

~ AUCTIONS
~ SECURITY (LAW)

KK

THB 07/03

Kon

P

TESIS

PENYALAHGUNAAN UPAYA HUKUM, UNTUK MENANGGUHKAN LELANG EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN



MILIK
PERPUSTAKAAN
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA

Oleh :

SUHAR ADI KONSTANTO, S.H.
NIM : 090110073 MH

PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM BISNIS
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2003

**PENYALAHGUNAAN UPAYA HUKUM,
UNTUK MENANGGUHKAN LELANG EKSEKUSI
OBYEK HAK TANGGUNGAN**

TESIS

**Untuk Memperoleh Gelar Magister Hukum
Dalam Program Studi Magister Hukum Bisnis
Fakultas Hukum
Universitas Airlangga**



Oleh :

**SUHAR ADI KONSTANTO, S.H.
NIM : 090110073 MH**

**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM BISNIS
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2003**

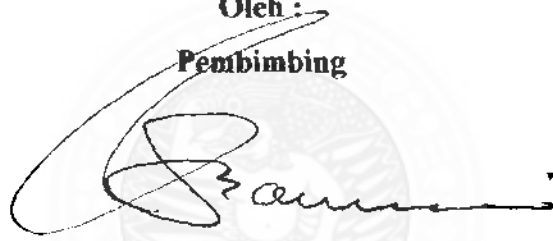
Lembar Pengesahan :

Tesis ini telah disetujui

Tanggal : 27 Juni 2003

Oleh :

Pembimbing



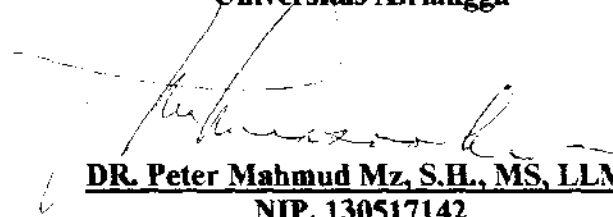
Prof. DR. H. Moch. Isnaeni, S.H., MS.
NIP. 130604270

Mengetahui

Ketua Program Studi Magister Hukum

Fakultas Hukum

Universitas Airlangga



DR. Peter Mahmud Mz, S.H., MS, LL.M.
NIP. 130517142

Tesis ini telah diuji oleh Panitia Penguji

Pada Tanggal : 7 Juli 2003

Panitia Penguji,

Ketua : Prof. DR. H. Abdoel Rasjid, S.H., L.LM.

Anggota : 1. Prof. DR. H. Moch. Isnaeni, S.H., MS.

2. Y. Sogar Simamora, S.H., M.Hum.



ABSTRAK

Pasal 6 UUHT menjamin bahwa Pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak melakukan parate eksekusi, artinya –atas kekuasaan sendiri– boleh menjual obyek Hak Tanggungan melalui lelang, tanpa campur tangan pengadilan. Kemudian, Pasal 14 ayat (3) UUHT memastikan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan (disingkat SHT) mempunyai kekuatan eksekutorial.

Atas dasar itu, Pasal 20 UUHT menegaskan bahwa obyek Hak Tanggungan dapat dijual melalui lelang (berdasarkan parate eksekusi, atau berdasarkan titel eksekutorial SHT) atau melalui penjualan di bawah tangan (berdasarkan kesepakatan antara pemegang dengan pemberi Hak Tanggungan). Sedangkan Pasal 7 UUHT menetapkan bahwa Hak Tanggungan dapat dipertahankan di tangan siapapun obyeknya berada.

Hak Tanggungan memang dirancang sebagai hak jaminan yang kuat, dengan ciri khas eksekusi “mudah dan pasti”. Akan tetapi, prakteknya tidak demikian. Beberapa ketentuan UUHT tidak tegas, tidak lengkap, serta tidak memperhatikan konfigurasi peraturan dalam sistim hukum yang berlaku (termasuk tentang banyaknya upaya hukum yang bisa disalahgunakan untuk menanggihkan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan), sehingga justru memicu ketidakpastian.

Untuk membatasi hambatan tersebut, diperlukan adanya tambahan ketentuan, terutama yang menegaskan bahwa lelang obyek Hak Tanggungan berdasarkan parate eksekusi dilaksanakan tanpa fiat pengadilan, sedangkan yang dilaksanakan berdasarkan titel eksekutorial SHT samasekali tidak boleh ditanggihkan, kecuali terdapat unsur pidana.

Sebelum ada revisi dan amandemen UUHT, maka Mahkamah Agung RI --dengan menggunakan “fungsi mengatur” yang dimilikinya-- dapat menuangkan ketentuan-ketentuan menyangkut hukum acara sedemikian itu dalam suatu Peraturan Mahkamah Agung. Begitupun eksekutif, bisa mengambil prakarsa untuk mencegah penyalahgunaan upaya hukum dimaksud, melalui Peraturan Pemerintah.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT, karena hanya atas ridhoNya, penulisan tesis ini dapat diselesaikan. Dengan demikian, salah satu persyaratan wajib untuk memperoleh gelar Magister pada Program Studi Magister Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Airlangga, telah terpenuhi.

Berkenaan dengan itu, penulis menyampaikan penghargaan kepada Bapak Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., MS. atas dorongan yang senantiasa diberikan, serta atas kesediaan beliau menjadi pembimbing penulisan tesis ini. Ucapan terima kasih juga tertuju kepada semua pihak yang telah membantu, terutama kepada yang terhormat :

1. Bapak H. Machsoen Ali, S.H., MS., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, beserta para Pembantu Dekan, atas segala bentuk perhatiannya,
2. Bapak DR. Peter Mahmud Mz, S.H., MS., L.LM, selaku Ketua Program Studi Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, atas optimismenya yang terpancar,
3. Bapak Prof. DR. Abdoel Rasyid, S.H., L.LM, bersama Bapak Prof. DR. H. Moch. Isnaeni, S.H., MS, dan Bapak Y. Sogar Simamora, S.H., M.Hum., yang telah berkenan menjadi tim penguji, memberikan saran, petunjuk, serta masukan-masukan amat berharga guna penajaman dan penyempurnaan tesis ini,
4. Bapak H. Wawan Setiawan, S.H. dan Bapak H.M. Slamet, S.H., atas segala kebaikan serta dukungannya,

5. Kedua orangtua (almarhum), mertua, dan saudara-saudaraku, yang menjadi pemantik spirit untuk terus belajar,
6. Istriku Hj. Prahastuti, dan anak-anakku Hj. Sri Ardhana Riswari, serta H. Ibrahim Suryoatmodjo, tercinta, atas do'a, pengertian dan keikhlasan mereka saat penulis harus terbenam dalam kesibukan menyelesaikan tesis ini,
7. Segenap rekan kerja dan berfikir di kantor, antara lain Ny. Sri Hartati, Rahayu Kurniasih, Muhammad Affandi, S.H., MKn., Iwan Kurniawan, S.H., serta Sumardi, atas segala partisipasinya,
8. Teman-teman sesama mahasiswa angkatan 2001 pada Program Studi Magister Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Airlangga, atas kebersamaan yang terbangun tanpa pamrih,
9. Handai taulan yang keberadaannya erat terpatri dalam perjalanan hidup penulis.

Teriring doa dan harapan :

- semoga Allah Swt. memberikan ampunan, rahmat, serta hidayahNya;
- semoga, selain berguna bagi pembaca, tesis ini membawa manfaat lebih luas, sehingga pada akhirnya juga menjadi lorong pahala yang tidak berkesudahan bagi kita.

Surabaya, Juli 2003

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSYARATAN GELAR	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENETAPAN PENGUJI	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR LAMPIRAN	x
BAB I. PENDAHULUAN	1
1. Latar Belakang Permasalahan	1
2. Tujuan Penelitian	7
3. Manfaat Penelitian	7
4. Tinjauan Pustaka	7
5. Metode Penelitian	10
a. Pendekatan Masalah	10
b. Bahan Hukum	10
c. Teknik Penyampaian Dan Analisa Bahan Hukum	10
6. Pertanggungjawaban Sistematis	11
BAB II. EKISTENSI FIAT PENGADILAN DALAM PELAKSANAAN EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN	14
1. Paraf Eksekusi Obyek Hak Tanggungan	17
2. Eksekusi Berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan	29

3. Penjualan Di bawah Tangan	33
BAB III. HAMBATAN YURIDIS EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN	41
1. Syarat Fiat Pengadilan	41
2. Hambatan Aturan Hukum	45
3. Upaya Verzet	62
4. Upaya Banding, Kasasi, dan Peninjauan Kembali	67
5. Hal-hal Lain Yang Perlu Diperhatikan	70
BAB IV. PENUTUP	83
1. Kesimpulan	83
2. Saran	84
DAFTAR BACAAN	86
LAMPIRAN	



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Blangko (Formulir) SKMHT,**
- Lampiran 2 : Blangko (Formulir) APHT,**
- Lampiran 3 : Contoh Permohonan Lelang Eksekusi,**
- Lampiran 4 : Contoh Penetapan Aanmaning,**
- Lampiran 5 : Contoh Penetapan Sita Eksekusi,**
- Lampiran 6 : Contoh Berita Acara Sita Eksekusi,**
- Lampiran 7 : Contoh Penetapan Lelang,**
- Lampiran 8 : Contoh Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi,**
- Lampiran 9 : Contoh Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi,**
- Lampiran 10 : Contoh Perintah Penangguhan Lelang Eksekusi.**

BAB I

PENDAHULUAN



Bab I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Permasalahan dan Rumusannya

Hukum sebagai sarana selalu dijadikan bingkai dalam kegiatan bisnis, tak terkecuali di bidang perbankan yang mekanisme kerjanya berporos pada mengumpulkan dana dan menyalurkannya kembali sebagai pinjaman kepada masyarakat. Hukum sudah menyediakan berbagai aturan dan lembaga jaminan --di antaranya Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (disingkat UUHT)-- yang dapat dipergunakan untuk melindungi kepentingan kreditor. Di antara kreditor yang paling akrab dengan praktek pembebanan Hak Tanggungan adalah bank, sehingga sangat mengherankan apabila ambruknya bisnis perbankan nasional justru terjadi karena kegagalan menekan rasio kredit macet atau *non performing loan* (disingkat NPL).

Puluhan bank telah dilikuidasi atau dibekukan, sedangkan beberapa bank lainnya tak kunjung sehat meskipun sudah bertahun-tahun dalam rawatan Badan Penyehatan Perbankan Nasional (disingkat BPPN), dan masalahnya masih berkuat pada sulitnya menyelesaikan persoalan kredit macet. Baik penagihan fasilitas kredit Usaha Kecil Menengah maupun penagihan kembali mega kredit, terbukti amat sulit. Fakta-fakta tersebut di atas memberikan gambaran bahwa Hak Tanggungan belum mempunyai kontribusi yang berarti dalam menyelamatkan kepentingan bank selaku



kreditor. Tentang batasan atau pengertian kredit macet, Gatot Supramono¹ mengemukakan bahwa kredit macet itu terjadi dalam hal nasabah (debitor) tidak melunasi utang pada waktunya, tidak membayar samasekali, atau hanya membayar sebagian, atau melunasi tetapi pelunasan itu dilakukan setelah tanggal jatuh temponya lewat.

Agus Yudha Hernoko dalam penelitiannya tentang peranan UUHT mengkonstatir bahwa :

“Kebijakan UUHT dipandang sebagai tonggak perwujudan harapan adanya unifikasi hukum pertanahan yang mampu memenuhi kebutuhan yang sesuai dengan perkembangan tata ekonomi Indonesia, khususnya kebutuhan kegiatan perkreditan. Namun demikian keberadaan UUHT tampaknya masih perlu untuk dicermati dan diantisipasi. Mengingat pada awal berlakunya UUHT terbersit keraguan sebagaimana banyak dilansir media massa, karena kurangnya sosialisasi kepada masyarakat luas yang tercermin dari munculnya kontradiksi secara yuridis sangat sulit untuk dicerna apalagi langsung diterapkan sebagai dasar hukum guna mengesahkan suatu perbuatan hukum”²

Sebagai bagian dari masyarakat, pada tahap awal bank juga sempat menaruh harapan berlebihan terhadap UUHT untuk dapat menopang penyaluran kredit agar lebih aman.

UUHT dianggap sebagai tonggak kehadiran lembaga jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum. Harapan besar itu wajar karena memang demikianlah salah satu filosofi lahirnya UUHT sebagaimana tersurat dalam

¹ Gatot Supramono, Perbankan Dan Masalah Kredit, Djambatan, Jakarta, Cetakan ke-2, Edisi Revisi, 1997, h. 131.

² Agus Yudha Hernoko, Undang-undang Hak Tanggungan Sebagai Pendukung Kebijakan Kredit Perbankan, Lembaga Penelitian Universitas Airlangga, 1998, h. 4.

konsiderannya. Tanpa proses pemahaman yang cermat, UUHT tetap disambut baik oleh kalangan bank, terutama karena adanya ketentuan Pasal 13 yang menyatakan :

- (1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.*
- (2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.*
- (3) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.*
- (4) Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.*
- (5) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).*

Hal ini disebabkan dalam ayat (2) tersebut di atas tegas-tegas diadakan batasan waktu pendaftaran Hak Tanggungan pada kantor pertanahan. Ini dianggap hal baru mengingat bahwa sebelumnya (pada saat Hipotik masih diberlakukan atas tanah) tidak ada keharusan untuk melakukan pendaftaran Hipotik dalam batas waktu tertentu sebagaimana diatur dalam UUHT. Pada saat sebelum berlaku UUHT, bank menganggap cukup jika sudah mendapat Surat Kuasa Memasang Hipotik (disingkat SKMH), sedangkan Akta Pembebanan Hipotiknya (disingkat APH) akan dibuat (berdasarkan SKMH itu) apabila bank yang bersangkutan (selaku kreditor) mulai

melihat gelagat debitor cidera janji (*wanprestatie/verzuim, verwijl, atau mora*).

Menurut Maria S.W. Sumardjono :

“Kenyataan menunjukkan, bahwa dalam praktek pelaksanaan penjaminan hak atas tanah sebelum terbitnya UUHT telah terjadi hal-hal yang tidak mendukung keberadaan suatu lembaga hak jaminan yang kuat dengan segala dampaknya, seperti yang terjadi dalam praktek yang seolah-olah melembagakan Surat Kuasa Membebankan (atau lebih dikenal dengan “Memasang”) Hipotik (SKMH) dan adanya hambatan dalam pelaksanaan eksekusi obyek hak jaminan, di samping terdapat beberapa hal yang perlu penegasan.”³

Praktek pemberian SKMH sedemikian itu memang ada segi positifnya dalam hal :

1. Jumlah fasilitas kredit tidak besar,
2. Jangka waktu fasilitas kredit tidak panjang,
3. Debitor beritikad baik.

Akan tetapi praktek pemberian SKMH tersebut mengandung risiko sangat tinggi yang bisa membawa malapetaka bagi bank, bilamana :

1. Menyangkut mega kredit,
2. Jangka waktu fasilitas kreditnya panjang,
3. Debitor tidak beritikad baik.

Segi negatif ini acapkali muncul dalam bentuk gugatan terhadap debitor, yang diajukan oleh pihak ketiga yang mungkin adalah kawan debitor sendiri, disertai sita

³ Maria S.W. Sudjono, S.H., *Hak Jaminan Dan Kepailitan I : Hak Tanggungan Dan Azas Pemisahan Horisontal*, Majalah Hukum Nasional, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman, No. 2, 1999, h. 44.

jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan debitor (terutama benda miliknya yang *nota bene* akan menjadi obyek jaminan fasilitas kredit akan tetapi belum secara nyata dibebani Hipotik (belum menjadi obyek Hipotik, melainkan masih sebatas menjadi obyek SKMH). Berhubung SKMH tidak perlu didaftar di kantor pertanahan, maka dengan diletakkannya sita jaminan tersebut posisi kreditor untuk memperoleh preferensi menjadi pupus. Akibatnya, ketika bank benar-benar bermaksud melangsungkan pembebanan Hipotik (yang harus didaftar melalui kantor pertanahan) dengan sendirinya sudah tidak dapat dilaksanakan karena terhalang sita jaminan.

Siasat debitor seperti itu untuk masa sekarang ini tidak mungkin lagi dipraktekkan, karena menurut Pasal 13 ayat (2) UUHT, pihak PPAT wajib mengirimkan APHT itu berikut warkah lainnya kepada kantor pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT. UUHT telah mempersempit peluang diajukannya gugatan pura-pura maupun sita jaminan pura-pura, seperti halnya ketika dulu kreditor sudah merasa terjamin hanya dengan SKMH yang pada masa silam tidak diatur jangka waktu pendaftarannya. Tambahan lagi, walaupun UUHT juga mengenal Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan (disingkat SKMHT), namun SKMHT tersebut dalam jangka waktu tertentu wajib diikuti dengan pembuatan APHT, sehingga sebelum jangka waktu SKMHT habis, kreditor segera melangsungkan pembuatan APHT, tanpa kreditor harus menunggu adanya gelagat bahwa debitor akan cidera janji. Menurut Pasal 15 ayat (3) UUHT, APHT wajib dibuat selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah SKMHT diberikan, dalam hal obyek Hak Tanggungan adalah tanah yang sudah terdaftar; sedangkan bila

obyek Hak Tanggungan adalah tanah yang belum terdaftar, maka menurut Pasal 15 (4) UUHT, APHT wajib dibuat selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah SKMHT diberikan.

St. Remy Sjahdeini sempat membuat kesimpulan bahwa “Dari apa yang telah diuraikan di atas, jelaslah bahwa UUHT memberikan ketentuan-ketentuan bagi kemudahan dan kepastian atas pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan”.⁴ Akan tetapi kiranya terlebih dahulu perlu diperhatikan konstatirng Agus Yudha Hernoko yang telah diuraikan di atas, bahwa UUHT masih harus dicermati. Apalagi, praktek membuktikan bahwa bank mengalami hambatan luar biasa berat dalam menyelesaikan eksekusi obyek Hak Tanggungan. Khususnya menyangkut lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan kekuatan eksekutorial Sertipikat Hak Tanggungan (disingkat SHT), terbukti masih menyimpan banyak kerancuan yang sangat merisaukan banyak pihak.

Fakta sebagaimana telah diuraikan di atas, mendorong timbulnya berbagai isu hukum, sehingga dalam praktek memunculkan banyak kendala. Sejalan dengan uraian tersebut, masalah yang akan dibahas adalah :

- a. Apakah setiap eksekusi obyek Hak Tanggungan dalam rangka mengatasi kredit macet, fiat pengadilan mutlak diperlukan ?
- b. Apa kendala yuridis pelaksanaan eksekusi obyek Hak Tanggungan ?

⁴ St. Remy Sjahdeini, Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Perbankan, Alumni, Bandung, Cet.I Edisi II, 1999, h. 48.

2. Tujuan Penelitian

- a. Untuk memperoleh pengetahuan dan mendapatkan penjelasan tentang hambatan-hambatan eksekusi obyek Hak Tanggungan terutama melalui lelang eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang pada akhirnya menjadi kendala dalam upaya untuk memperoleh percepatan pelunasan piutang.
- b. Untuk memperoleh pengetahuan dan mendapatkan penjelasan tentang perlunya pembatasan upaya hukum terhadap lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan kekuatan eksekutorial SHT.

3. Manfaat Penelitian

- a. Untuk mencari jalan keluar atau solusi terhadap munculnya kendala yuridis yang menghambat eksekusi obyek Hak Tanggungan.
- b. Untuk memberikan kejelasan apakah memang diperlukan adanya pembatasan upaya hukum terhadap lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan kekuatan eksekutorial SHT.

4. Tinjauan Pustaka

Merujuk ketentuan Pasal 1 butir 1 UUHT, Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk menjamin pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain.

Ada beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan yang termuat didalam definisi tersebut, yaitu antara lain ⁵ :

- Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang (kredit);
- Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA;
- Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah saja), tetapi dapat pula dibebankan berikud benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
- Menimbulkan kedudukan didahulukan dari kreditor-kreditor lain;
- Hutang yang dijamin harus suatu hutang tertentu;
- Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Jadi, sesuai definisi Hak Tanggungan yang termaktub dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT tersebut, diketahui bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain. Adapun yang dimaksud sebagai kreditor tertentu adalah kreditor yang memperoleh atau yang menjadi pemegang Hak Tanggungan. Dalam Pasal 4 penjelasan umum angka 4 UUHT ditegaskan bahwa jika debitor cidera janji maka kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahulu daripada kreditor yang lain. Kedudukan yang diutamakan

⁵ St. Remy Sjahdeini, Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan, Alumni Bandung, 1999, h. 11.

tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan hukum yang berlaku.

Lebih lanjut Pasal 20 ayat (1) UUHT menentukan bahwa apabila debitor cidera janji maka kreditor diberikan kewenangan untuk :

- a. Berdasarkan hak yang diperoleh pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama untuk atas kekuasaan sendiri menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT atau,
- b. Berdasarkan titel eksekutorial yang termuat dalam SHT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT,

melaksanakan penjualan obyek Hak Tanggungan melalui lelang menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, satu dan lain guna melunasi piutang pemegang Hak Tanggungan. Selain itu, Pasal 20 ayat (2) UUHT memungkinkan pula eksekusi obyek Hak Tanggungan dilakukan melalui penjualan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan antara pemegang Hak Tanggungan dengan debitor/pemberi Hak Tanggungan. Mengingat pada kenyataannya eksekusi obyek Hak Tanggungan melalui penjualan di bawah tangan itu tidak sederhana (kesepakatan antara pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, sulit tercapai) sedangkan proses lelang pun memerlukan banyak biaya dan waktu padahal percepatan pelunasan piutang itu bagi bank selaku kreditor adalah sangat penting, maka aturan eksekusi obyek Hak Tanggungan (baik yang dilaksanakan melalui lelang sukarela berdasarkan parate eksekusi, lelang eksekusi berdasarkan titel eksekutorial SHT, maupun melalui penjualan di bawah tangan perlu dikaji ulang secara lebih seksama serta diatur dalam ketentuan yang lebih jelas dan tegas.

5. Metode Penelitian

a. Pendekatan Masalah

Penelitian ini tergolong sebagai penelitian normatif. Sedangkan pendekatan yang digunakan untuk mengkaji permasalahan tersebut di atas adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Cara pendekatan ini dipilih karena pembahasan masalah dilakukan berlandaskan penelitian terhadap substansi peraturan perundang-undangan, teori-teori serta doktrin yang berhubungan dengan masalah hukum benda, hukum pertanahan, hukum jaminan, hukum acara perdata, hukum bisnis dan perbankan.

b. Bahan Hukum

Penelitian normatif ini menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer tidak lain merupakan peraturan perundangan yang berkaitan dengan masalah yang akan dibahas, di antaranya UUHT, Kitab Undang-undang Hukum Perdata (disingkat KUHPerdata), *Herzjene Inlandsch Reglement* (disingkat HIR), ataupun peraturan lain yang relevan. Sedangkan bahan hukum sekunder berupa literatur, jurnal, ataupun artikel-artikel lain yang ada sangkut pautnya dengan masalah yang akan diteliti.

c. Teknik Pengumpulan dan Analisa Bahan Hukum

Sebagaimana telah dikemukakan di atas, bahan hukum yang digunakan dalam penelitian normatif ini diperoleh melalui studi pustaka. Bahan hukum tersebut dikumpulkan dengan menginventarisasi peraturan perundang-undangan dan bahan

hukum lainnya. Hal itu dilakukan dengan panduan/penerapan sistim kartu, yaitu membuat beberapa kartu, lalu mengklasifikasi pokok-pokok/sub pokok masalah yang menjadi obyek penelitian dan mencatatnya pada masing-masing kartu (sesuai kalsifikasi). Selanjutnya mencari bahan hukum yang sesuai, dan (setelah ditemukan) bahan hukum dimaksud ditulis pada kartu yang tersedia dengan memperhatikan klasifikasi pokok/sub pokok masalah.

