

**KAJIAN HUKUM PROSES EKSEKUSI  
BARANG YANG DIBEKANI HAK  
TANGGUNGAN<sup>1</sup>**

Oleh : Jouneer Elyssa Lopulalan<sup>2</sup>

**ABSTRAK**

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimanakah tata cara eksekusi barang yang dibekani hak tanggungan dan bagaimanakah perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terkait eksekusi. Tata cara eksekusi obyek hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 UUHT yang pada intinya memuat tiga cara, yaitu : (1) eksekusi berdasarkan janji untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri; (2) eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan; dan (3) eksekusi melalui penjualan obyek hak tanggungan secara di bawah tangan berdasarkan kesepakatan yang dibuat antara pemberi dan pemegang hak tanggungan. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normative, maka dapat disimpulkan: 1. Eksekusi obyek hak tanggungan melalui Pengadilan Negeri hanya dapat dilakukan oleh kreditor dari kalangan bank swasta. Sedang kreditor dari bank pemerintah tidak dapat menyelesaikan piutang macet melalui pengadilan, karena sudah ada lembaga khusus yang menangani piutang negara (termasuk kredit macet di lingkungan bank Pemerintah), yaitu Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN). Bahkan terdapat larangan bagi bank pemerintah untuk menyelesaikan kredit macet di luar lembaga PUPN, misalnya menyerahkan kepada pengacara. 2. UUHT ternyata lebih banyak memberikan perlindungan kepada kreditor, hal ini terbukti dari banyaknya hak dan keistimewaan yang diberikan UUHT

<sup>1</sup> Artikel skripsi. Pembimbing skripsi: Dr. Ronny A. Maramis, SH,MH, Toar N. Palilingan, SH,MH, Roy V. Karamoy, SH,MH.

<sup>2</sup> NIM: 080711095. Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Manado.

bagi kemudahan kreditor dalam mengembalikan piutangnya yang macet di tangan debitor. Berbagai fasilitas dan kemudahan yang dimiliki kreditor tersebut ternyata merupakan pembatasan atau pemotongan atas hak-hak debitor selaku pemberi hak tanggungan. Meski debitor 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 debitor yakni harus dilibatkan jika obyek hak tanggungan hendak dijual secara di bawah tangan, yakni terlebih dahulu harus disetujui oleh debitor selaku pemberi hak tanggungan dengan kreditor selaku pemegang hak tanggungan.

Kata kunci: Eksekusi, barang, hak tanggungan.

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang Masalah**

Undang-undang hak tanggungan (UUHT) merupakan realisasi amanat Pasal Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan 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 hypotheek, 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 dipindahtangankan, 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 benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemilikinya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik. Namun, apabila ditinjau dari objek hypotheek keseluruhannya, tampak jelas, bahwa objek Hak Tanggungan adalah lebih sempit, oleh karena kapal, yang berisi kotor 20 M<sup>3</sup> dan pesawat terbang bukan objek Hak Tanggungan. Kedua benda tersebut tetap menjadi objek hypotheek 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.<sup>3</sup>

Penting sekali adalah ketentuan peralihan yang terdapat dalam Pasal 26, yang menyatakan, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang

mengaturinya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek 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. Peluang yang diberikan UUHT ini tentunya menarik bagi kalangan perbankan karena dengan berlakunya UUHT ini terbuka peluang untuk menyelesaikan kasus kredit macet 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

---

<sup>3</sup> Moch. Isnaeni., 1996. *Hipotek Pesawat Udara*, CV. Dharma Muda, Surabaya, hal. 32.

ini jelas berpotensi meningkatkan kredit macet.

### B. Perumusan Masalah

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

### C. Metode Penelitian

Penelitian hukum ini termasuk jenis penelitian Kepustakaan (*Library Research*) atau yang biasa disebut “metode penelitian normatif,” yakni suatu metode yang digunakan dengan jalan mempelajari buku literatur, perundang-undangan dan bahan-bahan tertulis lainnya yang berhubungan dengan materi pembahasan yang digunakan untuk mendukung pembahasan ini.

## 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 (debitor) tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan, demikian disebutkan dalam Penjelasan Umum angka 9 UUHT. Adapun mengenai tata cara eksekusi obyek hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 UUHT yang pada intinya memuat tiga cara, yaitu : (1) eksekusi berdasarkan janji untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri; (2) eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan; dan (3) eksekusi melalui penjualan obyek hak tanggungan secara di bawah tangan berdasarkan kesepakatan yang dibuat antara pemberi dan pemegang hak tanggungan.

