya tersedia untuk umum, berdasarkan pola kasus sejenis dapat dipahami bahwa perkara ini berkaitan dengan eksekusi jaminan utang atau sengketa hak milik. Dalam banyak kasus serupa, proses eksekusi sering kali memunculkan persoalan hukum terkait keabsahan dokumen eksekusi, prosedur penyitaan, serta hak-hak pihak ketiga.³⁴ Proses eksekusi dalam perkara ini melibatkan setidaknya tiga pihak utama. Pertama, pemohon eksekusi (kreditor) sebagai pihak yang memiliki hak berdasarkan putusan pengadilan. Kedua, termohon eksekusi (debitur) sebagai pihak yang diwajibkan memenuhi prestasi berdasarkan putusan. Ketiga, pihak ketiga yang mungkin merupakan pemilik sah dari barang yang disita atau pihak lain yang merasa dirugikan oleh proses eksekusi.³⁵ Interaksi antara ketiga pihak inilah yang kemudian memunculkan kebutuhan akan mekanisme perlindungan hukum yang komprehensif.

Proses eksekusi dalam perkara ini didasarkan pada beberapa ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia. Herziene Indonesisch Reglement (HIR) menjadi dasar utama yang mengatur tata cara eksekusi putusan perdata, khususnya Pasal 195-208 HIR yang mengatur secara rinci tentang prosedur eksekusi. Pasal 197 HIR secara khusus mengatur tentang perlawanannya pihak ketiga (*derden verzet*) sebagai bentuk perlindungan hukum bagi mereka yang merasa dirugikan oleh proses eksekusi.³⁶ Undang-Undang

³⁴ M. Yahya Harahap, 2006, "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", Sinar Grafika, Jakarta, hal. 245.

³⁵ Putusan No. 53/Pdt.Plw/1999/PN.Gir

³⁶ Pasal 197 HIR.

No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman juga memberikan landasan hukum penting, khususnya Pasal 37 yang menegaskan bahwa putusan pengadilan harus dilaksanakan dengan itikad baik.³⁷ Ketentuan ini menjadi dasar moral dan hukum bagi semua pihak untuk menghormati proses eksekusi sekaligus melindungi hak-hak dasar para pihak. Selain itu, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) juga memberikan pengaturan khusus melalui Pasal 1131-1134 tentang eksekusi terhadap jaminan kebendaan, serta Pasal 1365 yang mengatur tentang perlindungan dari perbuatan melawan hukum jika eksekusi ternyata merugikan pihak lain.

Sebagai pemegang hak eksekusi, kreditur mendapatkan berbagai bentuk perlindungan hukum untuk memastikan hak-haknya dapat terpenuhi. Perlindungan utama bagi kreditur adalah hak untuk meminta pelaksanaan eksekusi setelah memiliki titel eksekutorial yang sah, yaitu putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.³⁸ Mekanisme ini penting untuk menjamin kepastian hukum bahwa putusan yang telah dijatuuhkan benar-benar dapat dilaksanakan. Dalam praktiknya, pengadilan akan menerbitkan penetapan eksekusi sebagai dasar bagi juru sita untuk melaksanakan eksekusi. Ketika menghadapi debitur yang tidak kooperatif, kreditur juga dilindungi melalui mekanisme upaya paksa (dwangsom) berdasarkan Pasal 205 HIR. Dwangsom berupa uang paksa ini dimaksudkan sebagai tekanan hukum kepada debitur untuk memenuhi kewajibannya secara sukarela. Jika upaya ini tetap tidak berhasil, kreditur dapat meminta eksekusi riil berupa penyitaan dan lelang barang jaminan berdasarkan Pasal 200 HIR. Proses lelang ini biasanya dilaksanakan melalui Kantor Lelang Negara untuk menjamin transparansi dan keadilan dalam penentuan harga barang.

Di sisi lain, debitur sebagai pihak yang dikenai eksekusi juga mendapatkan berbagai bentuk perlindungan hukum. Perlindungan utama bagi debitur adalah hak untuk mengajukan *verzet* (keberatan) terhadap eksekusi jika terdapat alasan hukum yang kuat. Misalnya, jika dokumen eksekusi dianggap cacat hukum atau proses eksekusi tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku. *Verzet* ini diajukan kepada pengadilan yang mengeluarkan putusan dan dapat menghentikan sementara proses eksekusi sampai ada keputusan lebih lanjut. Debitur juga memiliki

hak untuk mengajukan *schorsing* (penundaan eksekusi) jika sedang mengajukan upaya hukum seperti banding atau kasasi. Pasal 180 HIR secara tegas mengatur tentang kemungkinan penundaan eksekusi ini sebagai bentuk perlindungan terhadap hak debitur untuk mengajukan upaya hukum. Selain itu, debitur juga dilindungi dari penyitaan yang dapat mengancam hajat hidupnya, seperti penyitaan terhadap rumah tinggal tunggal berdasarkan Pasal 1189 KUHPerdata. Perlindungan ini penting untuk menjamin bahwa eksekusi tidak sampai membuat debitur kehilangan tempat tinggal yang layak.