Bahan hukum yang telah diperoleh melalui inventarisasi terhadap peraturan perundang-undangan, kajian pustaka, maupun bahan hukum lainnya, kemudian dianalisis untuk memecahkan permasalahan yang diajukan.

6. Pertanggungjawaban Sistematis

Penulisan tesis ini diawali Bab I Pendahuluan yang dipakai untuk terlebih dahulu memaparkan latar belakang munculnya permasalahan/obyek kajian, sebelum permasalahan tersebut dianalisis. Pada bab pendahuluan ini dikemukakan filosofi lahirnya UUHT, keunggulan dan kelemahan UUHT khususnya menyangkut aturan eksekusi obyek Hak Tanggungan. Memperhatikan macam-macam lelang (penjualan di muka umum) maupun ruang lingkup eksekusi obyek Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam perundang-undangan, maka secara ringkas dapat dikemukakan bahwa penjualan obyek Hak Tanggungan bisa dilaksanakan berdasarkan :

- a. kekuatan parate eksekusi Hak Tanggungan (lelang sukarela),
- b. kekuatan eksekutorial SHT (lelang eksekusi),
- c. kesepakatan antara pemberi Hak Tanggungan dengan pemegang Hak Tanggungan

(penjualan di bawah tangan).

Kajian difokuskan pada kemungkinan-kemungkinan debitor, pemberi Hak Tanggungan, atau pihak ketiga memanfaatkan kelemahan aturan eksekusi dalam UUHT, dengan tujuan menghambat eksekusi obyek Hak Tanggungan.

Bab II menguraikan lebih mendalam landasan hukum eksekusi obyek Hak Tanggungan, baik yang dilaksanakan berdasarkan parate eksekusi Hak Tanggungan, titel eksekutorial SHT, maupun melalui penjualan di bawah tangan sebagaimana di atur dalam UUHT. Juga akan diulas tentang seberapa jauh fiat pengadilan diperlukan dalam pelaksanaan eksekusi obyek Hak Tanggungan.

Selanjutnya, Bab III membahas kendala-kendala yuridis yang dapat menghambat eksekusi obyek Hak Tanggungan. Berdasarkan pengamatan dalam praktek, tampaknya eksekusi obyek Hak Tanggungan lebih banyak dilaksanakan melalui lelang eksekusi berdasarkan titel eksekutorial SHT, sehingga hambatan-hambatan yang terjadi dan dapat diamati dalam praktek adalah penyalagunaan upaya hukum perlawanan atau *verzet* (*partij verzet* dan atau *derden verzet*) maupun gugatan di pengadilan negeri berkaitan dengan permohonan lelang eksekusi yang diajukan kreditor, yang hampir pasti perkara-perkara perlawanan dan atau gugatan itu selalu berlanjut, dalam arti diikuti upaya hukum lainnya yakni pengajuan permohonan pemeriksaan perkara pada tingkat banding, kasasi, bahkan peninjauan kembali (*herziening/request civiel*) untuk mengulur waktu penyelesaian kredit.

Bagian akhir tulisan yaitu Bab IV merupakan Bab Penutup yang memuat kesimpulan atas masalah yang telah dibahas dalam bab-bab sebelumnya, serta

menyampaikan saran agar dirumuskan ketentuan yang lebih tegas tentang eksekusi obyek Hak Tanggungan, sehingga peluang debitor, pemberi Hak Tanggungan, dan atau pihak ketiga untuk menyalahgunakan upaya-upaya hukum dengan tujuan menghambat eksekusi, dapat dibatasi.



BAB II

EKSISTENSI FIAT PENGADILAN DALAM PELAKSANAAN EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN



Bab II

Eksistensi Fiat Pengadilan

Dalam Pelaksanaan Eksekusi Obyek Hak Tanggungan

Sudah barang tentu, eksekusi obyek Hak Tanggungan, berkaitan erat dengan penyelesaian kredit macet. Bank Indonesia⁶ sejak sebelum berlakunya UUHT telah memprakarsai penanggulangan masalah kredit macet, melalui cara :

- a. Melaksanakan Hipotik, namun kendalanya adalah kenyataan bahwa proses pengikatan jaminannya berhenti pada tahap SKMH saja, tidak didaftar dan tidak sampai diterbitkan Sertipikat Hipotiknya,
- b. Menghidupkan pranata penyanderaan (*gijzeling*), namun ada hambatan prosedural, karena menurut HIR, penyanderaan dapat dilakukan setelah ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap yang menetapkan Termohon berhutang dan harus membayar.
- c. Melaksanakan parate eksekusi, akan tetapi ada kesulitan karena diperlukan fiat pengadilan, serta sulitnya dalam menentukan jumlah utang yang pasti.

Sedangkan pranata kepailitan, baru dihidupkan kembali ketika krisis moneter melanda Indonesia. Pihak International Monetary Fund (disingkat IMF) menganggap kepailitan sebagai sarana yang efektif untuk menghadapi debitor yang tidak mampu atau tidak mau membayar utang, akan tetapi ketentuan kepailitan yang ada (Stb. 1905) dianggap tidak memadai, sehingga kemudian lahir Perpu No. 1 Tahun

⁶ Pusat Pengkajian Hukum & Pusdiklat Mahkamah Agung R.I., Kredit Sindikasi. Pusat Pengkajian Hukum, Jakarta, Cetakan 1, 2003, h. vi-vii.

1998 jo. UU No. 4 Tahun 1998, dan terbentuk pula Pengadilan Niaga. Sekalipun demikian, ternyata pranata kepailitan ini pada akhirnya juga tidak diminati oleh para kreditor.

Di antara faktor penghambat upaya-upaya Bank Indonesia terurai di atas, keharusan adanya fiat pengadilan ternyata menjadi salah satu kendala. Syarat ini dianggap sebagai penghambat parate eksekusi, yang tentu sangat menarik untuk ditelaah, karena mempunyai korelasi dengan pembahasan tentang hambatan eksekusi obyek Hak Tanggungan. Pasal 20 UHT mengatur eksekusi obyek Hak Tanggungan sebagai berikut :

- (1) *Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :*
 - a. *hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
 - b. *titel eksekutorial yang terdapat dalam SHT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2);*
obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.
- (2) *Atas kesepakatan pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.*
- (3) *Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.*
- (4) *Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) batal demi hukum.*
- (5) *Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.*

Dengan demikian, bila debitor cidera janji maka kreditor dimungkinkan untuk mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan yang --sebagaimana telah ditulis pada bab terdahulu-- bisa dilangsungkan melalui lelang sukarela berdasarkan parate eksekusi Hak Tanggungan, melalui lelang eksekusi berdasarkan titel eksekutorial SHT, atau melalui penjualan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan antara pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan.

Mengenai macam lelang itu sendiri, jika ditilik dari aspek “dasar pelaksanaannya” memang dapat dikelompokkan menjadi :

a. Lelang Sukarela

Lelang sukarela yaitu suatu penjualan di muka umum yang dilakukan atas kehendak pihak-pihak untuk secara suka rela melaksanakan penjualan dengan perantaraan kantor lelang,

b. Lelang Eksekusi

Lelang eksekusi yaitu suatu penjualan di muka umum yang dilakukan dalam rangka atau guna melaksanakan putusan pengadilan (hakim) atau yang dipersamakan dengan itu. Dalam perkara perdata lelang eksekusi dilaksanakan oleh juru sita pengadilan negeri, sedangkan dalam perkara pidana dilaksanakan oleh jaksa.

Untuk memperoleh gambaran yang utuh menyangkut eksekusi obyek Hak Tanggungan, maka harus terlebih dahulu diuraikan cara-cara eksekusi --yang berdasarkan UUHT-- dapat dilaksanakan, sebagaimana terurai berikut ini.

1. Parate Eksekusi Obyek Hak Tanggungan

Kiranya semua pihak sependapat bahwa sebaik apapun bunyi suatu ketentuan undang-undang, tidak akan terasa bermanfaat bila ternyata ketentuan itu tidak dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya. St. Remy Sjahdeini mencoba menunjukkan keistimewaan UUHT melalui cara membandingkan dengan praktek sebelum berlakunya UUHT, dan kemudian menyatakan :

“Pada waktu yang lalu banyak kasus memperlihatkan bahwa pengadilan meletakkan sita di atas tanah (hak atas tanah) yang telah dibebani hipotik. Penetapan pengadilan yang demikian itu sangat disesalkan oleh banyak kalangan hukum dan perbankan. Sita yang diletakkan itu adalah baik sita jaminan maupun sita eksekusi yang dilakukan dalam rangka memenuhi permintaan pihak ketiga”.⁷

Pernyataan ini masih mengandung problematika, sebab sebagaimana telah disampaikan di muka, memang betul hambatan terhadap praktek Hipotik atas tanah bisa diajukan oleh pihak debitor (antara lain dengan bantuan pihak ketiga), namun hambatan yang terjadi sebelum berlakunya UUHT itu (lebih sering) mempunyai tujuan menghambat pelaksanaan pembebanan Hipotik dengan cara mengajukan gugatan pura-pura disertai sita jaminan pura-pura, sehingga kreditor tidak sempat memperoleh hak *preference* akibat SKMH yang dipegangnya belum pernah ditingkatkan pada taraf pembebanan Hipotik. Jadi, sita jaminan pura-pura itu diletakkan bukan atas tanah yang telah dibebani Hipotik. Hal seperti ini tidak mungkin terjadi, dan andaipun pengadilan berani menerbitkan penetapan untuk meletakkan sita jaminan atas tanah yang telah dibebani Hipotik, maka niscaya penetapan sedemikian ini akan dibatalkan atau setidaknya tak akan efektif.

⁷ St. Remy Sjahdeini, *op.cit.* h. 40.

Mahkamah Agung R.I.⁸ dalam putusannya tanggal 5 Juli 1985 No. 394 K/Pdt/1984 jo. putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur tanggal 17 Juni 1983 No. 771/1982/Perdata jo. putusan Pengadilan Negeri Gresik tanggal 4 Maret 1981 No. 40/1979/Perdata menegaskan, bahwa “Penetapan hakim yang berisi perintah meletakkan *conservatoir beslag* atas tanah dan bangunan yang sudah diikat *Crediet Verband/Hipotiek*, secara yuridis tidak dapat dibenarkan oleh Mahkamah Agung R.I.”. Dengan demikian, pernyataan St. Remy Sjahdeini tersebut tidak tepat.

Sita jaminan pura-pura seperti itu bisa efektif (terdaftar di kantor pertanahan) karena pemberian jaminan Hipotik kepada bank kala itu, berhenti pada tahap SKMH saja, tidak langsung dibuat APH, dan oleh karenanya juga tidak mungkin segera diterbitkan Sertipikat Hipotiknya. Sita jaminan pura-pura tersebut bukan ditujukan untuk menghambat eksekusi obyek Hipotik, sebab penetapan sita jaminan itu diterbitkan oleh pengadilan pada saat hak Hipotiknya belum lahir. Bank hanya memiliki SKMH yang belum memberikan hak jaminan bagi kreditor. Seandainya APH sudah dilangsungkan dan Sertipikat Hipotiknya pun sudah diterbitkan oleh kantor pertanahan, niscaya tidak mungkin di atas tanah yang telah dibebani Hipotik itu diletakkan sita jaminan. Sekali lagi, pernyataan St. Remy Sjahdeini perihal sita atas tanah yang sudah dibebani Hipotik tersebut tidaklah realistis, sebab baik sita jaminan maupun sita eksekusi dalam perkara lain tidak mungkin dapat diletakkan atas tanah yang terlebih dahulu telah dibebani Hipotik. Yang masih mungkin diletakkan adalah sebatas (hanya) sita persamaan

⁸ Varia Peradilan, Tahun XVIII No. 212, Mei 2003, IKAHI, Jakarta, h. 29.

(*verkelijkende beslag*), yang efektifitasnya baru muncul apabila sita jaminan atau sita eksekusi atau pembebanan Hak Tanggungan yang mendahuluinya, telah diangkat/hapus. Hal ini sesuai dengan asas hukum jaminan (ex Pasal 1131 KHUPerdata) yang diakomodir dalam Pasal 11 ayat (1) huruf d UUHT yang mensyaratkan bahwa dalam APHT harus dimuat “nilai Hak Tanggungan”, sehingga dalam hal hasil lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan ternyata lebih tinggi daripada nilai Hak Tanggungan yang dibebankan, maka kelebihan hasil lelang eksekusi tersebut adalah untuk membayar kreditor lain, baik kreditor preferen peringkat berikutnya maupun (bila tidak ada kreditor preferen lain atau bila masih terdapat kelebihan hasil lelang) bagi kreditor konkuren.

Pada bagian lain tulisannya, St. Remy Sjahdeini⁹ menyatakan bahwa “seharusnya menurut hukum terhadap Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita, sepanjang yang dimaksud adalah sita atas permintaan pihak ketiga”. Akan tetapi, imunitas Hak Tanggungan terhadap sita seperti disitir St. Remy Sjahdeini ini tidak dapat dianggap sebagai keistimewaan/keunggulan Hak Tanggungan apabila hendak dibandingkan dengan Hipotik sebab –sebagaimana telah dikemukakan di atas-- Hipotik pun sepanjang nyata-nyata telah secara efektif dibebankan/didaftar di kantor pertanahan, juga punya imunitas terhadap sita, baik sita jaminan maupun sita eksekusi yang diletakkan oleh pengadilan atas permintaan pihak ketiga dalam perkara lain.

⁹ St. Remy Sjahdeini, *loc.cit.* h. 41.

Menyangkut eksekusi, memang UUHT sudah mencoba untuk merumuskan ketentuan tentang eksekusi obyek Hak Tanggungan sedemikian rupa agar tampak lebih mudah dan lebih memberikan kepastian hukum daripada praktek eksekusi atas Hak Hipotik, tak terkecuali perihal parate eksekusi. Baik pemegang Hipotik maupun pemegang Hak Tanggungan mempunyai kesempatan untuk melakukan parate eksekusi, hanya saja parate eksekusi atas Hak Hipotik tegas-tegas harus telah diperjanjikan sebelumnya, sedangkan dalam parate eksekusi Hak Tanggungan –kalau hanya melihat ketentuan undang-undangnya saja– tidak perlu diperjanjikan terlebih dahulu, sebab menurut Pasal 6 UUHT :

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

Akan tetapi kalau dibaca penjelasan Pasal 6 UUHT, ternyata :

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

Jadi, untuk memahami secara benar parate eksekusi dalam Hak Tanggungan, tidak cukup kalau hanya membaca Pasal 6 UUHT saja, melainkan harus dilengkapi dengan

membaca penjelasannya, sebab bila kedua-duanya dibaca, maka akan diperoleh pemahaman bahwa ternyata parate eksekusi dalam Hak Tanggungan digantungkan pada syarat yang tidak berbeda dengan parate eksekusi dalam Hipotik, yakni sama-sama harus diperjanjikan terlebih dahulu. Selain itu, pada kenyataannya juga didasarkan kuasa (yang diselipkan pada halaman 7 blangko SKMHT dan pada Pasal 2 butir 6 blangko APHT) bahwa jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, pemegang Hak Tanggungan diberi kewenangan dan kuasa untuk menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian. Adanya janji dan kuasa tersebut merupakan pijakan bagi pendapat bahwa penjualan di muka umum berdasarkan parate eksekusi tergolong sebagai “lelang sukarela”.

Hal lain tidak kalah penting untuk dikaji ialah, apa benar hak untuk melakukan parate eksekusi yang diberikan oleh Pasal 6 UUHT tersebut membawa arti bahwa kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan :

1. tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan,
2. tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan;

Tentang hal ini, St. Remy Sjahdeini dengan ringannya menulis :

“Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan”¹⁰;

¹⁰ St. Remy Sjahdeini, *op.cit.* h. 46.

padahal, kenyataannya tidak begitu. Di kalangan kantor lelang sendiri belum ada kesamaan pendapat untuk berani melaksanakan parate eksekusi, tanpa fiat pengadilan. Padahal, pelaksanaan lelang sukarela berdasarkan parate eksekusi Hak Tanggungan, secara teoritis tentunya tidak memerlukan fiat pengadilan.

Adapun mengenai pelaksanaan lelangnya, tidak menjadi monopoli kantor lelang negara, melainkan bisa dilaksanakan oleh balai lelang swasta. Baik lelang sukarela berdasarkan parate eksekusi Hak Tanggungan maupun lelang eksekusi berdasarkan titel eksekutorial SHT (dengan perantaraan pengadilan) tidak selalu harus dilaksanakan dengan perantaraan kantor lelang negara, melainkan bisa pula dengan perantaraan balai lelang swasta, sebab berdasarkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-undang No. 14 Tahun 1970 jo. Pasal 200 ayat (1) HIR, ketua pengadilan negeri diberi kewenangan untuk tidak selalu minta perantaraan kantor lelang, melainkan dapat menunjuk orang lain yang dipandang cakap dan dapat dipercaya, dan penunjukan itu sepenuhnya berdasarkan pertimbangan/kebijaksanaan ketua pengadilan negeri yang bersangkutan. Bahkan penunjukan untuk melaksanakan pelelangan itu tidak selalu diberikan kepada panitera, juru sita, melainkan juga dapat diberikan kepada orang bukan pegawai pengadilan negeri.

Memperhatikan adanya pengelompokan macam-macam lelang serta mengingat perlunya parate eksekusi diperjanjikan lebih dulu (bahkan pada halaman 7 SKMHT dan Pasal 2 butir 6 APHT dicantumkan klausula pemberian kuasa dari pemberi Hak Tanggungan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menjual obyek Hak Tanggungan di hadapan umum secara lelang) seperti terurai di atas, maka sekali lagi ditegaskan bahwa penjualan di muka umum atas obyek Hak Tanggungan

berdasarkan parate eksekusi dapat digolongkan sebagai pelaksanaan lelang sukarela, dan dalam hal ini --secara teoritis-- dapat dilaksanakan langsung oleh pejabat lelang (*vendu meester*) baik swasta ataupun dari kantor lelang negara, tanpa harus terlebih dahulu memperoleh fiat pengadilan.

Thomas Soebroto¹¹ memberikan definisi bahwa parate eksekusi adalah hak kreditor pemegang Hak Hipotik (sekarang Hak Tanggungan) untuk melakukan eksekusi secara langsung terhadap benda jaminan tanpa perantaraan hakim, jika debitur cidera, dan menurut J. Satrio¹², yang penting pelaksanaan parate eksekusi itu selalu harus melalui suatu penjualan di muka umum atau lelang, namun diingatkannya pula bahwa :

“Karena dilaksanakan tanpa melibatkan pihak Pengadilan maupun jurusita, maka kreditor sudah tentu memikul risiko, bahwa ia melaksanakan haknya secara keliru, dengan akibat bahwa kreditor memikul risiko tuntutan ganti rugi Dalam prakteknya, belakangan ini jarang kreditor --yang mempunyai kewenangan parate eksekusi, seperti kreditor yang memperjanjikannya berdasarkan Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdata-- menempuh jalan eksekusi melalui lembaga tersebut dan lebih sering mengambil jalan melalui grosse. Adanya keputusan Mahkamah Agung Nomor 3210/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1986 dan ketentuan dalam Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang mengatakan ‘Untuk menjaga penyalahgunaan, maka penjualan lelang, juga berdasarkan Pasal 1178 (B.W.), selalu baru dapat dilaksanakan setelah ada izin dari Ketua Pengadilan’, dapat diduga sangat mempengaruhinya.¹³

¹¹ Thomas Soebroto, Tanya Jawab Hukum Jaminan Hipotik, Fiducia, Penanggungan, Dll, Effhar & Dahara, Semarang, Cetakan I, 1995, h. 77.

¹² J. Satrio, Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia, PT. Citra Aditya Bakti, Cetakan I, 2002, h. 321.

¹³ J. Satrio, ibid, h. 321-322.



Praktek menunjukkan bahwa apa yang dikonstatir dan ditulis J. Satrio tersebut memang benar. Pada kenyataannya, timbul keragu-raguan untuk melaksanakan lelang obyek Hak Tanggungan berdasarkan parate eksekusi tanpa fiat pengadilan. Selain dipicu adanya jurisprudensi dan pedoman Mahkamah Agung R.I. terurai di atas, ternyata UUHT sendiri tidak memberikan pemahaman yang tepat tentang parate eksekusi. Penjelasan umum angka 9 UUHT menyatakan bahwa “salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti eksekusinya, jika debitur cidera janji, sehingga walaupun secara umum ketentuan eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam UUHT, yaitu yang mengatur lembaga parate eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR”. Rumusan dalam penjelasan umum UUHT sedemikian itu tentu saja salah, sebab ketentuan Pasal 224 HIR itu mengatur lelang eksekusi berdasarkan grosse, bukan parate eksekusi. Hal ini membuktikan bahwa penyusun UUHT tidak memahami letak sebenarnya parate eksekusi dalam konfigurasi sistim hukum yang berlaku, sehingga pada akhirnya mempengaruhi dan mendorong timbulnya pandangan keliru bahwa semua pelaksanaan lelang --tak terkecuali lelang sukarela berdasarkan parate eksekusi Hak Tanggungan-- harus didahului adanya fiat pengadilan. Padahal seharusnya, untuk melaksanakan lelang sukarela berdasarkan parate eksekusi obyek Hak Tanggungan, tidak diperlukan fiat pengadilan. Ada dua cara pendekatan untuk sampai pada kesimpulan ini, yaitu sebagaimana diuraikan berikut ini. Pandangan pertama, menyatakan bahwa parate eksekusi itu harus didasarkan pada adanya perjanjian kuasa untuk menjual, sebab berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT beserta penjelasannya,

parate eksekusi Hak Tanggungan harus diperjanjikan sejak awal antara pemberi Hak Tanggungan dengan pemegang Hak Tanggungan, yang dituangkan sebagai janji pemberian kuasa menjual, sebagaimana kemudian (dalam pelaksanaannya) ternyata diselipkan pada halaman 7 SKMHT dan Pasal 2 butir 6 APHT. Artinya, dalam perjanjian tersebut, dipersyaratkan bahwa kalau ternyata debitur tidak memenuhi kewajibannya, yakni tidak melunasi kreditnya, maka kreditor diberi kuasa untuk menjual sendiri obyek Hak Tanggungan melalui penjualan di muka umum (lelang). Dengan adanya perjanjian kuasa untuk menjual seperti itu, berarti kesepakatan debitur dan kreditor itu tertuang dalam perjanjian *obligatoir* seperti yang secara khusus diatur dalam Buku III KUHPerdara (Bab XVI tentang Pemberian Kuasa). Hal ini berarti pula bahwa kalau syarat dalam perjanjian tersebut muncul, yakni debitur cidera janji atau wanprestasi (*wanprestatie*), maka kreditor (bank) dapat menggunakan wewenangnya untuk menjual sendiri obyek jaminan lewat lelang, tanpa perlu fiat pengadilan, sebab pelaksanaan suatu kuasa sebagaimana yang diatur Buku III KUHPerdara, tidak mengharuskan adanya fiat pengadilan. Atas dasar kuasa itu, maka lelangnya pun dapat berlangsung tanpa campur tangan pengadilan.