Wanprestasi terjadi jika debitor sama sekali tidak memenuhi kewajibannya yakni tidak membayar angsuran kredit beserta bunga dan dendanya sekalian, atau dalam

terminologi perbankan dianggap sebagai suatu kemacetan kredit. Bank Indonesia melalui Surat Keputusan Direksi BI No. 31/147/Kep/Dir, tanggal 12 Nopember 1998 menggolongkan kualitas kredit ke dalam 5 jenis, yaitu (1) kredit lancar; (2) kredit dalam perhatian khusus (*special mention*); (3) kredit kurang lancar (*substandard*); (4) kredit diragukan (*doubtful*); dan (5) kredit macet (*loss*).

Tindakan penyelamatan dana oleh bank dilakukan sejak kredit memerlukan perhatian khusus karena terjadi tunggakan sampai 90 hari pembayaran. Pada kondisi demikian bank memanggil debitor guna membicarakan kredit yang mulai bermasalah itu. Kadangkala bank ikut membantu debitor dalam mengatasi persoalan kredit bermasalah tersebut melalui upaya *reconditioning*, *rescheduling* dan *restructuring* agar kredit yang bermasalah dapat disehatkan. Apabila upaya tersebut tidak membawa hasil, tetapi justru malah bertambah parah, yakni terjadi kredit macet, maka untuk mengurangi kerugian, bank melakukan penjualan barang jaminan yang sebelumnya telah diberikan oleh debitor.

#### 1. Eksekusi Melalui Penjualan di Bawah Tangan

Eksekusi penjualan di bawah tangan obyek 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 obyek 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.<sup>4</sup>

Eksekusi obyek hak tanggungan secara di bawah tangan merupakan cara yang paling mudah dan dapat diperjanjikan bersama oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan. Tujuan penjualan obyek hak tanggungan secara di bawah tangan ini 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. Tindakan "banting harga" ini terjadi jika peminat lelang atas barang jaminan tidak sesuai harapan penjual lelang.

Di samping 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 debitor selaku pemilik barang jaminan, karena tidak dapat memperoleh sisa 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 debitor beserta bunganya, sehingga debitor masih mempunyai beban hutang kepada kreditor.

## 2. Eksekusi Atas Kekuasaan Sendiri (*Parate Eksekusi*)

Dalam Penjelasan Umum angka 9 UUHT disebutkan bahwa salah satu ciri khas hak tanggungan yakni 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 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 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.

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 (1994: 4) yang mengatakan, bagi kreditor pemegang hipotik atas tanah, hukum menyediakan dua kemudahan dalam pelaksanaan eksekusi jika debitor cidera janji. 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 (1996: 151) mengatakan, *groose* akta *hipotik / creditverband* ini antara lain disebut dalam Pasal 224 HIR/258 RBg sebagai dasar untuk mengadakan "*parate* eksekusi".

Menurut Pasal 11 ayat (2e) 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 sesuatu hak

<sup>4</sup>

<http://www.hukumproperti.com/2011/11/15/eksekusi-hak-tanggungan/>, diakses pada tanggal 2 oktober 2014

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 obyek 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.

### 3. Eksekusi Berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan

Eksekusi obyek 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 debitor sengaja menghindar atau menghilang sehingga penyelesaian hutangnya menyulitkan kreditor. Demikian pula penjualan obyek 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 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 (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 meminta *fiat* eksekusi. *Fiat* 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.<sup>5</sup>

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 menerbitkan *fiat* eksekusi biasanya didahului dengan pemberian peringatan (*aanmaning*) kepada debitor 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.

Dalam 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 debitor masih diberi kesempatan untuk melunasi hutang, biaya dan bunga (Pasal 20 ayat 5 UUHT dan Penjelasannya). Dalam praktek yang terjadi selama ini meski pelelangan sudah diumumkan, namun jika debitor membayar hutang beserta semua biaya dan bunga, maka pelelangan akan dihentikan.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Munir Fuady, 1994, *Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktek*, Buku Kedua, Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 64.

<sup>6</sup> Retnowulan Sutantio, dkk, 1999, *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, BPHN Departemen Kehakiman RI, Jakarta, h. 28-29.