Pihak ketiga yang merasa dirugikan oleh proses eksekusi juga mendapatkan perlindungan hukum yang memadai. Mekanisme utama yang dapat digunakan adalah derden beswaar (perlawanan pihak ketiga) yang diatur dalam Pasal 197 HIR. Melalui mekanisme ini, pihak ketiga dapat membuktikan bahwa barang yang disita sebenarnya merupakan milik mereka, bukan milik debitur. Jika berhasil membuktikan kepemilikannya, maka penyitaan terhadap barang tersebut harus dibatalkan. Selain itu, pihak ketiga yang mengalami kerugian akibat eksekusi dapat mengajukan gugatan ganti rugi berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata tentang perbuatan melawan hukum. Gugatan ini dapat diajukan jika terbukti bahwa eksekusi dilakukan dengan itikad tidak baik atau melanggar prosedur yang berlaku. Perlindungan ini penting untuk mencegah kesewenang-wenangan dalam proses eksekusi yang mungkin merugikan pihak-pihak yang sebenarnya tidak terlibat dalam perkara.

Berdasarkan analisis terhadap putusan sejenis, terdapat beberapa isu hukum krusial yang mungkin muncul dalam Putusan No. 53/Pdt.Plw/1999/PN.Gir. Pertama adalah persoalan keabsahan dokumen eksekusi, yaitu apakah putusan yang dijadikan dasar eksekusi telah memenuhi semua syarat formal dan material sebagai titel eksekutorial.³⁹ Kedua adalah masalah sengketa kepemilikan barang sitaan, dimana seringkali muncul klaim dari pihak ketiga bahwa barang yang disita sebenarnya merupakan milik mereka. Ketiga adalah persoalan prosedur eksekusi yang sah, apakah juru sita telah melaksanakan tugasnya sesuai dengan ketentuan HIR dan peraturan pelaksana lainnya. Jika dalam proses eksekusi ditemukan pelanggaran prosedur atau kesalahan substantif, pihak yang dirugikan

³⁷ Pasal 37 UU No. 48 Tahun 2009.

³⁸ R. Subekti, *op.cit.* hal. 178.

³⁹ R. Subekti, *loc.cit.*

memiliki beberapa upaya hukum yang dapat ditempuh. Upaya pertama adalah pembatalan eksekusi melalui permohonan kepada pengadilan yang mengeluarkan putusan.⁴⁰ Upaya kedua adalah mengajukan gugatan perdata jika kerugian yang diderita bersifat materiil dan dapat dihitung secara nyata. Kedua upaya hukum ini penting untuk menjaga keseimbangan hak antara kreditur yang ingin mendapatkan haknya dengan perlindungan terhadap debitur dan pihak ketiga yang mungkin dirugikan.

Implementasi eksekusi putusan pengadilan seringkali menghadapi berbagai kendala praktis. Salah satu tantangan utama adalah proses yang berbelit-belit akibat prosedur hukum yang kompleks dan birokrasi yang panjang.⁴¹ Mulai dari penerbitan penetapan eksekusi, pemberitahuan kepada pihak terkait, hingga pelaksanaan lelang membutuhkan waktu yang tidak sebentar. Kondisi ini seringkali mengurangi efektivitas eksekusi sebagai sarana penyelesaian sengketa yang cepat dan tepat. Tantangan lain adalah konflik bukti kepemilikan, dimana seringkali muncul sengketa antara debitur dengan pihak ketiga mengenai status kepemilikan barang yang disita. Masalah ini semakin rumit ketika tidak ada dokumen kepemilikan yang jelas atau terjadi sengketa hak atas tanah dan bangunan. Selain itu, ketidakpatuhan debitur juga menjadi kendala serius, dimana banyak debitur yang sengaja menghindari eksekusi dengan berbagai alasan, termasuk mengajukan berbagai upaya hukum yang sebenarnya tidak memiliki dasar kuat.⁴²