Kalau dalam praktek terbukti bahwa pelaksanaan kuasa untuk menjual obyek Hak Tanggungan juga memerlukan fiat pengadilan, jelas hal ini sudah menyimpang dari aturan hukum yang mendasari eksistensi Perjanjian Kuasa. Oleh karena itu perlu dicermati dengan teliti apa dasar hukum adanya keharusan fiat pengadilan tersebut dan apa pula fungsinya kalau dikaitkan dengan sistim hukum yang berlaku. Tambahan lagi, syarat fiat pengadilan untuk pelelangan obyek Hak Tanggungan melalui kuasa untuk menjual seperti itu justru bertentangan dengan

hakekat Hak Jaminan. Sebab ketentuan-ketentuan dalam Hak Jaminan dimaksudkan untuk mendukung bisnis, dalam hal ini memfasilitasi kreditor agar memperoleh percepatan pelunasan piutangnya (kreditnya).

Tentang pemberian kuasa untuk menjual obyek Hak Tanggungan tersebut sangat penting dicermati, sebab sebagaimana diutarakan oleh Kartini Mulyadi dan Gunawan Wijaya¹⁴ *“kewenangan bertindak penerima kuasa hanyalah sebatas kewenangan yang dicantumkan dalam surat kuasa yang diberikan oleh pemberi kuasa”*. Memang, Pasal 1792 KUHPerdata menentukan bahwa *“Pemberian kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa”*, dan Pasal 1797 KUHPerdata memberi batasan bahwa *“Penerima kuasa tidak boleh melakukan apapun yang melampaui kuasanya,*”.

Akan lebih tepat apabila kuasa untuk menjual dari pemberi Hak Tanggungan kepada pemegang Hak Tanggungan dibuat selengkap mungkin berikut persetujuan-persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, dan batasan sejauh mana wewenang pemegang Hak Tanggungan untuk mempergunakan uang hasil lelang, bahkan kalau memungkinkan sekaligus mencantumkan limit harga lelangnya satu dan lain guna mencegah sengketa tentang harga lelang sebagaimana acapkali terjadi. Segenap janji-janji dan kuasa tersebut harus dibuat sejak awal (bersamaan dengan penandatanganan APHT/SKMHT), secara tersendiri (tidak sekedar diselipkan pada pada halaman 7 SKMHT dan Pasal 2 butir 6 APHT), serta notariil, agar diperoleh

¹⁴ Kartini Mulyadi & Gunawan Wijaya, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT. Raya Grafindo Persada, Jakarta, Cetakan 1, 2003, h. 142.

alat bukti yang otentik dan sempurna serta tak terbantah kebenarannya, mengingat suatu akta notariil/otentik mempunyai kekuatan pembuktian sempurna yaitu formeele bewijskracht, materiele bewijskracht, dan uitwendige bewijskracht.

R. Subekti mengemukakan bahwa :

“Menurut Pasal 1870 KUHPerdara atau Pasal 165 RIB (Pasal 285 RDS) suatu akte otentik memberikan di antara para pihak beserta ahliwarisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya. Sebagaimana yang pernah diterangkan akte otentik itu merupakan suatu bukti yang ‘mengikat’, dalam arti bahwa apa yang ditulis dalam akte tersebut harus dipercaya oleh Hakim, yaitu harus dianggap sebagai benar, selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan. Dan ia memberikan suatu bukti yang sempurna, dalam arti bahwa ia sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian. Ia merupakan suatu alat bukti yang mengikat dan sempurna.”¹⁵

Lebih tandas, G.H.S. Lumban Tobing menyatakan :

“bahwa suatu akta otentik, apabila dipergunakan di muka pengadilan, adalah cukup dan hakim tidak diperkenankan untuk meminta tanda pembuktian lainnya disamping itu. Walaupun pada umumnya diamat yang dinamakan ‘vrije bewijsstheorie’, yang berarti bahwa kesaksian para saksi misalnya tidak mengikat hakim pada alat bukti itu, akan tetapi lain halnya dengan akta otentik, dimana undang-undang mengikat hakim pada alat bukti itu. Sebab jika tidak demikian, apa gunanya undang-undang menunjuk para pejabat yang ditugaskan untuk membuat akta otentik sebagai alat bukti, jika hakim begitu saja dapat mengenyampingkan.”¹⁶

Surat kuasa yang lengkap dan otentik jelas sangat membantu kreditor dalam proses penagihan piutangnya, terutama apabila harus beracara di muka pengadilan, dan akan tetap menjaga kepentingan pemberi Hak Tanggungan, meskipun obyek Hak Tanggungannya dilelang tanpa fiat pengadilan (tanpa campur tangan

¹⁵ R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, PT. Pradnya Paramitha, Jakarta, Cetakan 11, 1995, h. 27.

¹⁶ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1980. h. 52.

pengadilan/jurusita). Pemegang Hak Tanggungan telah dibatasi kewenangannya dan ia berdasarkan ketentuan Pasal 1792 dan Pasal 1797 KUHPdata bertindak atas nama pemberi Hak Tanggungan, serta tidak diperbolehkan melakukan perbuatan hukum yang melampaui ruang lingkup kuasa dimaksud, sehingga pada akhirnya pemberi Hak Tanggungan maupun pemegang Hak Tanggungan akan terhindar dari sengketa yang mungkin timbul sesudah pelaksanaan lelang sukarela itu. Pendapat pertama ini tampak jelas dipengaruhi adanya ketentuan Pasal 1178 ayat (2) KUHPdata yang di masa masih berlakunya hipotik terhadap tanah mensyaratkan hal serupa, yaitu bahwa kekuasaan sendiri pemegang Hak Hipotik untuk menjual benda jaminan, didasarkan pada adanya kuasa mutlak untuk itu.

Uraian di atas, menunjukkan bahwa pendapat pertama tersebut mengarah pada kesimpulan bahwa sebenarnya lelang sukarela berdasarkan parate eksekusi Hak Tanggungan tidak memerlukan fiat pengadilan dan sesuai penjelasan Pasal 6 UUHT tersebut juga tidak memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan. Dalam hal demikian, kreditor cukup menjalankan hak-haknya dengan landasan kuasa untuk menjual yang telah diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan.

Sedangkan pendapat kedua, antara lain sebagaimana dikemukakan oleh J. Satrio¹⁷ bahwa hak parate eksekusi pemegang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT tidak didasarkan atas perjanjian pemberian kuasa, melainkan *ex lege*. Pelaksanaan parate eksekusi eks Pasal 6 UUHT dapat dipandang sebagai pelaksanaan hak kreditor sendiri. Tanpa kuasa untuk menjual pun, pemegang Hak Tanggungan

¹⁷ J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, Cetakan ke-4, h. 286.

dapat melaksanakan lelang sukarela berdasarkan parate eksekusi. Kewenangan pemegang Hak Tanggungan untuk atas kekuasaan sendiri menjual obyek Hak Tanggungan di hadapan umum secara lelang tersebut, sudah diberikan *ex lege* berdasarkan Pasal 6 UUHT. Hal ini juga sejalan dengan doktrin parate eksekusi (kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri) yang artinya, jika debitur wanprestasi, maka kreditor bisa melaksanakan eksekusi obyek jaminan, tanpa harus minta fiat dari ketua pengadilan, dan tanpa harus mengikuti aturan main dalam hukum acara.

Sekalipun berbeda pendekatannya, kedua pendapat di atas pada akhirnya bermuara pada satu kesimpulan yang sama tentang fiat pengadilan, yaitu bahwa lelang sukarela obyek Hak Tanggungan berdasarkan parate eksekusi tidak memerlukan fiat pengadilan.

2. Eksekusi Berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan

Lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial SHT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 UUHT mempunyai hubungan langsung dengan ketentuan Pasal 224 HIR yang mengharuskan adanya fiat pengadilan. Pelaksanaan eksekusi tersebut tetap dipimpin oleh ketua pengadilan negeri sesuai ketentuan Pasal 224 HIR yang menentukan :

Grosse dari akta hipotik dan surat utang yang dibuat di hadapan notaris di Indonesia dan yang kepalanya berbunyi "demi keadilan berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa" berkekuatan sama dengan keputusan hakim. Jika tidak dengan jalan damai, maka surat demikian dijalankan dengan perintah dan di bawah pimpinan ketua pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya tempat diam atau tempat tinggal debitur itu atau tempat kedudukan yang dipilihnya,

yaitu menurut cara yang dinyatakan pada pasal-pasal yang lalu dalam bagian ini, tetapi dengan pengertian, bahwa paksaan badan hanya boleh dilakukan, jika sudah diijinkan dengan keputusan hakim. Jika keputusan hakim itu harus dilaksanakan seluruhnya atau sebagian di luar daerah hukum pengadilan negeri yang memerintahkan pelaksanaan keputusan itu, maka haruslah dituruti peraturan pasal 195 ayat (2) dan seterusnya.

Terhadap pasal di atas R. Soesilo¹⁸ menyampaikan beberapa ulasan, yakni :

1. *Pasal 224 ini menerangkan, bahwa surat-surat yang dianggap mempunyai kekuatan yang pasti untuk dieksekusi seperti surat keputusan hakim yaitu :*
 - a. *Surat utang memakai hipotik.*
 - b. *Surat utang yang dilakukan dihadapan notaris (akte notaris) yang kepalanya memakai perkataan-perkataan dahulu "Atas nama Raja", kemudian berturut-turut diubah menjadi "Atas nama Republik Indonesia", "Atas nama Undang-undang", dan sekarang berdasarkan pasal 4 UU Pokok Kehakiman No. 14/1970 menjadi "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".*
2. *Apabila surat-surat yang tersebut di atas itu tidak ditepati dengan jalan damai, maka akan dijalankan seperti keputusan hakim biasa, yaitu dilangsungkan dengan perintah dan pimpinan ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya orang yang berhutang itu diam atau tinggal atau memilih sebagai tempat tinggalnya, akan tetapi mengenai paksaan badan (sandera = gijzeling) hanya dapat dilakukan apabila sudah diizinkan dengan keputusan pengadilan negeri.*

Jadi –berbeda dengan prosedur lelang sukarela berdasarkan parate eksekusi seperti telah diuraikan di atas– lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial SHT tegas-tegas harus dilangsungkan dengan perintah dan pimpinan ketua pengadilan negeri. Dengan perkataan lain, lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial SHT itu harus dilangsungkan dengan fiat pengadilan. Adapun fungsi fiat pengadilan tersebut sebagaimana telah dibahas di

¹⁸ R. Soesilo, *RIB/HIR Dengan Penjelasannya*, Politeia, Bogor, 1989, h. 160.

depan adalah sebagai pelaksanaan fungsi pengawasan pengadilan terhadap akta-akta notaris yang di dalam Pasal 224 HIR disebut sebagai “Surat Utang Memakai Hipotik” atau “Surat Utang Yang Memakai Irah-irah” yang mempunyai kekuatan eksekutorial. Mengingat bahwa SHT diterbitkan oleh kantor pertanahan (bukan notaris), maka urgensi fiat pengadilan yang semula sebagai wujud pengawasan oleh pengadilan terhadap akta-akta yang dibuat dihadapan notaris menjadi tidak ada lagi, sebab kantor pertanahan merupakan badan yang tidak berada dalam pengawasan pengadilan. Sekalipun demikian fiat pengadilan dalam pelaksanaan lelang eksekusi titel eksekutorial SHT tetap berguna dan diperlukan untuk memberikan perlindungan kepada pihak pemberi Hak Tanggungan. Harus diingat bahwa posisi pengadilan dalam pelaksanaan lelang eksekusi adalah mewakili (melindungi) hak-hak dan kepentingan Termohon Eksekusi, (debitor/pemberi Hak Tanggungan), bukan mewakili (melindungi) hak-hak dan kepentingan Pemohon Eksekusi (kreditor). Sebagaimana dikemukakan oleh M. Yahya Harahap :

- Menurut Pasal 195, Pasal 196, dan Pasal 197 ayat (1) HIR, pihak penjual lelang ialah pengadilan negeri atau ketua pengadilan negeri,
- Pengadilan Negeri oleh Undang-undang ditunjuk sebagai pihak penjual mewakili pihak Tergugat,
- Keliru sekali anggapan sementara orang yang berpendapat bahwa pihak kreditor sebagai pihak penjual dalam suatu pelelangan,
- pihak kreditor tidak diperkenankan memaksakan syarat-syarat yang dikehendakinya kepada pengadilan negeri sebagai pihak penjual maupun kepada kantor lelang sebagai jawatan yang berfungsi membantu pelaksanaan penjualan lelang.”¹⁹

¹⁹ M. Yahya Harahap, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, PT. Gramedia, Jakarta, Cetakan 1, 1988, h. 107.

Apabila setelah ditegur oleh Ketua Pengadilan Negeri, ternyata debitor tetap tidak bersedia untuk secara sukarela memenuhi kewajibannya, maka proses eksekusi akan ditingkatkan pada tahap berikutnya, yaitu sita eksekusi. Menurut Pasal 196 HIR :

“Jika pihak yang dikalahkan tidak mau atau lalai memenuhi keputusan itu dengan baik, maka pihak yang dimenangkan mengajukan permintaan kepada ketua pengadilan negeri tersebut pada Pasal 195 ayat (1), baik dengan lisan maupun dengan surat, supaya keputusan itu dilaksanakan. Kemudian ketua itu akan memanggil pihak yang kalah itu serta menegurnya, supaya ia memenuhi keputusan itu dalam waktu yang ditentukan oleh ketua itu, selama-lamanya 8 (delapan) hari.”

Dan lebih lanjut Pasal 197 HIR, dalam beberapa ayatnya menegaskan hal-hal yang berkaitan dengan tindak lanjut *aanmaning* tersebut, sebagai berikut :

- “(1) Jika sudah lewat waktu yang ditentukan itu, sedangkan orang yang kalah itu belum juga memenuhi keputusan itu, atau jika orang itu, sesudah dipanggil dengan sah, tidak juga menghadap, maka ketua, karena jabatannya, akan memberi perintah dengan surat, supaya disita sekian barang bergerak dan jika barang demikian tidak ada atau ternyata tiada cukup, sekian barang tak bergerak kepunyaan orang yang kalah itu, sampai dianggap cukup menjadi pengganti jumlah uang tersebut dalam keputusan itu dan semua biaya untuk melaksanakan keputusan itu.*
- (2) Penyitaan dijalankan oleh panitera pengadilan negeri.*
- (5) Panitera itu atau orang yang ditunjuk sebagai gantinya, hendaklah membuat berita acara tentang tugasnya, dan memberitahukan maksud isi berita acara itu kepada orang yang disita barangnya itu, kalau ia hadir.*
- (6) Penyitaan itu dilakukan dengan bantuan dua orang saksi, yang disebutkan namanya, pekerjaannya dan tempat diamnya dalam berita acara itu, dan yang ikut menandatangani berita acara itu dan salinannya.”*

Adapun tahap-tahap berikutnya dalam proses lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan, akan diuraikan pada bab III tesis ini.

3. Penjualan Di Bawah Tangan

Dalam mengatasi persoalan penyelesaian kredit macet, seharusnya kreditor dan debitor mengutamakan alternatif penyelesaian lain, guna menghindari ketidakpastian prosedur eksekusi obyek Hak Tanggungan. Sudah saatnya kreditor dan debitor menempuh penyelesaian di luar pengadilan (*out of court settlement* atau *amicable solution*), antara lain dengan memanfaatkan peluang yang dibuka oleh ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUHT tersebut di atas, yaitu melaksanakan penjualan obyek Hak Tanggungan secara di bawah tangan.

Penjelasan Pasal 20 ayat (2) memang tidak memuat keterangan lebih rinci mengenai makna istilah “penjualan di bawah tangan” tersebut, namun kiranya kita sependapat bahwa istilah itu dipakai sebagai lawan kata “penjualan melalui lelang”. Sudah pasti, istilah penjualan di bawah tangan tersebut tidak membawa makna bahwa obyek Hak Tanggungan itu kemudian dijual secara di bawah tangan dengan menggunakan akta di bawah tangan (*onderhands akte*), melainkan tetap harus memperhatikan ketentuan Pasal 19 PP 10 Tahun 1961, yaitu di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (disingkat PPAT), walaupun sebenarnya –berdasarkan sistim hukum yang berlaku di Indonesia-- kedudukan PPAT (tergolong sebagai pejabat umum atau tidak) maupun akta-aktanya (tergolong sebagai akta otentik atau tidak) masih keras diperdebatkan. Menurut Pasal 1 angka 24 PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, “PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk

membuat akta-akta tanah tertentu". Begitupun Pasal 1 ayat (4) UUHT menganggap "PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku". Sekalipun kedua pasal tersebut secara eksplisit menyebut PPAT sebagai pejabat umum, **Wawan Setiawan** berpendapat lain, bahwa :

- Menurut pasal 1869 KUHPerdara suatu akta tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, antara lain karena tidak berwenang atau tidak cakupannya Pejabat Umum yang bersangkutan.
-sumber lahirnya akta otentik, adalah (jika akta itu dibuat oleh atau dihadapan) pejabat umum. Dan sumber lahirnya akta otentik itu bukan berdasarkan undang-undang, tetapi lahir karena dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum. Dengan demikian bagi yang mempersoalkan apakah akta itu otentik atau bukan akta otentik, hanya bisa dibantah dengan pembuktian bahwa akta tersebut berasal dari pejabat umum.
- Sungguhpun pasal 1868 KUHPerdara tersebut hendak mencoba memberikan batasan (definisi) mengenai akta otentik, namun tidak menjelaskan siapa yang dimaksud dengan "Pejabat Umum" itu, juga tidak menjelaskan sampai dimana batas wewenangnya dan tempat dimana ia berwenang sedemikian, serta bagaimana bentuk dari suatu akta yang ditentukan oleh undang-undang.
- Berdasarkan hal-hal tersebut, maka pembuat undang-undang, masih perlu mengatur lebih lanjut hal-hal tersebut. Semuanya itu diatur dalam Peraturan Jabatan Notaris (L.N. 1860 - 3), sehingga dapat dikatakan bahwa PJJN adalah undang-undang yang merupakan peraturan pelaksanaan dari pasal 1868 KUHPerdara.
- Dari bunyi pasal 1 PJJN tersebut, dapat disimpulkan bahwa wewenang Notaris itu bersifat umum (regel), sedangkan wewenang dari pejabat lainnya merupakan pengecualian, artinya wewenang itu tidak meliputi lebih daripada pembuatan akta otentik yang secara tegas ditugaskan kepada mereka oleh undang-undang.
- Apabila menurut peraturan umum, disebut secara umum tentang 'akta otentik' itu berarti harus diartikan adalah akta notaris, kecuali memang secara tegas dikecualikan kepada dan menjadi wewenang pejabat lain, atau oleh peraturan umum ditegaskan bahwa juga diberikan kewenangan untuk itu kepada pejabat yang lain.

- ***Hingga saat ini, tidak ada pejabat umum lain terkecuali notaris, yang oleh undang-undang ditegaskan sebagai satu-satunya yang berwenang untuk membuat akta otentik (apapun), termasuk di dalamnya akta-akta tanah.***²⁰

Terlepas dari problema yuridis tentang kedudukan PPAT dan akta PPAT tersebut, pada kenyataannya sekarang ini transaksi peralihan maupun pengikatan jaminan dengan obyek tanah, selalu dilakukan pada PPAT dan dengan akta PPAT, bukan oleh ataupun di hadapan notaris.

Kembali ke masalah eksekusi melalui penjualan di bawah tangan, andaikata kultur masyarakat --dalam hal ini debitor-- sudah baik, dalam arti mempunyai kesadaran hukum untuk memenuhi kewajibannya, maka penjualan di bawah tangan obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT tersebut merupakan pilihan terbaik dan sangat menolong kedua belah pihak (kreditor maupun debitor) untuk segera lepas dari persoalan kredit macet.

Latar belakang/filosofi ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUHT tersebut dapat diketahui dari penjelasannya bahwa pada prinsipnya eksekusi harus dilaksanakan melalui pelelangan umum. Karena penjualan melalui lelang tidak selalu menghasilkan harga yang tinggi, maka menyimpang dari prinsip ini diberikan kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan, asalkan syarat yang ditentukan dalam ayat (3) dipenuhi. Keleluasaan ini dimaksudkan untuk lebih memudahkan dan mempercepat penjualan obyek Hak Tanggungan, serta memberi

²⁰ Wawan Setiawan, *Revolusi Dalam Reformasi Untuk Mereposisi Kembali Definisi Dan Eksistensi PPAT Menurut Dan Di Dalam Sistem Hukum Yang Diakui Dan Berlaku Di Indonesia*, April 2003.

kemungkinan diperolehnya harga penjualan yang lebih tinggi. Sedangkan persyaratan mengumumkan dalam surat kabar sebagaimana ditetapkan dalam ayat (3) dimaksudkan untuk melindungi pihak lain yang berkepentingan, misalnya pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga dan kreditor lain dari pemberi Hak Tanggungan.

Menunjuk ketentuan pasal 20 ayat (2) UUHT tersebut maka jelaslah bahwa eksekusi obyek Hak Tanggungan melalui penjualan di bawah tangan dapat dilaksanakan, jika harga yang akan dicapai dalam proses itu jumlahnya lebih tinggi daripada kalau sekiranya dilakukan eksekusi obyek Hak Tanggungan melalui penjualan di muka umum, baik itu lelang sukarela (berdasarkan parate eksekusi Hak Tanggungan) maupun lelang eksekusi (berdasarkan titel eksekutorial SHT).

Hal ini juga untuk mengantisipasi tentang kemungkinan-kemungkinan negatif yang timbul dalam proses lelang, sebab bisa saja harga lelang yang dicapai ternyata lebih rendah daripada harga pasaran umum. Selain itu, penjualan di bawah tangan atas obyek Hak Tanggungan tersebut juga bisa menjadi solusi bagi masyarakat di sebagian wilayah Indonesia yang mempunyai keengganan untuk membeli benda-benda melalui lelang, karena jual beli melalui lelang --menurut pandangan dan keyakinan mereka-- tidak ada ijab kabulnya. Tanpa ijab Kabul, maka jual beli dianggap tidak sah, sehingga (dalam masyarakat demikian ini) penjualan obyek Hak Tanggungan tidak dapat dilakukan melalui lelang.