Setelah semua persyaratan permohonan lelang dipenuhi, kemudian Kantor Lelang Negara melakukan pelelangan atas obyek hak tanggungan secara umum di mana hasilnya digunakan untuk melunasi hutang debitor, dan sisanya (kalau ada) akan dikembalikan kepada debitor. Apabila hasil penjualan lelang tidak mencukupi untuk melunasi hutang debitor, tidak berarti kewajiban debitor hapus begitu saja. Hutang debitor 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.

## **B. Perlindungan Hukum Bagi Pihak-Pihak Yang Terkait Eksekusi**

Eksekusi obyek hak tanggungan secara paksa dilakukan tanpa kesukarelaan pihak debitor. 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 debitor dan pihak ketiga yang mempunyai hak atas obyek 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 debitor.

Kreditor pertama mempunyai hak untuk menjual obyek 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 obyek hak tanggungan meski debitor dinyatakan pailit 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 obyek hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri. Di samping itu juga ada kewenangan kreditor untuk menyelamatkan obyek hak tanggungan bagi eksekusi obyek hak tanggungan atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatakannya hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang. Kedua janji tersebut memberikan kewenangan yang besar kepada kreditor untuk menguasai dan mengelola obyek hak tanggungan termasuk mengambil manfaat dari obyek hak tanggungan tersebut.

Keistimewaan lain yang diberikan UUHT kepada kreditor yaitu dapat memperoleh seluruh atau sebagian ganti rugi apabila obyek hak tanggungan dilepaskan haknya atau dicabut haknya untuk kepentingan umum. Pemegang hak tanggungan juga berhak memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi jika obyek hak tanggungan yang telah diasuransikan musnah. Bahkan pemegang hak tanggungan dapat meminta janji dari pemberi hak tanggungan untuk mengosongkan obyek 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 obyek hak tanggungan.

Pada fase pra pemberian (pembebanan) hak tanggungan, UUHT juga memberikan

fasilitas istimewa kepada kreditor, yakni melalui pembuatan Surat Kuasa Membebaskan 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 debitor selaku pemberi hak tanggungan. Meski debitor 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 debitor yakni harus dilibatkan jika obyek hak tanggungan hendak dijual secara di bawah tangan, yakni terlebih dahulu harus disetujui oleh debitor selaku pemberi hak tanggungan dengan kreditor selaku pemegang hak tanggungan (Pasal 20 ayat (2) UUHT).

Ketentuan tersebut dimaksudkan untuk melindungi debitor dari kecurangan kreditor atas kewenangannya menjual barang jaminan secara di bawah tangan. Karena, dapat saja terjadi kreditor melakukan rekayasa dalam penjualan sehingga obyek hak tanggungan terjual dengan harga murah. Posisi debitor biasanya sangat lemah pada saat obyek hak tanggungan dieksekusi, terutama jika dilakukan secara paksa atas perintah

pengadilan. Apabila eksekusi dijalankan secara paksa, maka debitor tidak mempunyai akses terhadap barang miliknya yang dijual lelang. Tidak jarang terjadi proses pelelangan tidak berjalan *fair* dan transparan, sehingga merugikan debitor selaku pemilik obyek hak tanggungan.

Terhadap kerugian debitor yang demikian, UUHT tidak mengatur dalam suatu ketentuan yang bersifat normatif. Perlindungan hukum bagi debitor tidak diatur secara solid dalam UUHT, sehingga kepentingan debitor seringkali dikalahkan, namun demikian, bukan berarti debitor hanya boleh diam saja jika dirugikan oleh kreditor akibat eksekusi yang dilakukan tidak sesuai ketentuan yang berlaku. Debitor tetap dapat mengajukan tuntutan hak manakala dirugikan akibat eksekusi obyek 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 debitor 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, perlawanan 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.

Perlawanan oleh termohon eksekusi disebut sebagai perlawanan 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).<sup>7</sup> Alasan lain pengajuan *partij verzet* yaitu debitor keberatan atas surat paksa, tanah dan bangunan telah disewakan sebelum dijaminan, obyek eksekusi merupakan harta gono-gini, atau harga lelang terlalu rendah.<sup>8</sup>

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

Menurut Harahap, jarang sekali ditemukan *derden verzet* yang murni dan bersih dari persekongkolan dan kecurangan. Strategi menghadang eksekusi obyek hak jaminan dengan mengajukan *derden verzet* marak terjadi sejak tahun 1970-an hingga sekarang. Dari setiap 70 perkara *derden verzet* hanya satu perkara saja yang benar-benar murni membela dan mempertahankan hak serta kepentingan pihak pelawan. Sedang selebihnya hanya

<sup>7</sup> Yahya Harahap, 1993, *Perlawanan terhadap Eksekusi Groose Akta serta Putusan Pengadilan dan Arbitrase dan Standar Hukum Eksekusi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 4 dan 52.