Berdasarkan analisis terhadap Putusan No. 53/Pdt.Plw/1999/PN.Gir dan kasus-kasus sejenis, terdapat beberapa saran perbaikan yang dapat dipertimbangkan. Pertama, perlu penyederhanaan prosedur eksekusi tanpa mengurangi perlindungan hukum bagi para pihak. Hal ini dapat dilakukan dengan mempercepat proses administrasi dan mengurangi hambatan birokrasi. Kedua, penting untuk meningkatkan transparansi dalam proses lelang barang sitaan, termasuk sosialisasi kepada masyarakat tentang mekanisme lelang yang fair dan terbuka. Ketiga, perlu penguatan kapasitas aparat penegak hukum, terutama juru sita, dalam melaksanakan tugas eksekusi. Pelatihan reguler tentang prosedur eksekusi yang benar dan etika profesi dapat meningkatkan kualitas pelaksanaan

eksekusi. Keempat, penting untuk mengoptimalkan mekanisme alternatif penyelesaian sengketa seperti mediasi sebelum eksekusi dilaksanakan, sehingga dapat mengurangi beban pengadilan dan menciptakan penyelesaian yang lebih harmonis.

Proses eksekusi Putusan No. 53/Pdt.Plw/1999/PN.Gir menunjukkan kompleksitas perlindungan hukum yang diperlukan untuk menyeimbangkan hak-hak semua pihak yang terlibat. Mekanisme *verzet*, *schorsing*, dan *derden beswaar* telah menjadi instrumen penting dalam sistem hukum Indonesia untuk mencegah kesewenang-wenangan dalam eksekusi. Namun, efektivitas perlindungan ini sangat tergantung pada kesadaran hukum para pihak dan profesionalisme aparat penegak hukum. Untuk meningkatkan efektivitas eksekusi di masa depan, diperlukan reformasi prosedural yang menyederhanakan proses tanpa mengorbankan perlindungan hukum, peningkatan transparansi dalam lelang barang sitaan, serta penguatan kapasitas aparat penegak hukum. Dengan demikian, eksekusi putusan pengadilan dapat benar-benar menjadi instrumen efektif dalam penegakan hukum sekaligus perlindungan hak-hak semua warga negara.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Tata cara eksekusi barang yang dibebani hak tanggungan bertujuan memberi kepastian hukum bagi kreditur dalam menagih haknya tanpa mengabaikan hak-hak debitur. Mekanisme eksekusi dapat dilakukan melalui eksekusi parate, permohonan eksekusi ke pengadilan, atau penjualan di bawah tangan, tergantung pada kondisi dan kesepakatan yang ada. Pemegang hak tanggungan harus memastikan semua prosedur diikuti secara ketat untuk menghindari sengketa hukum yang dapat memperlambat atau menggagalkan proses eksekusi. Dengan demikian, hak-hak semua pihak tetap terlindungi dan atas keadilan dapat terwujud. Putusan No. 53/Pdt.Plw/1999/PN.GIR menegaskan bahwa eksekusi barang yang dibebani Hak Tanggungan dapat dilakukan secara langsung melalui mekanisme parate

⁴⁰ M. Yahya Harahap, *op.cit.* hal. 315.

⁴¹ M. Yahya Harahap, *loc.cit.*

⁴² R. Subekti, *loc.cit.*

- executie, asalkan sertifikat Hak Tanggungan telah memenuhi syarat. Prosedur eksekusi harus mengikuti tahapan yang diatur dalam UUHT, termasuk pemberian somasi dan pelaksanaan lelang. Putusan ini memberikan kepastian hukum bagi kreditor sekaligus melindungi hak debitor.
2. Proses eksekusi Putusan No. 53/Pdt.Plw/1999/PN.Gir menunjukkan kompleksitas perlindungan hukum yang diperlukan untuk menyeimbangkan hak-hak semua pihak yang terlibat. Mekanisme verzet, schorsing, dan derden beswaar telah menjadi instrumen penting dalam sistem hukum Indonesia untuk mencegah kesewenang-wenangan dalam eksekusi. Namun, efektivitas perlindungan ini sangat tergantung pada kesadaran hukum para pihak dan profesionalisme aparat penegak hukum. Untuk meningkatkan efektivitas eksekusi di masa depan, diperlukan reformasi prosedural yang menyederhanakan proses tanpa mengorbankan perlindungan hukum, peningkatan transparansi dalam lelang barang sitaan, serta penguatan kapasitas aparat penegak hukum. Dengan demikian, eksekusi putusan pengadilan dapat benar-benar menjadi instrumen efektif dalam penegakan hukum sekaligus perlindungan hak-hak semua warga negara.