Akan tetapi, rumusan Pasal 20 ayat (2) UUHT khususnya tentang syarat bahwa "*Jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak*" agaknya kurang tepat. Akan lebih baik bila dipakai kalimat "*Jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh hasil penjualan yang*

menguntungkan semua pihak”, sebab bisa saja terjadi, harga yang dicapai dalam penjualan di muka umum (lelang) lebih tinggi daripada harga penjualan obyek Hak Tanggungan secara di bawah tangan, akan tetapi hasil penjualan yang diterima justru lebih kecil, karena proses penjualan di muka umum (baik lelang sukarela berdasarkan parate eksekusi Hak Tanggungan maupun lelang eksekusi berdasarkan titel eksekutorial SHT) akan memakan biaya yang lebih besar dan memerlukan waktu lama, sehingga justru tidak menguntungkan debitor maupun kreditor. Adapun kadar menguntungkan atau tidak menguntungkan itu dapat diukur dan ditentukan kedua belah pihak sebelum mencapai kata sepakat untuk menempuh penjualan di bawah tangan atas obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Mengenai keharusan mengumumkan pada surat kabar atas penjualan di bawah tangan obyek Hak Tanggungan, tampaknya juga kurang tepat. Sepanjang pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan sejak awal sudah sepakat untuk menempuh cara penjualan di bawah tangan, maka sebenarnya rencana penjualan obyek Hak Tanggungan secara di bawah tangan itu tidak perlu diumumkan lebih dahulu, apalagi harus dalam 2 (dua) surat kabar sebagaimana dipersyaratkan dalam pasal 20 ayat (3) UUHT. Bukankah hal ini justru akan menambah biaya, memperpanjang waktu penyelesaian, dan pada akhirnya mengurangi keuntungan/memperkecil jumlah hasil penjualan yang bisa dimanfaatkan untuk menyelesaikan utang-piutang antara debitor dan kreditor. Adalah juga kurang tepat apabila keharusan mengumumkan pada surat kabar sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (3) UUHT ini bertujuan melindungi pemegang Hak Tanggungan peringkat berikutnya, sebab Hak Tanggungan (dalam semua peringkat) itu harus selalu

tercatat/terdaftar dalam buku tanah yang tersimpan di kantor pertanahan. Selama obyek Hak Tanggungan itu masih terbebani Hak Tanggungan peringkat berikutnya, maka pasti akan sangat sulit bagi pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan peringkat terdahulu untuk dapat melangsungkan penjualan obyek Hak Tanggungan. Selain itu, andaikata pun penjualan di bawah tangan atas obyek Hak Tanggungan itu dilakukan oleh pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan peringkat terdahulu tanpa pengumuman pada surat kabar, maka hal itu tidak otomatis mengesampingkan hak dan kepentingan pemegang Hak Tanggungan peringkat berikutnya. Bukankah Pasal 7 UUHT yang menegaskan bahwa "*Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada*", sehingga sebagaimana ditulis oleh St. Remy Sjahdeini :

"- Pasal 7 UUHT menciptakan asas, bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada. Dengan demikian, Hak tanggungan tidak akan berakhir sekalipun obyek Hak Tanggungan itu beralih kepada pihak lain oleh sebab apapun juga. Berdasarkan asas ini pemegang Hak Tanggungan akan selalu dapat melaksanakan haknya dalam tangan siapapun benda itu berpindah. Ketentuan Pasal 7 UUHT ini merupakan materialisasi dari asas yang disebut 'droit de suite' atau 'zaakgevolg'. Asas ini juga merupakan asas yang diambil dari hipotik yang diatur dalam Pasal 1163 ayat (2) dan Pasal 1198 KUHPerdara;

*- Asas ini, seperti halnya dalam Hipotik memberikan sifat kepada Hak Tanggungan sebagai hak kebendaan (zakelijkrecht). Hak kebendaan dibedakan dengan hak perorangan (persoonlijkrecht). Hak kebendaan adalah hak yang mutlak. Artinya, hak ini dapat dipertahankan terhadap siapapun. Pemegang hak tersebut berhak untuk menuntut siapapun juga yang mengganggu haknya itu."*²¹

²¹ St. Remy Sjahdeini, *op.cit.* h. 38-39.

Jelaslah bahwa, Pasal 7 UUHT telah cukup menjamin bahwa semua Hak Tanggungan peringkat berikutnya akan tetap mengikuti bendanya (obyek Hak Tanggungan yang dijual itu), sehingga penjualan di bawah tangan, tidak akan merugikan hak dan kepentingan pemegang Hak Tanggungan peringkat berikutnya, walaupun dilaksanakan tanpa pengumuman pada surat kabar. Apalagi dalam prakteknya, asli sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan tidak dikembalikan kepada pemberi Hak Tanggungan (pemegang hak atas tanah yang bersangkutan) sesuai maksud Pasal 14 ayat (4) UUHT, melainkan langsung dipegang/disimpan oleh pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama sampai hutang debitor dilunasi. Dengan demikian, sebenarnya Hak Tanggungan peringkat kedua, ketiga, dan seterusnya, tidaklah mudah dibebankan untuk menjamin hak/kepentingan kreditor lain, sebab sesuai Pasal 11 ayat (2) huruf k UUHT, asli sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan itu dimungkinkan (asal memang diperjanjikan) untuk tetap dipegang/disimpan oleh pemegang Hak Tanggungan (tidak dikembalikan kepada pemberi Hak Tanggungan).

Tidak tepat pula apabila keharusan mengumumkan pada surat kabar atas penjualan di bawah tangan obyek Hak Tanggungan itu dipersyaratkan demi melindungi kepentingan kreditor lain, sebab latar belakang/filosofi seperti ini justru bertentangan dengan maksud Pasal 1 ayat (1) UUHT dalam memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu (pemegang Hak Tanggungan) terhadap kreditor yang lain. Pemegang Hak Tanggungan bukan kreditor konkuren sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1132 KUHPerdara yang tunduk pada prinsip

paritas creditorum, sehingga oleh karenanya tidak tepat pula jika penjualan di bawah tangan obyek Hak Tanggungan itu harus terlebih dahulu diberitahukan kepada kreditor lain, hal ini tentu saja akan sangat sulit dilakukan oleh pemegang Hak Tanggungan. UUHT seharusnya konsisten dalam mengemban misi melahirkan Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan yang lebih baik daripada Hipotik. Kalau terkandung maksud mendukung dunia bisnis dengan cara memberikan kepastian hukum dan mempermudah eksekusi jaminan, maka seharusnya UUHT tidak memuat syarat-syarat eksekusi yang pada kenyataannya justru mempersulit eksekusi obyek Hak Tanggungan. Yang pasti, dalam eksekusi obyek Hak Tanggungan melalui penjualan di bawah tangan tidak diperlukan fiat pengadilan terlebih dahulu.



BAB III

HAMBATAN YURIDIS EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN



Bab III

Hambatan Yuridis Eksekusi Obyek Hak Tanggungan

Terlebih dahulu perlu kiranya disimak, apa sebenarnya makna eksekusi. Menurut pandangan J. Satrio²², “yang dinamakan eksekusi adalah pelaksanaan suatu keputusan atau akta.” Berkaitan dengan permasalahan eksekusi sebagaimana telah dikemukakan pada bab pendahuluan, maka yang dikaji dalam tesis ini adalah hal ihwal hambatan terhadap pelaksanaan suatu akta, dalam hal ini SHT yang di dalamnya dijahitkan pula APHT. Setelah memperoleh gambaran awal melalui pembahasan pada sub bab terdahulu bahwa persoalan eksekusi obyek Hak Tanggungan itu ternyata tidak seindah bunyi UUHT dan tak semudah komentar ahli hukum perbankan, maka lebih lanjut harus diungkapkan hambatan yuridis apa yang mengganggu efektifitas UUHT khususnya menyangkut eksekusi obyek Hak Tanggungan. Dalam kondisi tanpa hambatan saja, eksekusi obyek Hak Tanggungan sudah makan waktu, biaya, dan jalan berliku, apalagi jika banyak hambatan, antara lain dan terutama hambatan-hambatan yuridis berikut ini.

1. Syarat Fiat Pengadilan

Problematika eksekusi obyek Hak Tanggungan mulai terlihat pada kewenangan kantor pertanahan untuk menerbitkan SHT maupun kewenangannya untuk membubuhkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ke-Tuhanan Yang Maha

²² J. Satrio, *op.cit*, h. 319.

Esa,” sehingga anggapan bahwa SHT merupakan grosse akta yang mempunyai kekuatan eksekutorial (dapat dijalankan seperti keputusan hakim), juga masih mengundang perdebatan. Sebagaimana telah dikemukakan pada bab II di atas, bahwa satu-satunya pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik termasuk untuk menerbitkan grosse-nya adalah notaris. Ketentuan Pasal 1 PJN memang menegaskan bahwa :

“Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya, berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya, dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.”

Setiap notaris --berdasarkan ketentuan yang tersurat dan tersirat dalam Pasal 50 PJN-- berada dalam pengawasan pengadilan. Mengingat grosse yang diterbitkan notaris tersebut dipersamakan dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan oleh karenanya mempunyai kekuatan eksekutorial, maka pengadilan harus melakukan fungsi pengawasannya tersebut terhadap grosse yang akan dipakai sebagai dasar pelaksanaan eksekusi, dan oleh karena itulah pelaksanaan eksekusi berdasarkan grosse memerlukan fiat pengadilan terlebih dahulu. Berkaitan dengan pengawasan terhadap notaris, **G.H.S. Lumban Tobing** menulis bahwa :

“- Menurut pasal 32 dari UU no. 13 tahun 1965, L.N. 1965 no. 70 (U.U. tentang pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum dan Mahkamah Agung), Kepala Pengadilan Negeri mengawasi pekerjaan notaris di dalam daerah hukumnya, sedang menurut pasal 54 dari undang-undang Mahkamah Agung (dahulu berdasarkan pasal 3 dari Ord. Buitengerechtigke verrichtingen - L.N. 1946 no. 135 -) Pengadilan Tinggi melakukan pengawasan terhadap para notaris, sebagaimana

yang dimaksud dalam pasal 140 dari 'Regl. Op de Rechterlijke Organisatie' psl. 96 dari Regl. Buitengewesten dan psl. 50 P.J.N.);

- Adalah sangat beralasan, bahwa para notaris berada di bawah pengawasan. Para notaris menjalankan suatu fungsi sosial yang sangat penting, yang meliputi bidang yang lebih luas dari apa yang sebenarnya diuraikan dalam pasal 1 P.J.N.
- bahwa inti tugas notaris ialah mengatur secara tertulis dan otentik hubungan-hubungan hukum antara para pihak, yang secara mufakat meminta jasa-jasa notaris." ²³

Akan tetapi, sekarang ini APHT tidak dibuat "oleh (*door*) maupun dihadapan (*ten overstaan*)" notaris, melainkan pada PPAT, sedangkan SHT diterbitkan oleh kantor pertanahan, yang kedua-duanya sama sekali tidak berada di bawah pengawasan pengadilan, sehingga sebenarnya perlu/tidaknya fiat eksekusi terhadap SHT tersebut secara yuridis masih layak dipersoalkan. Pemakaian kata "APHT dibuat oleh PPAT" pada Pasal 10 ayat (2) UUHT, tidak tepat, sebab hal itu membawa konotasi bahwa APHT tergolong sebagai *relaas akte* karena dibuat oleh (*door*) pejabat, bukan *partij akte* yang dibuat dihadapan (*ten overstaan*) pejabat. Padahal sebenarnya, APHT itu merupakan *partij akte*, bahkan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 sendiri jelas-jelas memakai kata "dihadapan PPAT".

Selain itu, pemakaian istilah "grosse" pada SHT sebenarnya masih sangat rancu, karena --sebagaimana telah dikemukakan pada bab terdahulu-- satu-satunya pejabat umum yang berwenang menerbitkan grosse adalah notaris, bukan dan tidak termasuk PPAT ataupun kantor pertanahan. Memang, Pasal 14 ayat (3) UUHT menyebutkan bahwa SHT mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan

²³ G.H.S. Lumban Tobing, *op.cit.* h. 248.

putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan berlaku sebagai pengganti grosse akta Hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah. Namun, mengingat SHT tidak dibuat oleh maupun dihadapan notaris melainkan diterbitkan oleh kantor pertanahan, maka penambahan begitu saja kata grosse di depan (sebelum) kata SHT terlalu dipaksakan, sebab yang dimaksud dengan grosse --menurut pendapat **Mahkamah Agung RI**²⁴ -- adalah salinan pertama dari akta otentik, sedangkan di lain pihak, kedudukan akta PPAT (sebagai akta otentik atau tidak) masih belum ada kejelasan.

Bertitik tolak pada pemahaman terhadap fungsi fiat pengadilan dalam proses eksekusi grosse akta utang sebagaimana dibahas di atas, maka kesimpulan yang diperoleh adalah sebagai berikut :

1. Bahwa dalam hal eksekusi obyek Hak Tanggungan dilakukan melalui lelang sukarela berdasarkan parate eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT, maka tidak seharusnya dipersyaratkan adanya fiat eksekusi, asalkan sejak semula sudah dibuat akta Kuasa Untuk Menjual obyek Hak Tanggungan melalui lelang sukarela dari pemberi Hak Tanggungan kepada pemegang Hak Tanggungan, berikut segala persetujuan dan batasan kewenangan bertindak pemegang Hak Tanggungan,
2. Bahwa dalam hal eksekusi obyek Hak Tanggungan dilakukan melalui lelang eksekusi berdasarkan titel eksekutorial SHT sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf (a) UUHT jo. Pasal 224 HIR, maka pelaksanaannya tetap

²⁴ Mahkamah Agung RI, *Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Pengadilan*, Buku II, Edisi Revisi, Cetakan ke-3, 1998, h. 130.

harus memperoleh fiat pengadilan terlebih dahulu, sama seperti halnya pada lelang eksekusi berdasarkan grosse akta utang yang dibuat di hadapan notaris. Akan tetapi, dalam hal ini peran atau fungsi fiat pengadilan sudah bergeser, tidak lagi sebagai wujud pengawasan pengadilan terhadap akta-akta notaris, melainkan demi memberikan perlindungan maksimal kepada debitor/pemberi Hak Tanggungan, dari tindakan sewenang-wenang pihak kreditor.

Mengingat bahwa persoalan eksekusi sukarela berdasarkan parate eksekusi Hak Tanggungan maupun masalah penjualan di bawah tangan obyek Hak Tanggungan berdasarkan kesepakatan antara pemberi Hak Tanggungan dengan pemegang Hak Tanggungan dipandang telah cukup dikaji pada bab-bab terdahulu, dan berhubung dalam praktek ternyata kreditor lebih cenderung mengajukan permohonan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial SHT, maka pembahasan lebih lanjut tentang perlunya pembatasan upaya hukum terhadap eksekusi obyek Hak Tanggungan ini --sesuai dengan apa yang telah digariskan pada bab pendahuluan-- akan difokuskan sebatas pada ruang lingkup lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial SHT.

2. Hambatan Aturan Hukum

Keharusan untuk terlebih dahulu memperoleh fiat pengadilan tersebut, pada kenyataannya memang berpotensi menimbulkan hambatan-hambatan terhadap lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial SHT. Prosedur atau tahap-tahap pengurusan yang harus dilalui oleh kreditor dalam mengajukan,

mengurus, dan menyelesaikan permohonan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan menjadi cukup panjang, yakni sebagai berikut :

1. kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan mengajukan permohonan lelang eksekusi atas obyek Hak Tanggungan, melalui pengadilan negeri,
2. ketua pengadilan menanggapi dengan menerbitkan penetapan *aanmaning*,
3. berdasarkan penetapan ini debitor dipanggil untuk diberi teguran agar memenuhi kewajiban pembayaran hutangnya secara sukarela, selambat-lambatnya dalam tempo 8 (delapan) hari terhitung mulai tanggal *aanmaning*,
4. apabila debitor tidak secara sukarela memenuhi kewajibannya, maka ketua pengadilan akan menerbitkan penetapan sita eksekusi (*executoriale beslag*) atas obyek Hak Tanggungan,
5. sita eksekusi dilaksanakan oleh jurusita beserta dua saksi dari pengadilan negeri yang bersangkutan, dan berita acara penyitaannya diberitahukan kepada lurah/kepala desa, serta didaftarkan di kantor pertanahan,
6. meminta agar kantor pertanahan yang bersangkutan menertibkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT),
7. ketua pengadilan menerbitkan penetapan lelang, dan meminta kantor lelang untuk menetapkan tanggal lelangnya,
8. selanjutnya, panitera pengadilan negeri mengumumkan rencana lelang obyek Hak Tanggungan itu melalui surat kabar, sebanyak 2 (dua) kali muat, masing-masing berselang paling sedikit 15 hari,
9. ketua pengadilan menetapkan "limit harga lelang",
10. pelaksanaan lelang.

Pada tanggal lelang itulah nasib kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan akan ditentukan. Jika obyek Hak Tanggungan terjual, maka uang hasil lelangnya baru bisa diterima (melalui pengadilan) paling cepat dalam waktu 2 x 24 jam sesudahnya.

Mengenai pengertian lelang, **Rochmat Soemitro**, dengan menunjuk ketentuan Pasal 1 Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*, Ordonansi 28 Pebruari 1908, L.N. 08-189) mengemukakan :

“Yang dimaksud dengan penjualan di muka umum ialah; pelelangan dan penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat atau dengan persetujuan harga yang makin menurun, atau dengan pendaftaran harga, dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberitahukan tentang pelelangan itu, diberikan kesempatan kepadanya untuk membeli dengan jalan : menawar harga, menyetujui harga, atau dengan jalan pendaftaran”.²⁵

namun definisi tersebut dirasa kurang tepat, karena belum memberikan batasan terhadap apa yang dimaksud dengan “penjualan umum/penjualan di muka umum/lelang”. Definisi yang disusun oleh Polderman dan Roell, tampaknya bisa memberikan gambaran yang lebih jelas. Menurut **Polderman**²⁶ : “Penjualan di muka umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun peminat”, sedangkan **Roell**²⁷ berpendapat bahwa :

“- Penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat di mana seseorang hendak menjual sesuatu barang atau lebih, baik secara Pribadi maupun dengan perantaraan Kuasanya dengan memberi kesempatan kepada orang-orang

²⁵ Rochmat Soemitro, *Peraturan Dan Instruksi Lelang*, Eresco, Bandung, Edisi 2, Cetakan 1, 1987, h. 153;

²⁶ Rochmat Soemitro, *ibid*, h. 154.

²⁷ Rochmat Soemitro, *loc.cit*.

yang hadir melakukan penawaran untuk memberi barang-barang yang ditawarkan sampai pada saat dimana kesempatan itu lenyap;

- Kesempatan itu lenyap, bila sampai pada : tercapainya persetujuan antara penjual/kuasanya dengan pembeli tentang harganya;
- Kesempatan lenyap pada saat tercapainya persetujuan."

Sedangkan **M. Yahya Harahap** mengemukakan bahwa :

"kalau Pasal 200 ayat (1) HIR dikaitkan dengan Pasal 1 Peraturan Lelang (LN. 1908 No. 189), akan diketemukan pengertian yang sebenarnya dari penjualan lelang yaitu :

- Penjualan di muka umum harta kekayaan tergugat yang telah disita eksekusi. Atau dengan kata lain, menjual di muka umum barang sitaan milik tergugat (debitor);
- Penjualan di muka umum (pelelangan) hanya boleh dilakukan di depan juru lelang. Dengan kata lain, penjualan lelang dilakukan dengan perantaraan atau bantuan kantor lelang (juru lelang); dan
- Cara penjualannya dengan jalan harga penawaran semakin meningkat, atau makin menurun melalui penawaran secara tertulis (penawaran dengan penduftar).²⁸

Perbedaan antara penjualan di muka umum dengan penjualan secara di bawah tangan --sebagaimana ditulis **Rochmat Soemitro**²⁹-- terletak pada adanya persaingan umum (*openbare mededinging*) dalam penjualan di muka umum, tanpa mempersoalkan cara mempersiapkannya.

²⁸ M. Yahya Harahap, *op.cit.*, h. 103.

²⁹ Rochmat Soemitro, *op.cit.*, h. 105.

Mengingat bahwa yang penting ialah adanya "*openbare mededinging*", maka tentunya aturan hukum tentang prosedur lelang eksekusi berdasarkan titel eksekutorial SHT tersebut di atas dapat saja disederhanakan dan dilengkapi. Langkah penyerhanaan ini penting dilakukan karena aturan hukum merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi proses penegakan hukum dan bila tidak ada kepastian, maka faktor tersebut akan ikut mendorong timbulnya ketidakpastian biaya lelang eksekusi (baik resmi maupun biaya tambahan) maupun ketidakpastian waktu penyelesaian lelang eksekusi. Padahal tingginya biaya-biaya tersebut sebenarnya masih bisa ditekan, antara lain dengan meluruskan aturan pengumuman (iklan) penjualan di muka umum (lelang) sebanyak 2 kali yang lazim diberlakukan oleh pengadilan negeri. Sebagaimana ditentukan pada Pasal 200 ayat (7) HIR penjualan di muka umum harus terlebih dahulu diumumkan 2 (dua) kali berturut-turut dengan selang 15 hari (antara pengumuman pertama dengan pengumuman kedua) hanya dalam hal penjualan di muka umum itu akan dilakukan terhadap benda bergerak dan (bersama-sama) benda tidak bergerak. Sedangkan untuk penjualan di muka umum terhadap benda tidak bergerak saja (termasuk di situ obyek Hak Tanggungan) ketentuan Pasal 200 ayat (9) HIR menegaskan bahwa :

1. pengumuman penjualan di muka umum cukup dilakukan satu kali,
2. media atau tempat pengumuman penjualan di muka umum tersebut ialah pada salah satu surat kabar yang terbit di tempat terletakinya benda tidak bergerak yang hendak dijual tersebut atau --dalam hal tidak terdapat surat kabar yang diterbitkan di tempat penjualan itu sendiri-- pada salah satu surat kabar yang terbit di tempat terdekat dengan tempat penjualan,

3. pengumuman penjualan di muka umum terhadap benda tidak bergerak itu dilakukan paling lambat 14 hari sebelum tanggal hari penjualan di muka umum yang direncanakan.

Jadi, pengumuman melalui surat kabar atas penjualan di muka umum terhadap obyek Hak Tanggungan bisa dikembalikan seperti semula sesuai ketentuan Pasal 200 ayat (9) HIR. Pengumuman dalam surat kabar sebanyak 2 kali itu tidak diperlukan, kecuali jika lelang eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan dilakukan bersama (serentak) dengan lelang eksekusi terhadap benda-benda tidak bergerak. Mahkamah Agung R.I.³⁰ dalam putusannya tanggal 18 Nopember 1975 No. 316 K/Sip/1973 memberikan pertimbangan hukum bahwa "*Sesuai dengan ketentuan Pasal 200 ayat (9) HIR, penjualan lelang terhadap barang tidak bergerak cukup diumumkan satu kali*".

Selain bisa menekan biaya-biaya sebagaimana diuraikan di atas, tampaknya pembenahan aturan hukum tersebut juga bisa mempersingkat waktu penyelesaian lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial SHT. Perlu diketahui, bahwa apabila seluruh proses seperti telah dikemukakan di atas berhasil diselesaikan dalam tempo 3 (tiga) bulan, hal itu sudah tergolong prestasi hebat. Namun proses sesingkat ini jarang terjadi, sebab jika (pada tanggal lelang tersebut) obyek Hak Tanggungan yang dilelang ternyata tidak terjual maka dalam hal demikian harus ditempuh proses lelang lanjutan. Adapun gagalnya penjualan di muka umum itu sendiri bisa terjadi karena :

³⁰ M. Yahya Harahap, *op.cit.* h. 64.

- a. Tidak ada calon pembeli/peserta lelang.
- b. Ada calon pembeli/peserta lelang, namun penawarannya terlalu rendah, dan inipun bisa terjadi karena “limit harga lelang” yang ditetapkan oleh ketua pengadilan terlalu tinggi;
- c. Terbit perintah penangguhan lelang eksekusi dari pengadilan tinggi.

Faktor waktu, jelas menjadi hambatan bagi upaya kreditor untuk sesegera mungkin memperoleh pelunasan piutangnya. Semakin lama proses penyelesaian lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan tersebut maka semakin besar pula kerugian kreditor, dan sesungguhnya, sejajar dengan itu akan semakin besar pula beban yang harus dipikul debitur.

Untuk dapat memperoleh pelunasan piutangnya secara mulus dan cepat, maka kreditor seyogyanya memperhatikan pula syarat-syarat sahnya pembebanan Hak Tanggungan, termasuk mengenai keabsahan SKHMT. Ada perbedaan syarat pembuatan SKMHT dengan syarat pembuatan SKMH di jaman masih berlakunya Hipotik atas tanah. Menurut ketentuan Pasal 1171 ayat (2) KUHPerdara, kuasa untuk memasang Hipotik harus dibuat dengan akta otentik. Di dalam pelaksanaannya (prakteknya) akta otentik itu adalah akta Notaris. Tidak demikian halnya untuk SKMHT, karena SKMHT --menurut ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUHT-- wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT. Dengan kata lain, ada dua pilihan yaitu akta notaris atau dengan akta PPAT.