<sup>8</sup> Retnowulan Sutantio, *Op-Cit*, h. 30.



merupakan permainan yang diatur secara curang oleh pihak tereksekusi<sup>9</sup>. Dengan diajukan gugatan perlawanan maka eksekusi biasanya ditunda oleh hakim sampai perkaranya memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap. Akibatnya hak dan kepentingan kreditor dirugikan karena tidak dapat segera menerima penggantian atas piutangnya yang macet.

## **PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

1. Tata cara eksekusi obyek hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 UUHT yang pada intinya memuat tiga cara, yaitu : (1) eksekusi berdasarkan janji untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri; (2) eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan; dan (3) eksekusi melalui penjualan obyek hak tanggungan secara di bawah tangan berdasarkan kesepakatan yang dibuat antara pemberi dan pemegang hak tanggungan.

Eksekusi obyek hak tanggungan melalui Pengadilan Negeri hanya dapat dilakukan oleh kreditor dari kalangan bank swasta. Sedang kreditor dari bank pemerintah tidak dapat menyelesaikan piutang macet melalui pengadilan, karena sudah ada lembaga khusus yang menangani piutang negara (termasuk kredit macet di lingkungan bank Pemerintah), yaitu Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN). Bahkan terdapat larangan bagi bank pemerintah untuk menyelesaikan kredit macet di luar lembaga PUPN, misalnya menyerahkan kepada pengacara.

2. 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 debitor. Berbagai fasilitas dan kemudahan yang dimiliki kreditor tersebut ternyata merupakan pembatasan atau pemotongan atas hak-hak debitor selaku pemberi hak tanggungan. Meski debitor 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 debitor yakni harus dilibatkan jika obyek hak tanggungan hendak dijual secara di bawah tangan, yakni terlebih dahulu harus disetujui oleh debitor selaku pemberi hak tanggungan dengan kreditor selaku pemegang hak tanggungan.

### **B. Saran**

Agar segera dibentuk Undang Undang Hukum Acara Perdata (UUHAP) yang baru untuk menyelesaikan masalah eksekusi grose akta, termasuk problema titel eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan. Melalui UUHAP tersebut diatur berbagai persoalan mengenai eksekusi mulai dari eksekusi putusan pengadilan, eksekusi grose akta notariil, surat-surat yang dipersamakan dengan putusan serta eksekusi putusan arbitrase dan lembaga quasi peradilan lainnya. Ketentuan mengenai eksekusi yang tercantum dalam peraturan Hukum Acara Perdata yang saat ini berlaku dinilai kurang memadai untuk memenuhi kebutuhan praktik.

### **DAFTAR PUSTAKA**

Asser; C., Mijnsen; F.H.J., en Velten, A.A.van., *Handleiding tot de Beoefening van hef Nederlands Burgerlijkrecht*,

---

<sup>9</sup> M. Yahya Harahap, 1992, *Permasalahan Eksekusi*, Artikel dalam Majalah Varia Peradilan Th. VIII, No. 85. Oktober 1992, h. 142.