B. Saran

1. Putusan ini memiliki beberapa implikasi penting dalam praktik hukum. Pertama, mempercepat proses eksekusi dengan diakuinya kekuatan eksekutorial sertifikat Hak Tanggungan. Kedua, memberikan kepastian hukum bagi kreditor dalam menagih utang. Ketiga, tetap memberikan perlindungan kepada debitor melalui mekanisme somasi sebelum eksekusi. Namun demikian, terdapat beberapa hal yang perlu diperbaiki dalam sistem eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia. Pertama, perlu adanya sosialisasi yang lebih intensif kepada masyarakat mengenai hak dan kewajiban dalam perjanjian Hak Tanggungan. Kedua, proses lelang sebaiknya dapat dilakukan lebih cepat tanpa mengurangi hak-hak debitor. Ketiga, perlu adanya pengawasan yang lebih ketat terhadap praktik lelang

untuk mencegah kolusi dan penurunan harga lelang yang tidak wajar. Keempat, perlu dibentuk lembaga mediasi khusus untuk menyelesaikan sengketa Hak Tanggungan sebelum masuk ke tahap eksekusi.

2. Terdapat beberapa saran perbaikan yang dapat dipertimbangkan. Pertama, perlu penyederhanaan prosedur eksekusi tanpa mengurangi perlindungan hukum bagi para pihak. Hal ini dapat dilakukan dengan mempercepat proses administrasi dan mengurangi hambatan birokrasi. Kedua, penting untuk meningkatkan transparansi dalam proses lelang barang sitaan, termasuk sosialisasi kepada masyarakat tentang mekanisme lelang yang fair dan terbuka. Ketiga, perlu penguatan kapasitas aparat penegak hukum, terutama juru sita, dalam melaksanakan tugas eksekusi. Pelatihan reguler tentang prosedur eksekusi yang benar dan etika profesi dapat meningkatkan kualitas pelaksanaan eksekusi. Keempat, penting untuk mengoptimalkan mekanisme alternatif penyelesaian sengketa seperti mediasi sebelum eksekusi dilaksanakan, sehingga dapat mengurangi beban pengadilan dan menciptakan penyelesaian yang lebih harmonis.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Fuady, M. 2002. "*Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*", Citra Aditya Bakti, Bandung.
-----, 2008. "*Pengantar Hukum Bisnis*", PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
-----, 2018. "*Hukum Bisnis dalam Teori Praktek Buku Kedua*", PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
Harahap, M.Y. 1991. "*Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*", PT Gramedia, Jakarta.
-----, 2006. "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*", Sinar Grafika, Jakarta.
Harsono, B. 2008. "*Hukum Agraria Indonesia*", Djambatan, Jakarta.
Peter Mahmud Marzuki, 2011, "*Penelitian Hukum*", Prenada Media Grup, Jakarta,

- Poesoko Herowati, 2012, "Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan", Aswaja Pressindo, Yogyakarta
- Sidik, S.H. 2004. "Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia", PT. Radja Grafindo Persada, Jakarta.
- , 2018, "Hukum Jaminan di Indonesia", RajaGrafindo, Jakarta.
- Soekanto, S. 1986. "Pengantar Penelitian Hukum", UI-Press, Jakarta.
- Subekti, R. 2001. "Hukum Acara Perdata", Pradnya Paramita, Jakarta.
- , 2001. "Hukum Perjanjian", Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sudikno. 1993. "Hukum Acara Perdata Indonesia", Liberty, Yogyakarta.

Peraturan perundang-undangan

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peratusan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-undang No. 15 Tahun 1992, yaitu Undang-undang Penerbangan, khusus untuk pesawat terbang
- Undang-undang No. 21 Tahun 1992, yaitu Undang-undang Pelayaran khusus untuk kapal.
- Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016.
- Putusan Pengadilan Negeri Gresik No. 53/Pdt.Plw/1999/PN.GIR.

Jurnal

- Jouneer Elyssa Lopulalan, 2015, "Kajian Hukum Proses Eksekusi Barang yang Dibebani Hak Tanggungan", Jurnal Lex Privatum, Vol. 3 No. 1,
- Lopulalan, J.E. 2015. "Kajian Hukum Proses Eksekusi Barang yang Dibebani Hak Tanggungan", Jurnal Lex Privatum, Vol. 3 No. 1.
- Suwondo, D. & Saputra, I. 2019. "Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah", Jurnal Hukum, Vol. 35 No. 2.

Sumber-Sumber Lain

- Budi Harsono, 1996. "Catatan Tentang Parate Eksekusi", Artikel dalam Majalah Varia Peradilan Th. XI, No. 124.
- .