Selain harus dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT, menurut Pasal 15 ayat (1) UUHT, untuk sahnya SKMHT harus pula dipenuhi persyaratan :

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan,
- b. Tidak memuat kuasa substitusi,
- c. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

Yang dimaksud dengan “tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain” dalam ketentuan itu, di antaranya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan, atau memperpanjang hak atas tanah obyek Hak Tanggungan. Demikian menurut penjelasan Pasal 15 ayat (1) huruf a UUHT. Dengan kata lain, ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUHT menuntut agar SKMHT dibuat secara khusus, yaitu hanya memuat pemberian kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan saja, tidak boleh digabung pada akta-akta lain, dan tidak lagi dapat disatukan dengan perjanjian kredit. Konsekuensi tidak dipenuhinya syarat-syarat itu mengakibatkan SKMHT yang bersangkutan batal demi hukum, sehingga SKMHT yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT. PPAT wajib menolak permintaan para pihak untuk membuat APHT, jika SKMHT-nya tidak memenuhi syarat-syarat terurai di atas.

Untuk menghindari risiko berupa tidak efektifnya SKMHT tersebut, maka kreditor harus berhati-hati. Apabila tidak terpaksa, sebaiknya pemberi Hak Tanggungan diminta membuat APHT langsung (jangan hanya SKMHT).

Selanjutnya, kreditor juga harus memperhatikan kesempurnaan dokumen lain, termasuk melakukan pemeriksaan secara cermat antara lain terhadap SHT yang

diterbitkan oleh kantor pertanahan. UUHT menentukan bahwa sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, kantor pertanahan kabupaten/kotamadya akan menerbitkan SHT yang di dalamnya memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ke-Tuhanan Yang Maha Esa”, dan kemudian menyerahkan SHT tersebut kepada pemegang Hak Tanggungan. Tanpa irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ke-Tuhanan Yang Maha Esa” itu, maka SHT yang bersangkutan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial layaknya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dan dalam hal demikian tentu saja pemegang Hak Tanggungan tidak dapat menagih piutangnya melalui prosedur lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial SHT.

Hambatan-hambatan terhadap lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial SHT sebagaimana telah dikemukakan di atas, terjadi karena ketentuan UUHT tidak tegas. Hal tersebut bisa dicegah seandainya UUHT sudah mengantisipasi (*quod non*), antara lain sehubungan dengan bunyi Pasal 14 ayat (3) UUHT yang sebenarnya sudah secara tegas menentukan bahwa :

“Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah”;

akan tetapi sangat disayangkan bahwa ketentuan ini tidak diikuti ketentuan lain yang mampu mendukung efektifitas eksekusinya. Tentu akan lebih sempurna dan memberikan kemudahan serta kepastian apabila pada pasal 14 UUHT ditambahkan satu ayat tersendiri yang menetapkan bahwa lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial SHT tidak boleh ditangguhkan kecuali jika di dalam

proses pemberian/pembebanannya terdapat unsur pidana, atau dalam hal pihak debitor dapat menunjukkan bukti tertulis bahwa dirinya telah memenuhi kewajiban pada kreditor.

Pengecualian karena ada unsur pidana tersebut perlu diselipkan, mengingat bahwa pada kenyataannya ada kemungkinan pemberian Hak Tanggungan berlangsung karena adanya tipu muslihat. Berbeda dengan *verzet* (atau upaya hukum secara perdata lainnya), pengecualian ini tidak akan mudah disalahgunakan, sebab debitor akan lebih berpikir ulang kalau harus menempuh proses pidana. Jelasnya, apabila debitor dan atau pemberi Hak Tanggungan berani membuat laporan (pidana) palsu tentang adanya unsur pidana dalam pembuatan APHT atau SHT, maka tentu debitor dan atau pemberi Hak Tanggungan --sebagai pembuat laporan palsu-- terancam pidana.

Ketentuan bahwa *verzet* dinyatakan tidak menangguhkan eksekusi harus ditegakkan dalam proses lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial SHT, dan sejauh mungkin harus diperluas sedemikian rupa sehingga gugatan atau upaya hukum (perdata) apapun namanya tidak dapat dijadikan alasan/dasar menangguhkan pelaksanaan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan. Dengan demikian, para pemberi Hak Tanggungan juga sejak awal akan bertindak ekstra hati-hati, betul-betul mempertimbangkan segala konsekuensinya, serta menyadari segala risiko yang mungkin timbul di kelak kemudian hari, manakala debitor cidera janji (*wanprestatie*). Perlu kiranya untuk terus-menerus

disosialisasikan kepada masyarakat, suatu pandangan yang tepat sebagaimana pernah dikemukakan oleh **H. Moch. Isnaeni**³¹, yaitu bahwa sebenarnya :

“Perbuatan menjaminkan itu merupakan langkah awal mengasingkan benda yang bersangkutan. Bisa jadi benda itu akan dijual lelang jika debitor wanprestasi”;

satu dan lain agar para pemberi Hak Tanggungan bersikap konsekuen dan berani memikul risiko, manakala pemegang Hak Tanggungan pada akhirnya harus melaksanakan hak-haknya, terutama untuk mengajukan permohonan lelang eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan.

UUHT harus terbuka terhadap kemungkinan revisi atau amandemen, sebab harapan yang terpikul dipundaknya amat besar, sebagaimana hal itu dikemukakan oleh **Heru Suprptomo** :

“UUHT mengakomodasi perkembangan dan kebutuhan masyarakat, khususnya perbankan, sebab perbankan sangat berkepentingan untuk mengamankan dana masyarakat yang dikelola bank yang disalurkan dalam bentuk kredit. Selain itu undang-undang ini juga memberikan peluang bagi golongan ekonomi lemah yang tidak mempunyai hak atas tanah untuk memperoleh kredit. Harus diakui dengan lahirnya UUHT memberikan harapan yang cerah bagi perkembangan dan pertumbuhan ekonomi nasional, khususnya di bidang perkreditan. UUHT bertujuan untuk menciptakan iklim perkreditan yang lebih kondusif dan sehat, mengingat peraturan perundangan yang ada sebelumnya dianggap tidak mampu mewujudkan lembaga jaminan (hak atas tanah) yang kuat, sehingga tidak mampu menunjang kebutuhan praktek perbankan. Hal ini tampak misalnya rumitnya proses pelaksanaan eksekusi obyek jaminan oleh bank yang memakan waktu lama, biaya tinggi, serta hasil yang tidak dapat diharapkan (unpredictable).”³²

³¹ H. Moch, Isnaeni, *Kuliah Magister Hukum Bisnis FH Unair*, 10 April 2002.

³² Agus Yudha Hernoko, *op.cit.*, h. 8.

Pada kenyataannya lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial SHT memang tetap memakan waktu lama, biaya tinggi, serta hasil yang tidak dapat dipastikan, sehingga harapan sebagaimana dikemukakan oleh **Bambang Setijoprodjo**³³ bahwa Hak Tanggungan dapat berfungsi sebagai pengaman kredit perbankan ibarat isapan jempol (sia-sia) belaka.

Mengenai syarat bahwa harus ada jumlah yang pasti dari utang debitor yang pembayarannya ditagih oleh kreditor melalui lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial SHT, ternyata juga tidak dijumpai batasan yang jelas, karena Pasal 3 ayat (1) UUHT memakai kata jumlah tertentu, sedangkan Pasal 10 ayat (1) UUHT memakai istilah utang tertentu, dan Pasal 11 ayat (1) huruf c mewajibkan adanya penunjukan secara jelas jumlah tertentu atau utang tertentu tersebut. Apakah jumlah hutang yang tertera pada SHT dimaksud sudah cukup membuktikan adanya "jumlah yang pasti dari utang", jawabnya tentu saja belum cukup, sebab kalau dicermati, adanya ketentuan Pasal 10 ayat (1) huruf c dan Pasal 10 ayat (1) huruf d UUHT, menunjukkan bahwa nilai Hak Tanggungan tidak identik dengan jumlah tertentu atau utang tertentu. Oleh karena itu diperlukan pemikiran mendalam dan perumusan yang lebih tepat tentang "jumlah yang pasti dari utang" tersebut, sebab hal itu sangat berpengaruh terhadap kemudahan dan kepastian pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan titel eksekutorial SHT. Pedoman yang diberikan **Mahkamah Agung RI**³⁴ bahwa "jika debitor membantah jumlah hutang

³³ Lembaga Kajian Hukum Bisnis Fakultas Hukum USU, *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan Di Lingkungan Perbankan (Hasil Seminar)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, Cetakan 1, 1996, h. 53.

³⁴ Mahkamah Agung RI, *op.cit.*, h. 131.

tersebut dan besarnya hutang menjadi tidak *fixed*, maka eksekusi tidak bisa dilanjutkan, dan kreditor yaitu bank harus mengajukan tagihannya melalui suatu gugatan”, harus direvisi karena penyelesaian tagihan melalui proses gugatan akan memerlukan waktu jauh lebih lama. Meskipun putusan atas perkara gugatan (yang terpaksa diajukan oleh) kreditor tersebut --menurut Mahkamah Agung RI-- dapat dijatuhkan dengan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), namun dalam prakteknya petitum permohonan putusan serta merta itu jarang dikabulkan. Jadi, pedoman Mahkamah Agung R.I. itu justru berpotensi menghambat penyelesaian kredit macet.

Menanggapi pandangan Dewan Pimpinan Pusat Real Estate Indonesia (disingkat DPP REI) mengenai “pengertian jumlah yang pasti dari utang yang harus tercantum dalam APHT/SHT”, A.P. Parlindungan mengemukakan bahwa :

*“yang jelas bahwa pinjaman tersebut tidak statis, pasti bergerak sehingga perbankan banyak menetapkan suatu jumlah yang lebih besar dari pinjamannya sendiri (dampaknya juga ada yaitu membayar biaya balik nama lebih besar dari yang seharusnya, maka perlu dimungkinkan ditambah klausula yang mungkin bertambah karena kewajaran tetapi pihak kreditor tidak dapat meminta tambahan untuk hak tanggungannya, kecuali dengan persetujuan dari debitor dengan membuat hak tanggungan berikutnya”.*³⁵

Padahal, untuk meminta persetujuan/kesediaan dari pemberi Hak Tanggungan (debitor dan atau pemberi jaminan) agar membuat APHT peringkat berikutnya (guna menjamin pembayaran hutang yang melebihi plafond hutang yang telah terjamin Hak Tanggungan peringkat sebelumnya) bukanlah pekerjaan mudah. Terlebih lagi apabila

³⁵ A.P. Parlindungan, *Komentar Undang-undang Tentang Hak Tanggungan & Sejarah Terbentuknya*, Mandar Maju, Bandung, Cetakan I, 1996, h. 206 .

debitor sudah dalam keadaan berhenti membayar, yang biasanya dalam keadaan demikian itu debitor maupun penjamin tidak lagi kooperatif.

Dalam makalahnya berjudul Beberapa Permasalahan UUHT Bagi Perbankan, **St. Remy Sjahdeini** mengemukakan :

"Bagi bank penentuan jumlah kredit yang pasti hampir tidak mungkin dilakukan",

*Bank mengharapkan agar pengadilan dapat menerima bahwa jumlah hutang yang akhirnya harus dibayar kembali oleh debitor pada waktu eksekusi Hak Tanggungan adalah jumlah yang tercantum pada rekening kredit dari debitor tersebut"*³⁶

Potensi hambatan terhadap lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial SHT dapat pula disebabkan oleh ketiadaan ketentuan menyangkut hukum acara pelaksanaan eksekusi obyek Hak Tanggungan terutama manakala kreditor --selain sebagai pemegang Hak Tanggungan-- juga merupakan pemegang Hak Jaminan Fidusia yang obyeknya tentu adalah benda bergerak. Dalam hal seperti itu, muncul keraguan tentang hak jaminan kebendaan yang mana (di antara dua hak jaminan kebendaan tersebut) yang harus terlebih dahulu diajukan permohonan eksekusinya. Apakah kreditor harus mengajukan permohonan lelang eksekusi terhadap obyek Hak Jaminan Fidusia terlebih dahulu, baru kemudian mengajukan permohonan lelang eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan, atau bolehkah kreditor mengajukan secara bersama-sama permohonan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan dan permohonan lelang eksekusi obyek Hak Jaminan

³⁶ Lembaga Kajian Hukum Bisnis Fakultas Hukum USU, *Ibid.*, h. 84.

Fidusia, serentak dalam satu permohonan dan terdaftar di pengadilan sebagai satu perkara permohonan eksekusi ?

M. Yahya Harahap mengemukakan bahwa sita eksekusi dapat diletakkan atas seluruh harta kekayaan tergugat dengan acuan penerapan yang ditentukan Pasal 197 ayat (1) HIR, dan menurut ketentuan ini :

"... .. sita eksekusi pada prinsipnya tidak boleh langsung diletakkan atas barang yang tidak bergerak. Sita eksekusi mesti lebih dulu diletakkan atas barang yang bergerak. Pedomannya didasarkan pada patokan perkiraan :

- apabila diperhitungkan jumlah harta bergerak sudah cukup nilainya memenuhi jumlah pembayaran yang dihukumkan, sita eksekusi tidak diperbolehkan diletakkan atas barang yang tidak bergerak;

- apabila diperhitungkan nilai harta bergerak belum cukup melunasi pembayaran jumlah yang mesti dipenuhi tergugat, kekurangan itu dapat diambil dari harta yang tidak bergerak.

Jadi sita eksekusi pada suatu saat sudah memadai diletakkan atas barang yang bergerak, jika nilai harta bergerak yang dimiliki tergugat cukup memenuhi pelunasan jumlah pembayaran yang dihukumkan. Sita eksekusi baru diperkenankan menjangkau barang yang tidak bergerak, sepanjang harta yang bergerak tidak mencukupi nilai jumlah yang dihukumkan.

*.....
Jika semata-mata bertitik tolak dari ketentuan Pasal 197 ayat (1) HIR atau 208 ayat (1) RBG, sita eksekusi baru boleh langsung diletakkan di atas benda yang tidak bergerak, apabila tidak ada barang yang bergerak."³⁷*

Beranjak dari uraian tersebut, maka ada kemungkinan terjadi kekeliruan dalam mengambil kesimpulan bahwa permohonan lelang eksekusi obyek Hak Jaminan Fidusia harus diajukan terlebih dahulu daripada permohonan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan. Padahal, bila dikaitkan dengan pokok bahasan dalam tesis ini,

³⁷ M. Yahya Harahap, *loc.cit.*

maka sebetulnya pandangan M. Yahya Harahap tersebut hanya menyentuh salah satu dari sekian banyak tahapan dalam proses eksekusi obyek Hak Tanggungan, yaitu tahap sita eksekusi, dan itupun lebih menyangkut persoalan sita eksekusi dalam proses gugatan, bukan sita eksekusi dalam lelang eksekusi obyek Hipotik/Hak Tanggungan. Sekalipun demikian pandangan terkuip di atas juga cukup berguna untuk dijadikan pengantar dalam menjawab persoalan apakah permohonan lelang eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan dan obyek Hak Jaminan Fidusia bisa diajukan secara serentak oleh kreditor.

Memang M. Yahya Harahap³⁸ juga mengemukakan bahwa sita eksekusi langsung terhadap benda tidak bergerak dapat dilakukan dalam dua hal yaitu apabila tidak ada benda bergerak, atau apabila suatu benda tidak bergerak sejak semula telah ditentukan sebagai jaminan (agunan hutang). Akan tetapi hal ini baru merupakan dasar untuk menegaskan bahwa dalam mengajukan permohonan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan kreditor tidak perlu mempertimbangkan ada atau tidak adanya benda bergerak milik debitor, dalam arti kreditor boleh langsung mengajukan permohonan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan, karena obyek Hak Tanggungan itu merupakan benda tidak bergerak yang sejak semula telah ditentukan sebagai jaminan/agunan hutang. Sedangkan tentang bagaimana permohonan lelang eksekusi atas obyek Hak Tanggungan harus diajukan jika kreditor tersebut adalah juga pemegang Hak Jaminan Fidusia atas benda bergerak, sama sekali belum terjawab

³⁸ M. Yahya Harahap, *Ibid*, h. 65.

oleh M. Yahya Harahap. UUHT maupun Undang-undang No. 42 Tahun 1999 Tentang Fidusia juga tidak mengatur solusinya.

Ketidakpastian hukum acara mengenai pengajuan permohonan lelang eksekusi seperti tersebut di atas memberikan pijakan bagi debitor yang tidak beritikad baik untuk melancarkan upaya-upaya hukum yang bertujuan menanggukakan pelaksanaan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan. Untuk itu (kelak saat dilakukan revisi atau amandemen terhadap UUHT maupun UU No. 42 Tahun 1999) perlu adanya pengaturan bahwa dalam hal debitor cidera janji, sedangkan kreditor merupakan pemegang Sertipikat Hak Tanggungan dan sekaligus juga pemegang Sertipikat Jaminan Fidusia, maka pengajuan permohonan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan dapat diajukan bersama-sama (serentak) dengan pengajuan permohonan lelang eksekusi obyek Hak Jaminan Fidusia. Adapun pijakan yuridisnya bisa ditemukan dalam ketentuan Pasal 200 ayat (7) HIR yang mengatur bahwa pengumuman lelang barang bergerak jika bersamaan serentak dengan barang tidak bergerak mesti dilakukan 2 kali berturut-turut, dan antara pengumuman yang pertama dengan yang kedua berselang paling sedikit 15 hari. Meskipun ketentuan Pasal 200 ayat (7) HIR itu merupakan ketentuan tentang tata cara pengumuman lelang, sebenarnya ketentuan tersebut membuktikan bahwa HIR telah mengenal, memprediksi kemungkinan adanya, dan memberikan jalan keluar bagi pemecahan masalah pelaksanaan lelang eksekusi benda tidak bergerak (seperti obyek Hak Tanggungan) bersamaan dengan lelang eksekusi benda bergerak (seperti obyek Hak Jaminan Fidusia). Jadi, merujuk ketentuan Pasal 200 ayat (7) HIR tersebut, sudah barang tentu permohonan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan pun dapat diajukan

bersama (serentak) dengan pengajuan permohonan lelang eksekusi obyek Hak Jaminan Fidusia. Cara sedemikian ini tentu saja –baik dilihat dari aspek biaya maupun aspek waktu-- akan lebih efisien dan pada akhirnya juga lebih menguntungkan kreditor maupun debitor. Hal tersebut selaras dengan bunyi Pasal 4 ayat (2) UU No. 14 Tahun 1970 bahwa “*Peradilan dilakukan dengan sederhana, cepat dan biaya ringan.*”

3. Upaya Verzet

Verzet merupakan cara untuk menghambat laju lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan, diajukan sebelum pelaksanaan lelang eksekusi selesai, dan lazimnya ditujukan terhadap sita eksekusi. Perlawanan tersebut dapat diajukan oleh pihak ketiga (disebut *derden verzet*), atau oleh debitor/Termohon eksekusi sendiri (disebut *partij verzet*). Alasan yang bisa dijadikan dasar pengajuan perlawanan pihak ketiga terdapat dalam Pasal 195 ayat (6) HIR yang menyatakan :

“Jika pelaksanaan keputusan itu dilawan, juga perlawanan itu dilakukan oleh orang lain yang mengakui barang yang disita itu sebagai miliknya, maka hal itu serta segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan itu, diajukan kepada dan diputuskan oleh pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya harus dilaksanakan keputusan itu.”

Tentang hal tersebut, **Mahkamah Agung R.I.** memberi pedoman bahwa :

“Perlawanan pihak ketiga terhadap sita conservatoir, sita revindicatoir, dan sita eksekusi, hanya dapat diajukan atas dasar hak milik, jadi hanya dapat diajukan oleh pemilik atau orang yang merasa bahwa ia adalah pemilik barang yang disita dan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dari Pengadilan Negeri yang secara nyata menyita (pasal 195 (6) HIR, pasal 206 (6) RBg). Jelaslah, bahwa penyewa, pemegang hipotik atau credietverband, pemegang hak pakai

atas tanah, tidak dibenarkan untuk mengajukan perlawanan semacam ini.”³⁹

Jadi, khusus mengenai alasan yang dapat dipakai sebagai landasan diajukannya perlawanan pihak ketiga ini, HIR sudah memberikan ketentuan yang jelas, yaitu bahwa benda yang disita adalah bukan milik termohon eksekusi, melainkan milik pihak ketiga (pelawan). Sedangkan menyangkut perlawanan yang diajukan oleh pihak termohon eksekusi sendiri, Pasal 195 ayat (6) HIR hanya menegaskan adanya hak bagi pihak termohon eksekusi untuk mengajukan perlawanan, tanpa memberikan rincian mengenai alasan-alasan apa saja yang oleh debitor/termohon eksekusi dapat dijadikan landasan untuk mengajukan perlawanan. Sehubungan dengan hal tersebut,

M. Yahya Harahap mengemukakan :

“Kevakuman ini barangkali disengaja pembuat undang-undang untuk membuka keluasaan penerapan dalam praktek peradilan. Kenyataan pun telah memperlihatkan tentang adanya keterbukaan mempergunakan alasan Partij Verzet. Keterbukaan itu mengarah kepada patokan yang dirumuskan pasal 378 Rv yakni putusan atau penetapan Pengadilan menimbulkan “kerugian” terhadap kepentingan atau hak. Alasan ini yang selalu dipergunakan.”⁴⁰

Untuk masa sekarang, kevakuman ataupun kesengajaan meniadakan pembatasan tentang alasan diajukannya perlawanan oleh debitor/termohon eksekusi (dengan tujuan memberi keleluasaan penerapan dalam praktek peradilan) seperti itu sudah tidak cocok lagi, bahkan cenderung dapat disalahgunakan oleh debitor, pemberi Hak Tanggungan, atau pihak ketiga, sehingga justru menyebabkan terjadinya

³⁹ Mahkamah Agung RI, *op.cit.*, h. 145.

⁴⁰ M. Yahya Harahap, *Perlawanan Terhadap Eksekusi Grose Akta Serta Putusan Pengadilan Dan Arbitrase Dan Standar Hukum Eksekusi*, Cet. I, 1993, Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 52.

ketidakpastian dalam pelaksanaan eksekusi, dan sangat mungkin, menjadi sumber timbulnya praktek peradilan yang merugikan kreditor. Perkara-perkara perlawanan oleh debitor/termohon eksekusi (*partij verzet*) seperti, acapkali diajukan semata-mata sebagai alasan untuk mohon penangguhan pelaksanaan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan. **Mahkamah Agung R.I.**⁴¹ sendiri (mengenai perlawanan semacam ini) ternyata hanya memberi pedoman sederhana, bahwa :

1. perlawanan (*partij verzet*) pada azasnya tidak menangguhkan eksekusi,
2. namun eksekusi harus ditangguhkan, apabila segera nampak bahwa perlawanan tersebut benar dan beralasan, paling tidak sampai dijatuhkannya putusan oleh Pengadilan Negeri;
3. terhadap putusan dalam perkara ini, permohonan banding dibenarkan.

Jadi, *partij verzet* itu hanya pada azasnya saja tidak menangguhkan eksekusi, sedangkan dalam prakteknya tetap dijadikan dasar oleh pihak pengadilan untuk menerbitkan perintah penangguhan lelang eksekusi. Kreditor akan semakin dirugikan, apabila atas putusan perkara perlawanan itupun masih bisa dimohonkan upaya hukum lebih lanjut. Pedoman yang tidak tegas tersebut merupakan hambatan yuridis terhadap lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan SHT. Hampir selalu, permohonan penangguhan lelang eksekusi itu dikabulkan oleh pengadilan, sehingga kreditor terpaksa harus menunggu pelaksanaan lebih lanjut proses permohonan lelang eksekusi yang bersangkutan, paling tidak hingga perkara *verzet* yang diajukan oleh pihak debitor sudah diputus dalam pemeriksaan tingkat pertama.