- Zakenrecht, Zekerheidsrechten*, Tjeenk Willink, Zwolle, 1986.
- Badruzaman, Mariam Darus., *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung.1999
- Bahsan, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. CV. Rejeki Agung, Jakarta, 2002.
- Bernhardt, Roger., *Property*, Black Letter Series, West Publishing Co. St Paul, Minnesota, 1991
- Emanuel, Steven., *Property*, Emanuel Law Outlines, Inc., 1865 Palmer Avenue, Larchmont, New York, 1993.
- Fuady, Munir., *Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktek, Buku Kedua*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994.
- Gautama, Sudargo., *Komentar atas Undang Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 Nomor 4*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- Hadisoeparto, H., *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 1984.
- Harahap, M. Yahya., *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, PT. Gramedia, Jakarta, 1989.
- ., *Permasalahan Eksekusi*, Artikel dalam Majalah Varia Peradilan Th. VIII, No. 85. Oktober 1992.
- ., *Perlawanan terhadap Eksekusi Groose Akta serta Putusan Pengadilan dan Arbitrase dan Standar Hukum Eksekusi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.
- Harsono, Budi., *Catatan Tentang Parate Eksekusi*, Artikel dalam Majalah Varia Peradilan Th. XI, No. 124, Januari 1996.
- Isnaeni., Moch., *Hipotek Pesawat Udara*, CV. Dharma Muda, Surabaya, 1996.
- Juniadi, Rizki., *Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan*, Makalah Seminar Sosialisasi UU No. 42/1999 Tentang Jaminan Fidusia, Kerjasama BPHN dan Bank Mandiri di Jakarta, 9-10 Mei 2000, dalam : Majalah Hukum Nasional, BPHN Departemen Kehakiman dan HAM, Jakarta, No. 1 Th. 2001.
- Leach, W. Barton., *Property Law*, Dalam : Harold J Berman, *Talk on American Laws*, Diterjemahkan oleh Gregory Churchill, Ceramah-ceramah Tentang Hukum Amerika Serikat, Tetanusa, Jakarta, 1996.
- Mees, T.J. Dorhout., *Nederlands Handels en Faillissementrecht*, Gouda Quint BV, Arnhem, 1988.
- Melongok Dapur dari Seminar Groose Akta*, Berita dalam Majalah Media Notariat, No. 1 Tahun 1, Oktober 1986.
- Parlindungan , A.P., *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU No. 4 Tahun 1996/LN No. 42)*, Mandar Maju, Bandung, 1996..
- Pitlo, A., *Het Zakenrecht Naar Het Nederlands Burgerlijk Wetboek*, Tjeenk Willink & Zoon, Haarlem, 1949.
- Putusan MA No. 2899.K/PdU1994, tgl. 15-2-1996, Varia Peradilan Th. XIV, No. 157, Oktober 1998.
- Putusan PN Surabaya No. 11711985 tanggal 5-11-1985 jo Putusan PT Surabaya No. 27/1986 tanggal 14-7-1986, dalam Varia Peradilan Th IV No. 45 Juni 1989, h. 44.
- Putusan MA No. 3992 K/PdU1986, tanggal 25-9-1989, Varia Peradilan Th. V, No. 59 Agustus 1990.
- Putusan MA No. 3992 K/PdU1986, tanggal 25-9-1989, Varia Peradilan Th. V, No. 59 Agustus 1990.
- Putusan MA No. 148 K/Sip/1970, tanggal 24-10-1970, dalam Yahya Harahap, 1977, *Hukum Acara Perdata Peradilan Indonesia*, Zahir Trading Co, Medan.
- Putusan MA No. 1030 K/PdU1987, tanggal 29-9-1988, Varia Peradilan Th. VI, No. 68, Mei 1991.
- Putusan MA No. 1027.K/PdU1990, 19-12-1996, Varia Peradilan Th. XIII, No. 146, Nopember 1997.

- Salim, H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004.
- Satrio, J., *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Buku I*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- ., *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan (Buku 1)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- ., *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan (Buku 2)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996,.
- Setiawan, R., *Hak Tanggungan dan Masalah Eksekusinya*, Artikel dalam Majalah Varia Peradilan Th XI, No. 131, Agustus 1996.
- Sjahdeini., Sutan Remy., *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan- Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, 1999.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchun., *Hukum Jaminan Di Indonesia Dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta, 1980.
- Stein, P.A., *Zekerheidsrechten, Hypotheek*, Tweede Druk, Kluwer-Deventer, 1972.
- Subekti, R. *Hukum Acara Perdata*, BPHN, Binacipta, Jakarta, 1977.
- ., *Pelaksanaan Perikatan, Eksekusi Riil dan Uang Paksa*, Dalam : Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum, Proyek Pengembangan Teknis Yustisial, MA-RI, Jakarta, 1990.
- Supramono., Gatot., *Perbankan Dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta, 1997.
- Sutantio, Retnowulan dkk, *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, BPHN Departemen Kehakiman RI, Jakarta, 1990.
- dan Deripkantawinato, Iskandar., *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*, Alumni, Bandung, 1979.
- Syukur, Ellyna., *Prinsip-prinsip Dasar Hak Tanggungan Atas Tanah*, Dalam : L
- Sumartini, dkk, *Himpunan Karya Tulis Bidang Hukum 1999*, BPHN Departemen Kehakiman RI, Jakarta, 1999.
- Tjoekam, Moh. H., *Perkreditan Bisnis Inti Bank Komersial Konsep, Teknik dan Kasus*, PT. Gramedia Pusaaka Utama, Jakarta, 1999.
- <http://www.hukumproperti.com/2011/11/15/eksekusi-hak-tanggungan/>, diakses pada tanggal 2 oktober 2014