⁴¹ Mahkamah Agung RI, *op.cit.*, h. 144.

Adapun alasan debitor (termohon eksekusi) mengajukan *partij verzet*, antara lain menyangkut syarat jumlah hutang harus pasti sebagaimana telah disitir pada sub bab terdahulu. Selain itu, alasan adanya paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*), penipuan (*arglist*) saat membuat perjanjian kredit, SKMHT, atau APHT juga merupakan alasan-alasan yang lazim dimanfaatkan oleh debitor/termohon eksekusi untuk mengajukan perlawanan, dan selanjutnya dijadikan landasan untuk mengajukan permohonan penangguhan lelang eksekusi.

Begitu pula alasan bahwa jangka waktu fasilitas kredit belum jatuh tempo, acapkali dikemukakan sebagai alasan mengajukan perlawanan berikut permohonan penangguhan pelaksanaan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan, sebagaimana baru-baru ini dilakukan oleh salah satu pengadilan tinggi di luar Jawa. Ketua pengadilan tinggi yang bersangkutan berpendapat bahwa walaupun debitor nyata-nyata sudah berada dalam keadaan berhenti membayar, kreditor (pemegang Hak Tanggungan) tidak boleh langsung mengajukan permohonan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan melainkan harus menempuh upaya gugatan terlebih dahulu guna memperoleh putusan pengadilan yang menyatakan bahwa debitor wanprestasi. Sudah barang tentu, sikap aparaturnya pengadilan sedemikian ini berpotensi memperbesar kerugian kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan, apalagi (dalam kasus itu) pihak debitor sudah dalam keadaan berhenti membayar/lalai (*in gebreke*) selama bertahun-tahun, dan sebenarnya di dalam perjanjian pemberian fasilitas kredit sudah diperjanjikan bahwa pihak kreditor --dalam hal debitor lalai-- berhak mengajukan permohonan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan, tanpa harus menunggu tanggal jatuh temponya tiba.

Sikap pengadilan tinggi yang beranggapan bahwa untuk menentukan “apakah debitor wanprestasi” harus melalui prosedur gugatan biasa, tampaknya sangat berlebihan. Pendapat pengadilan tinggi ini tidak seirama dengan filosofi penyusunan UUHT. Bila kreditor (pemegang Hak Tanggungan) harus terlebih dahulu mengajukan gugatan wanprestasi, tentu timbul pertanyaan : dimana letak keistimewaan/keunggulan Hak Tanggungan ? Jawabnya pasti, bahwa UUHT tidak mengandung keistimewaan sebagaimana diharapkan. Memang jika semata-mata berpijak pada ketentuan pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) UUHT, akan bisa dipahami apabila St. Remy Sjahdeini menyimpulkan :

“Dengan demikian untuk melakukan eksekusi terhadap Hak Tanggungan yang telah dibebankan atas tanah dapat dilakukan tanpa harus melalui proses gugat-menggugat (proses litigasi) apabila debitor cidera janji;”⁴²

namun sebenarnya kesimpulan seperti itu tidak realistis, sebab kelemahan sistem hukum sebagaimana dikemukakan pada bab-bab terdahulu telah membuat pelaksanaan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan tidak lebih cepat dibandingkan proses gugatan. Bahkan belum lama ini, salah satu pengadilan negeri di wilayah Propinsi Jawa Timur (dalam sidang yang dinyatakan terbuka untuk umum) telah memutus lima perkara perlawanan, yang dua di antaranya diajukan dengan alasan-alasan jumlah utang tidak pasti, ada paksaan, kekhilafan, dan penipuan, sedangkan tiga lainnya diajukan oleh pihak yang mengaku sebagai penyewa. Kelima perkara itu sebenarnya berhulu pada hanya 1 (satu) perkara permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan pada tahun 1998. Meskipun pada akhirnya pemegang

⁴² St. Remy Sjahdeini, *op.cit.*, h. 48.

Hak Tanggungan keluar sebagai pemenang dalam semua perkara dimaksud, nyatanya hingga saat ini belum memperoleh pembayaran piutang melalui permohonan lelang eksekusi, karena harus menunggu sampai pemeriksaan atas semua perkara itu tuntas.

Selain *verzet*, acapkali “hambatan tidak langsung” juga timbul melalui gugatan yang diajukan setelah lelang terlaksana. Tujuannya, untuk menanggihkan eksekusi pengosongan, sehingga obyek lelang tidak dapat segera dikuasai pemenang lelang, melainkan tetap dikuasai pemberi Hak Tanggungan. Tentang mengapa itu bisa dilakukan, akan diuraikan lebih jauh di bagian lain bab ini, yaitu pada sub bab 5.

4. Upaya Banding, Kasasi, dan Peninjauan Kembali

Kreditor akan semakin sulit membuat prediksi tentang kapan uang hasil lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan itu bisa diperolehnya, apabila penangguhan pelaksanaan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh pengadilan tersebut tidak disertai batasan waktu yang singkat. Berdasarkan pengamatan dalam praktek, penangguhan pelaksanaan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan itu diterbitkan oleh pengadilan dengan batasan waktu :

- a. hingga tiba tanggal jatuh tempo fasilitas kredit,
- b. hingga perkara *verzet* atau gugatan yang diajukan pihak debitor diputus pengadilan dalam tingkat pertama,
- c. hingga putusan perkara *verzet* atau gugatan yang diajukan oleh pihak debitor dan atau pihak ketiga telah berkekuatan hukum tetap.

Berkaitan dengan contoh (lima perkara) di atas ternyata pihak pelawan mengajukan permohonan pemeriksaan pada tingkat berikutnya atas putusan

pengadilan negeri dalam semua perkara itu. sehingga tidak dapat dipastikan, kapan pemegang Hak Tanggungan bisa menerima uang hasil lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan, karena prosesnya terhambat adanya banding, kasasi, dan mungkin saja sampai ke tingkat peninjauan kembali. Bilamana peluang untuk menyalahgunakan upaya-upaya hukum seperti itu tidak dibatasi, maka UUHT akan semakin kehilangan makna sebagai pendukung kebijakan kredit perbankan.

Demikianlah potret sesungguhnya pelaksanaan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan, tidak mudah dan tidak pasti. Penyalahgunaan upaya hukum yang (*proforma*) diajukan debitor/pemberi Hak Tanggungan/pihak ketiga dengan bertujuan menghambat lelang eksekusi sebagaimana terurai di atas bisa secara leluasa dilakukan karena UUHT tidak memuat ketentuan yang dapat dijadikan dasar penerapan mekanisme pembatasannya. Dukungan aparat pengadilan agar pelaksanaan eksekusi obyek Hak Tanggungan bisa diselesaikan secara mudah dan pasti sesuai maksud Pasal 6 maupun Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT, juga belum optimal. Padahal, disamping merugikan kepentingan pemegang Hak Tanggungan, sikap tersebut sebetulnya menimbulkan beban bagi pihak pengadilan pula, terutama menyangkut penumpukan perkara.

Harifin A. Tumpa⁴³ dalam tulisannya “Pokok-Pokok Pikiran Tentang Pembatasan Upaya Hukum” menginformasikan bahwa data perkara di Mahkamah Agung RI pada bulan Oktober 1998 menunjukkan :

⁴³ Harifin A. Tumpa, *Pokok-Pokok Pikiran Tentang Pembatasan Upaya Hukum*, h. 1, diajukan pada Loka Karya IKAHI, 8-9 Desember 1998, di Jakarta.

Sisa awal	= 15.245 perkara
Masuk	= 716 perkara
Putus	= 574 perkara
Jumlah tunggakan	= 15.387 perkara

Berdasarkan data tersebut, terlihat bahwa tunggakan perkara di Mahkamah Agung RI tidak semakin berkurang, melainkan justru akan bertambah-tambah karena jumlah perkara yang masuk lebih banyak daripada perkara yang bisa diputus. Tunggakan perkara ini akan semakin besar dan sulit diatasi kalau tidak ada pembatasan terhadap penyalahgunaan upaya hukum yang jelas-jelas menghambat lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan tersebut. Bayangkan, dari satu perkara permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan saja bisa lahir banyak perkara baru yang kesemuanya bermuara ke tingkat kasasi bahkan mungkin hingga tingkat peninjauan kembali.

Mengingat bahwa ternyata hambatan terhadap pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial SHT sebagaimana dikemukakan pada bab-bab terdahulu bisa terjadi karena :

1. tidak adanya kesadaran masyarakat (dalam hal ini debitor) atas kewajiban hukumnya,
2. apatisme aparat hukum,
3. ketentuan hukum yang tidak tegas,

maka menunjuk tulisan **Lawrence M. Friedman**⁴⁴ dapat disimpulkan bahwa baik budaya hukum, struktur hukum, maupun substansi hukum kita tidak mendukung

⁴⁴ Lawrence M. Friedman (Terjemahan Wishnu Basuki) *Hukum Amerika Sebuah Pengantar*, Tata Nusa, Jakarta, h. 1-308.

UUHT dalam memberikan kemudahan serta kepastian eksekusinya. Dengan lain perkataan, sistim hukum kita tidak bekerja dengan baik. Soerjono Soekanto⁴⁵ mengemukakan bahwa di antara faktor-faktor yang mempengaruhi penegakan hukum, ternyata "*faktor penegak hukum menempati titik sentral*".

Pembahasan masalah dalam sub bab ini memberi kesimpulan bahwa pembatasan terhadap penyalahgunaan upaya hukum oleh debitor, pemberi Hak Tanggungan, dan atau pihak ketiga yang bertujuan menanggukhan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial SHT, harus segera dilakukan. Kiranya ide mengenai hal tersebut sejalan dengan gagasan Ketua Mahkamah Agung R.I. untuk menekan tunggakan perkara, antara lain dengan melakukan pembatasan perkara-perkara yang dapat dimohonkan upaya hukum kasasi, karena saat ini hampir semua perkara bermuara ke tingkat kasasi bahkan perkara perceraian pun dimohonkan peninjauan kembali. Menyangkut perkara-perkara utang-piutang, Ketua Mahkamah Agung R.I. pernah menyatakan keheranannya, "Penyelesaian perkara utang-piutang kok ditunda-tunda".⁴⁶

5. Hal-hal Lain Yang Perlu Diperhatikan

Selama proses lelang eksekusi berjalan atau belum selesai, baik dalam hal ada upaya hukum ataupun dalam hal tidak ada upaya hukum yang menghambatnya (*verzet*, gugatan, banding, kasasi, dan atau peninjauan kembali), maka peluang

⁴⁵ Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, Cetakan 4, 2002, h. 55.

⁴⁶ Bagir Manan, *Rakernas Forum Komunikasi Akademisi dan Praktisi Hukum*, Jakarta, 29 Mei 2002.

tercapainya perdamaian antara kreditor dengan debitor dan atau pemberi Hak Tanggungan, masih terbuka lebar. Persoalan tidak akan muncul apabila atas dasar perdamaian itu debitor membayar utangnya secara sekaligus, akan tetapi apabila disepakati bahwa pembayaran utang debitor dapat dilaksanakan secara bertahap/angsuran, maka di situ terdapat potensi hambatan yang lebih parah. Pernah terjadi, bahwa segera setelah tercapai perdamaian semacam ini (debitor membayar utang secara bertahap), kemudian kreditor/pemegang Hak Tanggungan langsung mencabut permohonan lelang eksekusinya. Ternyata, kemudian debitor tidak dapat membayar angsuran hutang sesuai isi perdamaian tersebut, dan ketika kreditor/pemegang Hak Tanggungan berkehendak melanjutkan proses lelang eksekusinya, maka hal ini ditolak tegas oleh pengadilan, karena dengan telah dicabutnya permohonan lelang eksekusi terdahulu, maka selanjutnya kreditor harus menempuh prosedur gugatan biasa. Hal ini tentunya akan memperpanjang waktu penyelesaian penagihan piutang dan memperbesar kerugian kreditor. Oleh karena itu, disarankan agar dalam hal tercapai perdamaian sebagaimana dikemukakan di atas, kreditor tidak serta merta mencabut permohonan lelang eksekusinya, melainkan cukup bila permohonan lelang eksekusi itu --untuk sementara-- ditangguhkan hingga isi perdamaian dilaksanakan sepenuhnya oleh debitor.

Setelah lelang eksekusi terlaksana, dalam arti obyek Hak Tanggungan sudah terjual, ternyata masalahnya belum tentu selesai, sebab UUHT tidak secara tegas mewajibkan pemberi Hak Tanggungan untuk --dalam batas waktu tertentu dan dengan cara yang jelas-- menyerahkan obyek Hak Tanggungan tersebut dalam keadaan kosong dan baik. Pasal 11 ayat (2) huruf j UUHT sekedar memberikan

kemungkinan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memperjanjikan sejak awal bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan. Pada kenyataannya, selama ini, proses pengosongan obyek Hak Tanggungan harus diselesaikan melalui proses permohonan eksekusi tersendiri, yang tahap-tahapnya tidak jauh berbeda dengan tahap permohonan lelang eksekusi, hanya saja dalam permohonan eksekusi pengosongan tidak ada tahap sita eksekusi, pengumuman pada surat kabar, dan pelaksanaan lelang. Sedangkan tahap selebihnya hampir sama, ada *aanmaning* dan dilanjutkan dengan pelaksanaan eksekusi pengosongan, yang kesemuanya ini juga bisa dihambat melalui *verzet*, gugatan, atau upaya hukum lainnya. Andaikata dalam lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan itu, ternyata pemenang lelangnya adalah pihak kreditor sendiri, maka bila masih harus menempuh proses permohonan eksekusi pengosongan lagi, jelaslah bahwa hal itu tidak efisien dan semakin memperpanjang deretan bukti bahwa Hak Tanggungan memang tidak dapat diandalkan sebagai pengaman pemberian fasilitas kredit. Akan lebih efektif apabila ketentuan tentang kewajiban pemberi Hak Tanggungan untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek Hak Tanggungan kepada pemenang lelang itu dituangkan dalam ketentuan yang memaksa (*dwingend recht*).

Potensi hambatan juga dapat ditemukan dalam Pasal 18 ayat (1) UUHT yang menentukan bahwa Hak Tanggungan hapus karena :

- a. hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan,
- b. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan,

- c. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan negeri,
- d. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Ketentuan Pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT ini maupun penjelasannya, masih belum cukup atau tidak lengkap sehingga berpotensi menimbulkan hambatan terhadap lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan berupa tanah bukan Hak Milik, seperti HGB, sebab dalam pasal tersebut tidak diatur tentang bagaimana eksistensi Hak Tanggungan apabila hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan itu berakhir masa berlakunya dan tidak diperpanjang oleh pemberi Hak Tanggungan, sedangkan Pasal 15 ayat (1) huruf a UUHT melarang SKMHT memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain, termasuk untuk memperpanjang hak atas tanah, sebagaimana hal itu diuraikan dalam penjelasan pasal yang bersangkutan. Padahal, dalam hal demikian ini --menurut ketentuan Pasal 35 PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai-- maka hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan itu hapus, dan menurut Pasal 18 ayat (1) huruf d, Hak Tanggungannya hapus pula. Kemungkinan pemberi Hak Tanggungan sengaja tidak mengurus permohonan perpanjangan hak atas tanah obyek Hak Tanggungan itu, dapat sejak awal dicegah dengan pemberian kuasa kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memperpanjang hak atas tanah obyek Hak Tanggungan. Kuasa tersebut dibuat secara terpisah (tidak disatukan dengan klausula-klausula yang termaktub dalam SKMHT). Hal ini perlu dilakukan, terutama jika SKMHT atau APHT diberikan pada saat masa berlakunya hak atas tanah yang bersangkutan segera akan berakhir. Perlu diketahui bahwa sesuai ketentuan Pasal 27 ayat (1) PP No. 40

Tahun 1996, permohonan perpanjangan HGB harus diajukan setidaknya-tidaknya 2 (dua) tahun sebelum masa berakhirnya. Bila HGB itu kemudian diperbarui (permohonan perpanjangannya dikabulkan) apakah diperlukan pembebanan ulang Hak Tanggungannya? Tentu saja tidak, sebab hak atas tanahnya sudah diperbarui maka --sesuai Pasal 18 ayat (1) UUHT-- Hak Tanggungan tetap melekat.

Berdasarkan pembahasan di atas, semakin nyata bahwa UUHT masih perlu revisi dan amandemen, apalagi upaya-upaya penyelesaian kredit macet yang telah dilakukan selama ini belum menunjukkan hasil memuaskan. Indikasinya, terlihat dari penundaan berulang terhadap pemberlakuan rasio NPL maksimum 5% yang semula akan diterapkan akhir 2001, ditunda akhir 2002, dan ditunda lagi akhir Juni 2003. Otoritas perbankan masih meragukan kemampuan bank untuk menekan NPL sebagaimana mestinya, dan faktor eksternal yang dianggap sebagai penyebabnya adalah proses litigasi yang tidak memberikan kepastian hukum.

Jika revisi atau amandemen UUHT itu dirasa akan memerlukan waktu lama, maka harus ada terobosan lain, misalnya melalui Peraturan Mahkamah Agung (disingkat PERMA) yang khusus mengatur pembatasan upaya hukum dimaksud. Langkah tersebut akan lebih baik, lebih aspiratif, dan oleh karenanya akan lebih dibutuhkan daripada PERMA No. 1/2000 tentang Lembaga Paksa Badan, yang nyatanya tidak mendapat tanggapan positif dari dunia perbankan. Hal ini bisa dimengerti, karena tujuan utama para kreditor dalam menempuh prosedur litigasi sama sekali bukan berkehendak untuk mengekang kebebasan diri debitur melalui penyanderaan (yang sudah barang tentu justru menambah biaya) melainkan lebih berkeinginan untuk secepat mungkin memperoleh kembali piutangnya.

Menurut Djoko Soegianto⁴⁷, Mahkamah Agung memiliki 5 (lima) fungsi, yaitu fungsi mengadili, fungsi uji material, fungsi pengawasan, fungsi memberikan nasihat hukum, fungsi mengatur. Sedangkan Henry P. Panggabean⁴⁸ tentang fungsi Mahkamah Agung ini membuat pengelompokan fungsi yang agak berbeda yaitu : fungsi mengadili (*rechtsprekende functie*) sebagai fungsi pokok Mahkamah Agung, kemudian fungsi khusus bersifat administratif, dan fungsi tambahan bersifat ketatanegaraan. Fungsi mengatur (*regelende functie*) itu merupakan bagian dari fungsi khusus Mahkamah Agung.

Fungsi mengatur (*regelende functie/rule making function*) itu sendiri adalah fungsi untuk mengatur lebih lanjut hal-hal yang diperlukan bagi kelancaran penyelenggaraan peradilan apabila terdapat hal-hal yang belum cukup diatur dalam undang-undang. Adapun yang dimaksud dengan penyelenggaraan peradilan adalah sebatas menyangkut hukum acara.

Dengan demikian, maka untuk sementara (sebelum ada revisi dan amandemen terhadap UUHT) pembatasan upaya hukum terhadap lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan maupun pengaturan (secara lebih tegas, pasti, dan efisien) hukum acara eksekusinya bisa dituangkan dalam suatu PERMA.

Selain mengharap perbaikan hukum acara eksekusi tersebut, para kreditor sendiri harus mulai memperhatikan pentingnya kesempurnaan alat bukti yang dibuat antara kreditor dengan debitor, baik itu perjanjian kredit, bukti-bukti pembayaran,

⁴⁷ Jurnal Hukum Bisnis, Vol. 15, September 2001, h. 37.

⁴⁸ Henry P. Panggabean, *Fungsi Mahkamah Agung Dalam Praktek Sehari-hari*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2002, h. 75.

maupun korespondensi. Kreditor acapkali teledor, tidak menyimpan arsip surat-menyurat dalam aslinya, kurang menyadari arti penting tanda terima suatu dokumen, bahkan sudah merasa cukup dengan hanya memiliki bukti pengiriman, yang itupun kadangkala sulit dicari aslinya. Hal sedemikian jelas kurang menguntungkan posisi kreditor, sebab sebagaimana diatur dalam Pasal 1688 KUHPerdara bahwa "*kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada aktanya asli.*"

Seyogyanya, para kreditor mulai menyadari bahwa korespondensi dengan debitor juga merupakan alat bukti yang ampuh bagi kreditor dan hal itu bisa membantu kelancaran proses lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan. Misal saja, dalam hal jangka waktu pemberian fasilitas kredit belum berakhir (belum jatuh tempo) namun debitor sudah berada dalam keadaan berhenti membayar, maka adanya surat pemberitahuan kreditor kepada debitor yang berisi penegasan bahwa jangka waktu fasilitas kreditnya diakhiri lebih awal, akan sangat bermanfaat dan sangat membantu keberhasilan kreditor dalam proses penagihan piutang melalui lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial SHT. Bahkan sehubungan dengan masalah seperti ini, **Mahkamah Agung R.I.** dalam putusannya (pada tingkat peninjauan kembali) tanggal 6 April 1999 No. 02 PK/N/1999 menyangkut sengketa fasilitas kredit antara PT. Bank Niaga Tbk. (Pemohon I), PT. Ing Indonesia Bank (Pemohon II), dan International Finance Corporation (Pemohon III) di satu pihak selaku Para Pemohon Peninjauan Kembali (dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Pemohon Pailit/Para Kreditor) melawan PT. Dharmala Agrifood Tbk. (Termohon) di lain pihak selaku Termohon Peninjauan Kembali

(dahulu Termohon Kasasi/Termohon Pailit/Debitor), secara tepat telah memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut :

- “- *Bahwa kesalahan berat yang dilakukan Judex Factie dan Hakim Kasasi adalah bahwa keduanya tidak memandang kelalaian Termohon membayar hutang pokok dan bunga pada tanggal 12 Februari 1998 berdasarkan ketentuan No. 2 Surat Fasilitas No. 133/97/ASH/JWO/LE tanggal 30 Juni 1997 (P-4), dapat jadi alasan bagi Pemohon II untuk mengakhiri fasilitas tanpa pemberitahuan secara khusus;*
- *Bahwa Hakim Kasasi telah mempertimbangkan dengan tepat bahwa Termohon telah menerima pencairan utang sebesar USS 30,000,000.- dari Pemohon III, tetapi keliru menyimpulkan bahwa utang tersebut belum jatuh tempo; Dalam perjanjian ditetapkan bahwa jadwal pembayaran kembali adalah sejak 15 Maret 1999 sampai dengan 15 Maret 2003. Berdasarkan ketentuan dalam perjanjian peminjaman Bagian II, Termohon harus membayar total jumlah bunga yang terutang pada tanggal 16 Maret 1998, dan kelalaian memenuhi kewajiban ini merupakan perbuatan Cidera Janji, yang berdasarkan Pasal VI ayat 6.01 “Ketentuan Percepatan Umum” Pemohon berhak untuk dengan pemberitahuan menyatakan pokok dan bunganya yang belum dibayar menjadi jatuh tempo dan harus dilunasi. Pemohon telah mengirim surat pemberitahuan itu (vide bukti P-9a) berupa Loan Acceleration Notice, sehingga hutang Termohon kepada Pemohon III menjadi jatuh tempo dan harus dibayar sejak tanggal 16 Maret 1998.*⁴⁹

Menunjuk pertimbangan hukum Mahkamah Agung R.I. dalam putusannya tersebut di atas dapatlah dipetik beberapa hal penting, sebagai berikut :

1. Bahwa ketentuan percepatan jatuh tempo fasilitas kredit seperti diuraikan dalam pertimbangan hukum Mahkamah Agung R.I. tersebut memang sudah lazim diperjanjikan dan dituangkan dalam akta/surat perjanjian kredit;

⁴⁹ Himpunan Kajian Putusan Mahkamah Agung Dan Pengadilan Niaga Mengenai Perkara Permohonan Pernyataan Pailit, *Proyek Pembinaan Tehnis Yustisial Mahkamah Agung RI, Puslitbang/Diklat Mahkamah Agung RI*, 2000, h. 70-71.

2. Bahwa sekalipun demikian, ketika kemudian kreditor mengajukan permohonan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial SHT ternyata pengadilan beranggapan bahwa fasilitas kredit yang bersangkutan belum jatuh tempo dan untuk itu kreditor diharuskan menempuh upaya hukum penagihan melalui prosedur gugatan biasa agar dalam perkara itu debitor dinyatakan wanprestasi oleh pengadilan (kreditor tidak boleh langsung mohon lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan);
3. Bahwa akan tetapi dengan adanya pertimbangan hukum Mahkamah Agung R.I. dalam putusannya tersebut di atas, telah diperoleh pedoman yang lebih tepat bahwa :
 - 3.1. Fakta debitor cidera janji (tidak membayar hutang pokok dan atau tidak membayar bunganya) telah cukup menjadi alasan untuk mengakhiri jangka waktu fasilitas kredit, meskipun belum jatuh tempo;
 - 3.2. Pengakhiran fasilitas kredit tersebut dapat dilakukan tanpa kreditor terlebih dahulu harus menyampaikan surat pemberitahuan khusus kepada debitor;
 - 3.3. Dalam hal demikian, kreditor dapat langsung mengajukan permohonan pailit atau (apabila status kreditor adalah kreditor separatis pemegang Hak Tanggungan, dan tidak ditempuh proses kepailitan) bisa langsung mengajukan permohonan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan;
 - 3.4. Akan lebih membantu proses pembuktian apabila kreditor terlebih dahulu mengirimkan kepada debitor, surat pemberitahuan (*peringatan/sommatie/interpellatio*), yang sekaligus memuat penegasan tentang

diakhiri/dipercepatnya jangka waktu fasilitas kredit (*loan acceleration notice*) seperti diuraikan di atas, dan untuk itu kreditor harus mendapatkan serta menyimpan asli tanda terimanya;

- 3.5. Jadi apabila ada pengadilan negeri dan atau pengadilan tinggi yang mensyaratkan “agar dalam hal debitor berada dalam keadaan berhenti membayar sedangkan jangka waktu fasilitas kreditnya belum jatuh tempo, maka kreditor harus menempuh prosedur gugatan biasa (sekedar untuk menyatakan bahwa debitor wanprestasi) terlebih dahulu sebelum mengajukan permohonan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial SHT”, adalah keliru.

Pertimbangan hukum Mahkamah Agung R.I. dalam putusannya tersebut di atas sudah cukup memenuhi rasa keadilan, baik bagi kreditor maupun bagi debitor sendiri, sebab dengan demikian kedua belah pihak dapat segera terlepas dari risiko atau beban-beban yang timbul sebagai akibat berlarut-larutnya penyelesaian kredit. Putusan Mahkamah Agung R.I. tersebut patut diikuti dalam perkara-perkara sejenis sehingga menjadi jurisprudensi tetap.

Sebagaimana dikemukakan oleh **R. Soetodjo Prawirohamidjojo** dan **Marthalena Pohan** :

- *Sommatie* itu berguna untuk memperingatkan pihak *debiteur* agar mengetahui, bahwa pihak *crediteur* menghendaki *prestatie* pada suatu waktu tertentu;
- *Crediteur* dapat memberikan peringatan untuk memenuhi pada waktu tertentu, sebelum jangka waktunya itu tiba, untuk *debiteur* dapat dinyatakan *in gebreke*, bilamana ia tidak tepat memenuhi pada waktunya;

- *Kecuali waktunya, dimana prestasinya itu dituntut, maka **crediteur** pun di dalam sommatienya harus menerangkan secara jelas apa yang dikehendakinya, dan apakah alasan yang menjadi dasar tuntutananya itu.*⁵⁰

Jadi, mengapa suatu pemberitahuan (peringatan/*sommatie/interpellatio*) itu diperlukan, tidak lain adalah untuk menetapkan terjadinya wanprestasi, dan untuk menetapkan waktu/kesempatan terakhir (*uiterste termijn*) bagi debitor untuk memenuhi prestasinya, terutama bila perjanjian kredit tidak menunjuk atau tidak memuat tanggal jatuh tempo atau tanggal jatuh temponya belum tiba namun debitor sudah dalam keadaan lalai (*in gebreke*).

Perjanjian utang piutang (pemberian fasilitas kredit) antara kreditor dan debitor sebaiknya selalu dituangkan dalam akta notariil yang --sebagaimana telah dikemukakan diatas-- mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Sungguh sulit dipahami, bahwa dalam praktek dijumpai pemberian fasilitas kredit dalam jumlah besar, ternyata hanya dituangkan dalam akta di bawah tangan, bahkan pernah ditemukan akta-akta sedemikian itu belum ditandatangani pejabat Bank (kreditor) atau mengandung kesalahan-kesalahan yang pembetulannya dilakukan tanpa menghadirkan lagi pihak debitor dan atau pemberi Hak Tanggungan, melainkan dihapus dan diganti/diperbaiki sendiri oleh pihak kreditor. Hal seperti ini tidak boleh dilakukan, karena secara yuridis sangat riskan serta akan mengurangi atau semakin melemahkan kekuatan pembuktian akta di bawah tangan yang bersangkutan, dan membuka peluang diajukannya *verzet*.

⁵⁰ R. Soetodjo Prawirohamidjojo dan Marthalena Pohan, *Hukum Perikatan*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, h. 31.

Sebelum memasuki bab penutup, penting diingat walau sekilas, bahwa sebagaimana dikemukakan oleh **Abdul Kadir Muhammad** :

- “ - *Wanprestatie* artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena Undang-undang;
- Tidak dipenuhinya kewajiban itu ada dua kemungkinan alasannya, yaitu :
 - a. Karena kesalahan debitor, baik karena kesengajaan maupun kelaluan;
 - b. Karena keadaan memaksa (*force majeure*), jadi di luar kemampuan debitor, debitor tidak bersalah.”⁵¹

Senada dengan itu, **J. Satrio**⁵² menulis bahwa menurut para sarjana, seseorang dianggap wanprestasi apabila ia tidak memenuhi kewajiban perikatannya dan tindakan atau sikapnya itu dapat dipersalahkan kepadanya. Namun, menurut **R. Setiawan**⁵³ ada kalanya bahwa sekalipun debitor tidak bersalah, ia harus bertanggungjawab atas kerugian yang terjadi baik karena diperjanjikan maupun berdasarkan ajaran “*gevaarzetting*”. Adapun akibat dari wanprestasi tersebut, menunjuk pendapat **Gr. Van der Burght**⁵⁴ adalah debitor harus membayar ganti rugi, beban resiko bergeser kearah kerugian debitor, dan pihak kreditor dapat membebaskan diri dari kewajiban melakukan kontra prestasi.

⁵¹ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, Cet. III, 1992, h. 20.

⁵² J. Satrio, *Hukum Perikatan Perikatan Yang Lahir Dari Undang Undang*, Bagian Pertama, Cet. 1, Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 34.

⁵³ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Cet. VI, 1999, Putra Abardin, Bandung, h. 17 & 30.

⁵⁴ Gr. Van der Burght, *Buku Tentang Perikatan Dalam Teori Dan Yurisprudensi*, saduran F. Tengker, Cet. I, Mandar Maju, Bandung. 1999, h. 131.

Kesimpulan atas bahasan pada bab III ini, adalah bahwa UUHT harus direvisi. Diperlukan ketentuan yang lebih tegas menyangkut :

- pengertian jumlah pasti dari hutang berikut alat buktinya,
- saat (kapan) debitor secara pasti dapat dianggap cidera janji dan bisa ditagih,
- pemberian kuasa kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengurus permohonan hak atau permohonan perpanjangan hak atas tanah obyek Hak Tanggungan,
- parate eksekusi tidak memerlukan fiat pengadilan,
- penjualan di bawah tangan atas dasar kesepakatan antara pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan tidak perlu diumumkan melalui surat kabar,
- lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan harus diselesaikan oleh pengadilan dalam batas waktu tertentu,
- lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan dan obyek Hak Jaminan Fidusia, serentak;
- pengumuman lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan (termasuk yang diajukan serentak dengan lelang eksekusi obyek Hak Jaminan Fidusia), cukup 1 (satu) kali;
- lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan tidak boleh ditangguhkan, kecuali terdapat unsur pidana dalam pembuatan SKMHT dan atau APHT-nya,
- *verzet* yang boleh diajukan, hanya *derden verzet*.
- pemberi Hak Tanggungan wajib menyerahkan obyek lelang, pada batas waktu tertentu, tanpa proses eksekusi pengosongan tersendiri;

BAB IV

PENUTUP



Bab IV

Penutup

1. Kesimpulan

- a. Lelang sukarela berdasarkan parate eksekusi obyek Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh pemegang Hak Tanggungan berdasarkan kuasa untuk menjual dari pemberi Hak Tanggungan kepada pemegang Hak Tanggungan, ataupun yang langsung menunjuk pada dasar kewenangan menjual atas kekuasaan sendiri pemegang Hak Tanggungan sebagaimana diberikan (*ex lege*) oleh Pasal 6 UUHT, dapat dilaksanakan tanpa fiat pengadilan. Untuk menjaga efektifitas parate eksekusi, maka kuasa tersebut sebaiknya dibuat tersendiri, sekaligus memuat persetujuan-persetujuan yang diperlukan, dan batasan yang jelas tentang lingkup wewenang pemegang Hak Tanggungan. Mengingat unsur harga penjualan acapkali menjadi faktor penyebab timbulnya sengketa maka ada baiknya apabila ditentukan pula limit harga penjualan obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dalam hal ini, akta notariil sangat mendukung pelaksanaan lelang sukarela tersebut karena merupakan alat bukti yang otentik, sempurna, dan tak terbantah lagi kebenarannya.
- b. Perlu pembatasan terhadap peluang diajukannya perlawanan maupun upaya hukum lain (oleh debitor, pemberi Hak Tanggungan, dan atau pihak ketiga) atas pelaksanaan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial SHT, karena dalam praktek terbukti bahwa perlawanan maupun

upaya hukum lain tersebut telah disalahgunakan sebagai penghambat penyelesaian masalah kredit macet.

2. Saran

- a. Supaya segera diambil inisiatif untuk melakukan amandemen terhadap UUHT, terutama menyangkut ketentuan eksekusinya.

Harus ada penegasan bahwa lelang sukarela berdasarkan parate eksekusi Hak Tanggungan, tidak memerlukan fiat pengadilan terlebih dahulu. Sedangkan menyangkut lelang eksekusi berdasarkan titel eksekutorial SHT, supaya dirumuskan ketentuan bahwa lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial SHT tidak boleh ditangguhkan dengan alasan apapun, kecuali terdapat unsur pidana dalam proses pembuatan SKMHT, APHT, dan atau SHT.

- b. Mengingat apa yang termaktub pada saran huruf a tersebut lebih menyangkut persoalan hukum acara, dan sifatnya sangat mendesak, sedangkan proses revisi hingga amandemen UUHT tersebut pasti membutuhkan waktu lama, maka Mahkamah Agung R.I. –dengan menggunakan “fungsi mengatur” yang dimilikinya-- dapat menuangkan hal-hal dimaksud, dalam suatu PERMA. Langkah ini merupakan cara yang lebih efektif untuk membantu penyelesaian masalah kredit macet, dibanding ketentuan-ketentuan Perpu No. 1 Tahun 1998 jo. UU No. 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan, maupun PERMA No. 1 Tahun 2000 tentang Lembaga Paksa Badan. Langkah tersebut juga akan ikut mengurangi aliran perkara ke Mahkamah Agung R.I., sehingga persoalan

tunggakan perkaranya juga akan teratasi. Selain itu pihak eksekutif pun bisa mengambil prakarsa untuk mengatur, mengatasi, dan membatasi hambatan eksekusi Hak Tanggungan melalui PP tentang Eksekusi Hak Tanggungan.



DAFTAR BACAAN



DAFTAR BACAAN

Buku

- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Cet. III, 1992, Bandung.
- A.P. Parlindungan, 1996, *Komentar Undang-undang Tentang Hak Tanggungan & Sejarah Terbentuknya*, Cet. I, Mandar Maju, Bandung.
- Budi Untung, H., 2000, *Kredit Perbankan Di Indonesia*, Cet. I, Andi, Yogyakarta.
- Engel Brecht, 1989, *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia, Ichtiar Baru-van Hoeve*, Jakarta, Cetakan ke-2.
- G.H.S. Lumban Tobing, 1980, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta.
- Gatot Supramono, 1997, *Perbankan Dan Masalah Kredit, Suatu Tinjauan Yuridis*, Cet. II, Djambatan, Jakarta.
- Gr. Van der Burght, *Buku Tentang Perikatan Dalam Teori Dan Yurisprudensi*, saduran F. Tengker, Cet. I, Mandar Maju, 1999, Bandung.
- Henry P. Panggabean, 2002, *Fungsi Mahkamah Agung Dalam Praktek Sehari-hari*, Cet. II, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.
- Hary Djatmiko, *Bunga Rampe Lelang*, Badan Pendidikan Dan Latihan Keuangan Departemen Keuangan RI.
- J. Satrio, 1993, *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Undang-undang*, Bagian Pertama, Cet. I, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- , 1997, *Hukum Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 1, Cet. I, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- , 1998, *Hukum Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 2, Cet. I, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- , 2002, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fiducia, Hak Tanggungan*, Buku I, Cet. I, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- , 2002, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, Cetakan ke-4.

- Masyhud Ali, H., 1999, *Cermin Retak Perbankan, Refleksi Permasalahan Dan Alternatif Solusi*, Cet. I, Alex Media Komputindo, Jakarta.
- M. Yahya Harahap, 1988, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Cet. I, Gramedia, Jakarta.
- , 1993, *Perlawanan Terhadap Eksekusi Grose Akta Serta Putusan Pengadilan Dan Arbitrase Dan Standar Hukum Eksekusi*, Cet. I, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Moh. Tjoekam, 1999, *Perkreditan, Bisnis Inti Perbankan, Konsep, Teknik & Kasus*, Gramedia, Jakarta.
- Munir Fuady, 1999, *Hukum Perbankan Modern Berdasarkan Undang-undang Tahun 1998*, Cet. I, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Rachmadi Usman, 2001, *Aspek-aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Cet. I, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Rochmad Soemitro, 1987, *Peraturan Dan Instruksi Lelang*, Cet. I, Edisi ke-2, Eresco, Bandung.
- R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Cet. VI, 1999, Putra Abardin, Bandung.
- Siswanto Sutoyo, 1997, *Menangani Kredit Bermasalah, Konsep, Teknik, dan Kasus*; Cet. I, Gramedia, Jakarta.
- Sjahdeini, Sutan Remy., 1999, *Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Edisi II, Cet. I, Alumni, Bandung.
- , 2002, *Hukum Kepailitan*, Cetakan I, Grafiti, Jakarta.
- Sri Soedewi Masjchun Sofwan, 1977, *Beberapa Masalah Pelaksanaan Lembaga Jaminan Khususnya Fiducia Dalam Praktek Dan Pelaksanaannya di Indonesia*, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta.
- , 1980, *Hukum Perutangan, Bagian A*, (terjemahan buku HFA Vollmar : Inleiding Nederlands Burgerlijk Recht, khususnya Verbintenissenrecht Seksi), Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Gajahmada, Yogyakarta.
- Sudargo Gautama, 1996, *Komentar Atas Undang-undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 No. 4*, Cet. I, Citra Aditya Bakti, Bandung.

-----, dan Ellyda T. Soetiyarto, 1997, *Komentar Atas Peraturan-peraturan Pelaksanaan Undang-undang Pokok Agraria*, Cet. I, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Jurnal & Majalah Hukum

Varia Peradilan, No. 75, Tahun VII, Desember 1991.

Majalah Hukum Nasional, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman No. 2 1999.

Jurnal Hukum Bisnis, Vol. 15, September 2001.

Varia Peradilan No. 212 Tahun XVIII 2003.

Himpunan Kajian Putusan Mahkamah Agung Dan Pengadilan Niaga Mengenai Perkara Permohonan Pernyataan Pailit, Proyek Pembinaan Tehnis Yustisial Mahkamah Agung RI, Puslitbang/Diklat Mahkamah Agung RI, 2000.

Seminar

Seminar Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-denda Yang Berkaitan dengan Tanah, diselenggarakan oleh Kelompok Studi Hukum Bisnis Fakultas Hukum UNPAD, Bandung, 27 Mei 1996.

Seminar Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan Di Lingkungan Perbankan, diselenggarakan oleh Lembaga Kajian Hukum Bisnis Fakultas Hukum USU - Bekerjasama Dengan BNI 46, Medan, 25 Juli 1996.

Seminar Implikasi Undang-undang Hak Tanggungan Terhadap Bisnis Properti, diselenggarakan oleh DPP REI, Jakarta, akhir Juni 1996.

Temu Ilmiah dan Pembinaan Serta Pembekalan Anggota Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (I.P.P.A.T.), diselenggarakan oleh I.P.P.A.T., Surabaya, 26-27 April 2003.

LAMPIRAN



SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN

No: /

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, tanggal ()
bulan tahun ()

hadir dihadapan saya
yang berdasarkan Surat Keputusan

tanggal nomor
diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris, dengan daerah
kerja

dan berkantor di

dengan dihadiri oleh
saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

I. I.

pemegang hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan Obyek Hak Tanggungan ;

2.

pemilik

selanjutnya disebut Pemberi Kuasa. -----

II.

selanjutnya disebut Penerima Kuasa. -----

Para penghadap dikenal oleh saya/Penghadap

saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya/Para penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenal yang akan disebutkan pada akhir akta ini. Pemberi Kuasa menerangkan dengan ini memberi kuasa kepada Penerima Kuasa. -----

K H U S U S

untuk membebankan Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan utang

selaku Debitor, sejumlah Rp. ()

sejumlah uang yang dapat ditentukan dikemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang yang ditandatangani oleh Debitor/Pemberi Kuasa dengan: -----

selaku Kreditor dan dibuktikan dengan: -----

yang surat asli/salinan resminya diperlihatkan kepada saya dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya yang mungkin diadakan kemudian, sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp. ()

atas obyek Hak Tanggungan berupa () hak

atas tanah/Hak Milik Atas satuan Rumah Susun yang diuraikan dibawah ini :

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : -----

Nomor _____ atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal

Nomor _____ seluas _____ m² (

meter persegi) dengan Nomor

Identifikasi Bidang Tanah (NIB)

terletak di:

- Propinsi : _____
- Kabupaten/Kota : _____
- Kecamatan : _____
- Desa/Kelurahan : _____
- Jalan : _____

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan : -----

- **Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai** : -----
atas sebagian tanah Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Nomor
dengan Nomor
Identifikasi Bidang Tanah (NIB) , yaitu seluas
kurang lebih m² (
meter persegi), dengan batas-batas :

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal
Nomor yang dilampirkan pada akta ini.
terletak di : -----

- Propinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan : -----

- **Hak Milik atas sebidang tanah** : -----
Porsil Nomor Blok Kohir No
seluas kurang lebih : m² (
meter persegi), dengan batas-batas:

sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal
Nomor yang dilampirkan pada akta ini.
terletak di : -----

- Propinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

berdasarkan alat-alat bukti berupa : -----

- Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun : -----

Nomor

terletak di : -----

- Propinsi : -----
- Kabupaten/Kota : -----
- Kecamatan : -----
- Desa/Kelurahan : -----
- Jalan : -----

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan : -----

- Hak

Sertipikat dan bukti pemilikan yang disebutkan di atas diperlihatkan kepada saya, PPAT, untuk keperluan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ini ;

Obyek Hak Tanggungan ini meliputi pula : -----

Kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan ini meliputi kuasa untuk menghadap dimana perlu, memberikan keterangan-keterangan serta memperlihatkan dan menyerahkan surat-surat yang diminta, membuat/minta dibuatkan serta menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan serta surat-surat lain yang diperlukan, memilih domisili, memberi pernyataan bahwa obyek Hak Tanggungan betul milik Pemberi Kuasa, tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan dan dari beban-beban apapun, mendaftarkan Hak Tanggungan tersebut, memberikan dan menyetujui syarat-syarat atau aturan-aturan serta janji-janji yang disetujui oleh Pemberi Kuasa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut, sebagai berikut : -----

- Janji bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan yang akan disebut di

bawah ini, dan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi; -----

- Obyek Hak Tanggungan
dengan nilai Rp. ()

- Obyek Hak Tanggungan
dengan nilai Rp. ()

- Obyek Hak Tanggungan
dengan nilai Rp. ()

- Janji bahwa dalam hal obyek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Nilai masing-masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua; -----
- Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan; -----
- Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila Debitor sungguh-sungguh cidera janji; -----
- Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang, serta kewenangan untuk mengajukan permohonan memperpanjang jangka waktu dan/atau memperbarui Hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan; -----

- Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji; -----
- Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan; ----
- Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan; -----
- Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum; -----
- Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan; ----
- Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan; -----
- Janji bahwa Sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan diserahkan kepada dan untuk disimpan Pemegang Hak Tanggungan; -----

dan untuk pelaksanaan janji-janji tersebut memberikan kuasa yang diperlukan kepada Pemegang Hak Tanggungan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. -----

Kuasa yang diberikan dengan akta ini tidak dapat ditarik kembali dan tidak berakhir karena sebab apapun kecuali oleh karena telah dilaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya tanggal

)
serta pendaftarannya atau karena tanggal tersebut telah terlampaui tanpa dilaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. -----

Akhirnya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini: -----

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui kuasa yang diberikan dalam akta ini. -----
Demikianlah akta ini dibuat di hadapan para pihak dan: -----

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa tersebut di atas, akta ini ditanda-tangani oleh Pemberi Kuasa, Penerima Kuasa, para saksi dan saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris sebanyak 2 (dua) rangkap asli terdiri dari 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Penerima Kuasa untuk dipergunakan sebagai dasar penanda-tanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. -----

Pemberi Kuasa

Penerima Kuasa

.....
Persetujuan

.....
Persetujuan

.....
Saksi

.....
Saksi

.....
Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris

sebagai Penerima Hak Tanggungan, yang setelah Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar pada Kantor Pertanahan setempat akan bertindak sebagai Pemegang Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Kedua. —

Para Pihak yang saya kenal/diperkenalkan pada saya, menerangkan : —

- bahwa oleh Pihak Kedua dan

selaku Debitor, telah dibuat dan ditanda tangani perjanjian utang-piutang yang dibuktikan dengan : —

- akta
 tanggal
 nomor
 dibuat di hadapan

yang salinan resminya diperlihatkan kepada saya ; —

- akta di bawah tangan yang bermeterai cukup, tanggal
 nomor

yang aslinya diperlihatkan kepada saya ; —

- bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitor sejumlah
 Rp.....
 (.....)/sejumlah
 uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaruannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp.
 (.....)

oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua, yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang Undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya, peringkat ke (.....) atas obyek/obyek-obyek berupa : _____

• (.....) Hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang diuraikan di bawah ini : _____

• Hak, Sertipikat Nomor : terdaftar atas nama

• Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Sertipikat Nomor : terdaftar atas nama

yang letak, batas-batas dan luas tanahnya diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi/Gambar Denah tanggal

Nomor yang diperoleh oleh Pihak Pertama berdasarkan : _____

Sertipikat tersebut diserahkan kepada saya untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini ; _____

• Bekas Hak Milik Adat atas tanah seluas lebih kurang m² (..... meter persegi), terletak di : _____

Desa/Kelurahan :

Kecamatan :

Kabupaten/Kotamadya :

Propinsi :

dengan batas-batas : _____

- Utara :

- Timur :

- Selatan :

- Barat :

Pasal 2.

Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini :

- Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan di atas, dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan yang akan disebut di bawah ini, dan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi ;

- Obyek Hak Tanggungan

dengan nilai Rp.
(.....)

Obyek Hak Tanggungan

dengan nilai Rp.
(.....)

- Obyek Hak Tanggungan

dengan nilai Rp.
(.....)

- Dalam hal obyek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Nilai masing-masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua ;

- Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/ atau menerima uang sewa di muka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan ; -----
- Pihak pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua ; -----
- Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan ; -----
- Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama : -----
 - a. menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian; -----
 - b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan ; -----
 - c. menerima uang penjualan, menanda tangani dan menyerahkan kwitansi ;
 - d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan ; -----
 - e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas ; dan -----
 - f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang - Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut. -----

- Pihak Kedua sebagai pemegang Hak Tanggungan Pertama atas obyek Hak Tanggungan tidak akan membersihkan Hak Tanggungan tersebut kecuali dengan persetujuan dari Pemegang Hak Tanggungan Kedua dan seterusnya, walaupun sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan Pertama ; _____
- Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga ; _____
- Dalam hal obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pihak Pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak Pihak Pertama atas obyek Hak Tanggungan berakhir, Pihak Kedua dengan akta ini oleh Pihak Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari Pemerintah dan/atau Pihak Ketiga lainnya, untuk itu menanda tangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta dipandang baik oleh Pihak Kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian uang ganti rugi dan lain-lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya. _____
- Pihak Pertama akan mengasuransikan obyek Hak Tanggungan terhadap bahaya - bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua dengan syarat - syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, dengan ketentuan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi pada waktu dan sebagaimana mestinya; Dalam hal terjadi kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas obyek Hak Tanggungan Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitor ; _____
- Pihak kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu diberi kuasa atas biaya Pihak Pertama, melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas obyek

Pasal 5

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai pembebanan Hak Tanggungan tersebut di atas dibayar oleh

Akhirnya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini :

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui pemberian Hak Tanggungan dalam akta ini.

Demikianlah akta ini dibuat di hadapan para pihak dan :

1.
2.

sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditanda tangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebanyak 2 (dua) lembar in originali, satu lembar disimpan di kantor saya, sedang lembar lainnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya

untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini.

Pihak Pertama

Pihak Kedua

(.....)

(.....)

(.....)

Persetujuan

(.....)

Saksi

Saksi

(.....)

Pejabat Pembuat Akta Tanah

(.....)

Surabaya,

Hal : Permohonan Lelang Eksekusi.

Kepada

Yth. Bapak Ketua

Pengadilan Negeri

.....

.....

Mempermaklumkan dengan hormat;

Perseroan Terbatas (PT) Bank Tbk.. berkedudukan dan berkantor pusat di....., dengan alamat kantor di, yang dalam hal ini berdasarkan surat kuasa No. tanggal 2003 (asli surat kuasa terlampir) telah memberi kuasa dengan hak substitusi, serta memilih domisili di alamat kuasa hukumnya, yaitu :

1., S.H., Advokat, berkedudukan di, berkantor di....., Surabaya;
2., S.H., Advokat, berkedudukan di, berkantor di.....Surabaya;

yang membuat/menandatangani serta mengajukan permohonan eksekusi ini untuk dan atas namanya, selanjutnya akan disebut : **Pemohon Eksekusi**;

hendak mengajukan permohonan lelang eksekusi melalui Pengadilan Negeri, berdasarkan :

Sertipikat Hak Tanggungan (Peringkat I) Nomor: yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan kabupaten tanggal-2001, juncto Akta

Pemberian Hak Tanggungan No. tanggal-2000, dibuat dihadapan, S.H., PPAT di Kabupaten, **atas** :

Sebidang tanah : Hak Milik No. /kel.

Luasnya : M2 (..... meter persegi),

Berikut dengan : segala sesuatu yang telah ada dan/atau yang diadakan di atas tanah tersebut

Terletak di : Propinsi, Kabupaten, Kecamatan, Kelurahan, setempat dikenal sebagai Jln.

Surat ukur : Nomor / /1999 tanggal-1999.

Sertifikat : Dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten, tanggal-1999.

Terdaftar atas nama :

selanjutnya disebut juga : **obyek lelang**;

Sehubungan dengan penagihan piutang Pemohon Eksekusi pada :

1. (debitor), bertempat tinggal di , selanjutnya disebut : **Termohon Eksekusi I**,
2. (isteri dari Termohon Eksekusi I), bertempat tinggal di....., selanjutnya disebut : **Termohon Eksekusi II**,
3. (pemberi Hak Tanggungan), bertempat tinggal di....., selanjutnya disebut : **Termohon Eksekusi III**,
4. (isteri Termohon Eksekusi III) bertempat tinggal di , selanjutnya disebut : **Termohon Eksekusi IV**,
(yang dalam permohonan eksekusi ini secara bersama-sama juga akan disebut : **Para Termohon Eksekusi**);

dengan mengemukakan hal-hal serta alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Termohon Eksekusi I (dengan persetujuan Termohon Eksekusi II) telah meminjam uang pada Pemohon Eksekusi melalui pemberian fasilitas kredit :

1.1. **Pinjaman Rekening Koran** sebesar Rp.dengan dikenakan provisi sebesar 0,50 % per tahun dan bunga 18,00 % per tahun yang dihitung berdasarkan saldo harian (namun Bank dapat menambah dan mengurangi suku bunga dan komisi tersebut), serta jatuh tempo tanggal, sebagaimana ternyata dalam Surat Perjanjian Untuk Panjar Melalui Rekening Koran tertanggal No. (*vide bukti P-1*).

Sisa plafond pokok Pinjaman Rekening Koran tersebut turun menjadi sebesar Rp., karena berdasarkan surat Addendum Perjanjian Perpanjangan, Perubahan tertanggal No. sebagian dari plafond fasilitas Pinjaman Rekening Koran tersebut telah dialokasikan dalam bentuk **Pinjaman Tetap** yaitu sebesar, dengan dikenakan provisi sebesar 0,50 % per tahun dan bunga 20,5 % per tahun yang dihitung berdasarkan saldo harian (namun Bank dapat menambah dan mengurangi suku bunga tersebut), dan kedua fasilitas kredit tersebut tersebut jatuh tempo tanggal (*vide Bukti P-2*).

1.2. **Pinjaman investasi** sebesar Rp., dengan dikenakan komisi 0,5 %, bunga 17,50 % per tahun (namun Bank dapat menambah dan mengurangi suku bunga tersebut) dan pembayaran dilakukan dengan mengangsur sebanyak sebanyak kali angsuran selama bulan dimulai tanggal dan pinjaman harus dibayar lunas selambat-lambatnya tanggal, sebagaimana ternyata Surat Perjanjian Kredit No. tanggal (*vide Bukti P-3*).

2. Bahwa untuk menjamin pembayaran kembali hutang Termohon Eksekusi I pada Pemohon Eksekusi, Termohon Eksekusi III (dengan persetujuan Termohon Eksekusi IV) telah menyerahkan "obyek lelang" terurai di atas sebagai agunannya dan terhadap agunan tersebut juga telah diletakkan pembebanan Hak Tanggunan

(Peringkat I) hingga sejumlah **Rp.** sebagaimana hal itu ternyata dalam sertifikat Hak Tanggungan No. yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan (*vide Bukti P-4 s.d. P-5*).

3. Bahwa fasilitas kredit Pinjaman Rekening Koran dan Pinjaman Tetap yang telah diterima Termohon Eksekusi I tersebut telah jatuh tempo pada tanggal, namun hingga saat ini Para Termohon Eksekusi tidak/belum memenuhi kewajibannya untuk membayar kembali hutangnya tersebut. Termohon Eksekusi I telah ingkar janji (*wanprestasi*).

Begitu pula mengenai Pinjaman Investasi, Termohon Eksekusi I juga telah ingkar janji (*wanprestasi*) karena mulai tanggal sudah tidak memenuhi kewajiban pembayarannya pada Pemohon Eksekusi, dan dalam hal demikian maka (*berdasarkan ketentuan Pasal 12 butir 12.1 Bukti P-3*) seluruh jumlah pinjaman itu dapat ditagih dan wajib dibayar secara seketika dan sekaligus.

4. Bahwa Pemohon Eksekusi sudah beberapa kali mengingatkan/meminta perhatian pihak Termohon Eksekusi, dan telah cukup memberi waktu sebagaimana ternyata dalam surat Pemohon Eksekusi kepada Termohon Eksekusi sebagai berikut :
- 4.1. No. tanggal,
- 4.2. No. tanggal

(*vide Bukti P-6 s.d. P-...*).

5. Bahwa agar masalah hutang piutang ini tidak terus menerus menjadi beban Para Termohon Eksekusi di satu pihak dan tidak pula kian merugikan Pemohon Eksekusi dilain Pihak, maka sangat berdasar dan beralasanlah kiranya apabila Pemohon Eksekusi memutuskan untuk mengajukan permohonan agar obyek lelang terurai di atas dijual dimuka umum (dilelang) guna membayar seketika, tunai dan sekaligus seluruh sisa hutang pokok Termohon Eksekusi I tersebut berikut bunga denda dan biaya-biaya lain, yang per tanggaljumlah seluruhnya adalah **Rp.** terdiri atas :

5.1. Fasilitas Pinjaman Rekening Koran :

- Outstanding pinjaman per tanggal	: Rp
- Bunga bulan s.d.	: Rp
- Biaya administrasi bulan s.d.	: Rp
- Bunga berjalan tanggal:	: Rp
Total kewajiban s.d.	Rp

5.2. Fasilitas pinjaman Tetap :

- Outstanding pinjaman per tanggal	: Rp
- Bunga bulan	: Rp
- Denda bulan	: Rp
- Denda berjalan tanggal	: Rp
Total kewajiban s.d.	Rp

5.3. Fasilitas Pinjaman investasi :

- Outstanding pinjaman per tanggal	: Rp
- Bunga bulan	: Rp
- Denda bulan	: Rp
- Denda berjalan tanggal	: Rp
Total kewajiban s.d.	Rp

5.4. Tunggakan Biaya asuransi :

- Asuransi yang jatuh tempo tahun	: Rp
- Asuransi yang jatuh tempo tahun	: Rp
Total biaya asuransi	Rp

(vide Bukti P-...)

6. Bahwa bilamana setelah di aanmaning ternyata Para Termohon Eksekusi tetap tidak bersedia untuk secara sukarela memenuhi kewajibannya pada Pemohon Eksekusi, maka sudilah Bapak Ketua Pengadilan Negerimemerintahkan agar obyek lelang tersebut di atas dijual di muka umum (dilelang) serta menyerahkan uang hasil bersih penjualannya kepada Pemohon Eksekusi.

Berdasarkan atas hal-hal serta alasan-alasan terurai diatas, Pemohon Eksekusi memohon agar Bapak Ketua Pengadilan Negeri berkenan untuk segera :

- I. Memberikan fiat eksekusi terhadap **Sertifikat Hak Tanggungan (Peringkat Pertama) Nomor :** yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan tanggal
- II. Memberikan teguran (aanmaning) kepada Para Termohon Eksekusi agar membayar hutang Termohon Eksekusi I pada Pemohon Eksekusi berikut bunga, denda dan biaya lain-lain yang per tanggaltotal/jumlah seluruhnya adalah **Rp,**;
- III. Meletakkan sita eksekusi terhadap "obyek lelang" tersebut dan selanjutnya memerintahkan pelaksanaan penjualan di muka umum (lelang) atas obyek lelang yang dimaksud, dan selanjutnya menyerahkan hasil bersih penjualannya kepada Pemohon Eksekusi guna membayar seluruh kewajiban pembayaran hutang Termohon Eksekusi I pada Pemohon Eksekusi sebagaimana dimaksud pada butir II di atas.

Demikian Permohonan Pemohon Eksekusi, atas segenap perhatian serta perkenan Bapak Ketua kami ucapkan terima kasih.

Hormat Pemohon Eksekusi
(PT. B A N K Tbk.)
 Kuasa Hukumnya :

.....

.....

PENETAPAN

No. Eks/Pen. /PN.....

**DEMI KEADILAN
BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Kami, Ketua Pengadilan Negeri di; -----
Telah membaca Surat tertanggal No. /..... /.....,
dari, S.H. dkk. selaku kuasa hukum dari PT. Bank
berkedudukan dan berkantor pusat di, Jalan yang
pada pokoknya mohon eksekusi lelang, dalam permohonan antara : -----

- PT. BANK, sebagai Pemohon;
- l a w a n**
- PT., sebagai Termohon I;
- Drs., sebagai Termohon II;
- Ny., sebagai Termohon III;

Telah membaca pula :

1. Fotocopy akta Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan No....., terbuat dihadapan, S.H., Notaris di
2. Fotocopy perincian jumlah kewajiban PT. , posisi per tanggal
3. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan No. yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan tanggal

Menimbang, bahwa pada tanggal pemohon telah mendaftarkan permohonan tersebut pada kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri dan diterima serta didaftar dengan No.... Eks/Pen. /1999/PN.....; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang dikemukakan dalam permohonan serta bukti-bukti yang dilampirkan, Pengadilan Negeri berpendapat bahwa permohonan pemohon beralasan dan berdasarkan hukum oleh karena itu patut untuk dikabulkan; -----

Menimbang, bahwa sebelum eksekusi lelang dilaksanakan perlu diadakan peneguran kepada termohon-termohon/debitur agar dalam tempo 8 (delapan) hari setelah peneguran segera memenuhi sendiri secara sukarela kewajibannya kepada pemohon in casu membayar hutangnya kepada Pemohon; -----

Menimbang, bahwa jumlah kewajiban termohon-termohon berdasarkan permohonan pemohon adalah sebanyak Rp per tanggal

Memperhatikan pasal dari undang-undang serta ketentuan hukum lain yang bersangkutan; -----

MENETAPKAN :

Mengabulkan permohonan pemohon; -----
 Memerintahkan Panitera/Jurusita Pengadilan Negeri atau
 jika berhalangan digantikan oleh penggantinya yang sah, untuk **memanggil**
 kepada : -----

- PT., sebagai Termohon I;
 - Drs., sebagai Termohon II;
 - Ny., sebagai Termohon III;
- agar datang menghadap Ketua Pengadilan Negeri, di
 Jln., pada hari :, tanggal, Pukul
; guna ditegur agar dalam tempo 8 (delapan) hari setelah peneguran
 segera memenuhi kewajibannya kepada PT. Bank sesuai akta
 Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan Nomor terbuat dihadapan
, S.H., Notaris di

Demikian ditetapkan dipada tanggal sembilan puluh
 sembilan. -----

KETUA PENGADILAN NEGERI

NIP.

PENETAPAN

No. ... Eks/Pen. ... /1999/PN.....

**DEMI KEADILAN
BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Kami, Ketua Pengadilan Negeri di; -----
Telah membaca surat Penetapan tertanggal No.....
Eks/Pen.: .../1999/PN. dalam permohonan eksekusi lelang antara : -----

- PT. BANK Tbk., sebagai Pemohon;
- l a w a n
- PT., sebagai Termohon I;
- Drs., sebagai Termohon II;
- Ny., sebagai Termohon III;

Menimbang, bahwa pada tanggal termohon-termohon tersebut telah dipanggil secara patut untuk menghadap Ketua Pengadilan Negeri, guna ditegur agar dalam tempo 8 (delapan) hari setelah peneguran memenuhi kewajibannya kepada PT. Bank Tbk. in casu membayar hutangnya kepada Pemohon, namun Termohon dianggap lalai dan bertanggungjawab atasnya; -----

Menimbang, hingga saat ini walaupun telah lewat masa peneguran termohon-termohon belum juga memenuhi kewajibannya kepada Pemohon, sehingga barang-barang yang menjadi tanggungan hutang Termohon akan disita eksekusi oleh juru sita Pengadilan Negeri yang selanjutnya akan dijual di muka umum untuk dibayarkan kepada Pemohon; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Pengadilan Negeri berpendapat bahwa permohonan eksekusi lelang dari Pemohon adalah berdasarkan hukum, oleh karena itu patut untuk dikabulkan; -----

Memperhatikan pasal dari undang-undang serta ketentuan hukum lain yang bersangkutan; -----

MENETAPKAN :

---- Mengabulkan permohonan Pemohon; -----

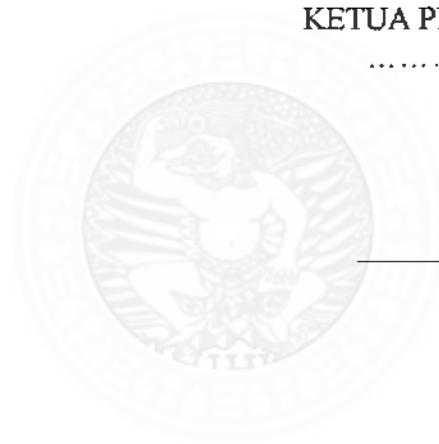
---- Memerintahkan Panitera/Jurusita Pengadilan Negeri atau jika berhalangan digantikan oleh penggantinya yang sah, dengan disertai oleh 2 (dua) orang saksi untuk melaksanakan sita eksekusi terhadap barang-barang tak bergerak milik Termohon berupa : -----

Sebidang tanah beserta bangunan yang ada di atasnya, sertipikat Hak Guna Bangunan No. /Kel. tanggal Gambar Situasi No. / tanggal, terletak di Propinsi, Kotamadya, Kecamatan, Kelurahan, setempat dikenal sebagai Jln., luas M² (yang merupakan bagian dari keseluruhan tanah seluas M²), terdaftar atas nama

Demikian ditetapkan di pada tanggal sembilan puluh sembilan. -----

KETUA PENGADILAN NEGERI

.....



PENGADILAN NEGERI

.....
Jl. Tlp.

BERITA ACARA PENYITAAN (SITA EKSEKUSI)

No. Eks/BA... /1999/PN.

Pada hari ini tanggal sembilanpuluh,
saya, S.H. Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri
....., atas perintah Ketua Pengadilan Negeri tersebut sesuai surat
Penetapan beliau tanggal Nomor
Eks/Pen. /1999/PN. dalam perkara antara : -----

- PT. BANK, sebagai Pemohon;
- l a w a n
- PT., sebagai Termohon I;
- Drs., sebagai Termohon II;
- Ny., sebagai Termohon III;

Untuk melakukan Sita Eksekusi atas barang-barang tidak bergerak
milik Termohon yang telah dijaminan oleh Termohon pada PT. Bank
....., maka saya dengan disertai 2 (dua) orang saksi masing-masing :
..... dan, keduanya pegawai Pengadilan Negeri
....., telah datang ditempat letaknya barang yang
akan disita, yaitu di Jln., Kelurahan
....., Kecamatan, Kotamadya
....., ditempat tersebut saya bertemu dan berbicara dengan :
.....
.....

Setelah diberitahukan maksud kedatangan kami dengan
memperlihatkan/membacakan surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri
....., maka saya dengan disaksikan oleh kedua orang saksi
tersebut meletakkan Sita Eksekusi atas barang yang dimaksud berupa : -----

Sebidang tanah, sertipikat Hak Guna Bangunan No...../..... tanggal
..... Gambar Situasi Nomor/..... tanggal, terletak di

Propinsi, Kotamadya, Kecamatan
 Kelurahan (sekarang termasuk wilayah Kelurahan
), setempat dikenal sebagai Jln., luas
 M², terdaftar atas nama

Dengan batas-batas :

Utara :
 Timur :
 Selatan :
 Barat :

- berikut dengan :

Sebagai penyimpan barang sitaan tersebut ditunjuk si tersita/debitur, dengan diberitahukan kepadanya bahwa terhadap barang yang telah disita tidak boleh dialihkan/dipindahtangankan seperti dengan jalan menjual dan sebagainya sebelum ada putusan lebih lanjut mengenai penyitaan tersebut, juga kepada Kepala Kelurahan yang bernama telah saya beritahukan mengenai penyitaan ini dengan maksud supaya hal ini diumumkan di tempat itu dan turut mengawasinya.

Selanjutnya saya menyerahkan kepada pihak Pemohon dan Termohon masing-masing sehelai salinan berita acara ini.

Demikianlah berita acara ini dibuat yang ditandatangani oleh saya Jurusita dan saksi-saksi tersebut.

Saksi-saksi : Jurusita Pengganti

1., S.H., S.H.
NIP.

2., S.H.

Penyimpan Barang Sitaan

Kepala Kelurahan

No. /BA/19..../PN.....

Pada hari ini tanggal April 1900 sembilan puluh JamWita, Saya Panitera Pengadilan Negeri telah memerintahkan supaya penyitaan barang tersebut di atas diumumkan dengan jalan mendaftarkan ke dalam register yang telah disediakan untuk itu; Pasal 198 HIR/213 Rbg. -----

PANITERA PENGADILAN NEGERI

.....

....., S.H.

NIP. :

Pada hari ini tanggal April 199..., Jam Wita, saya Jurusita Pengadilan Negeri telah memberitahukan kepada **Kantor Pertanahan** Sie Pendaftaran Tanah dan Pengalihan Hak di Kotamadya tentang penyitaan barang tetap tersebut di atas, agar tidak mengalihkan dalam bentuk apapun kepada pihak lainnya. -----

Jurusita Pengganti

....., S.H.

NIP.

Pada hari ini tanggal 1999 _____ Jam Wita, saya di Kotamadya telah mendaftarkan tanah yang telah di Sita Eksekusi tersebut, pada daftar yang tersedia di Kantor Pertanahan/Pendaftaran Tanah Kotamadya di bawah No.

An. Kepala Kantor Pertanahan Nasional

P E N E T A P A N

Nomor : 29 Eks/Pen./19..../PN.....

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Kami, Ketua Pengadilan Negeri; -----
Membaca surat permohonan tertanggal, dari Sdr.
....., S.H. dan, S.H., selaku kuasa hukum PT. Bank
....., berkedudukan di, selanjutnya disebut sebagai
Pemohon Eksekusi, yang pada pokoknya mohon agar kami melaksanakan eksekusi
lelang terhadap barang-barang tidak bergerak milik Termohon dalam perkara antara :

PT. Bank, sebagai Pemohon; -----
m e l a w a n :
1. PT., sebagai Termohon I; -----
2. Drs., sebagai Termohon II; -----
3. Ny., sebagai Termohon III; -----

Yang antara lain berupa :

Sebidang tanah berikut dengan segala apa yang ada di atasnya, sertifikat Hak
Guna Bangunan No. / tanggal Gambar Situasi No.
..... / tanggal, terletak di Propinsi, Kotamadya
....., Kecamatan, Kelurahan
(sekarang termasuk wilayah Kelurahan), setempat dikenal sebagai
Jln., luas M² (yang merupakan bagian dari keseluruhan
tanah seluas M²), terdaftar atas nama : -----

Membaca pula surat-surat bukti yang dilampirkan dalam permohonan dan
berkas eksekusi yang bersangkutan; -----

Menimbang, bahwa alasan permohonan Pemohon antara lain ialah karena
hingga kini Termohon belum juga melaksanakan kewajibannya sesuai dengan Grosse
Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan
Kotamadya tanggal, beserta Akta Pemberian Hak
Tanggungan No. / ... / 19... tanggal dibuat dihadapan,
S.H., PPAT di; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan penetapan kami tertanggal
Nomor Eks/Pen. / 19... / PN....., Termohon telah kami berikan
teguran (aanmaning) agar dalam waktu yang ditentukan menurut Undang-undang
memenuhi kewajibannya; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan penetapan kami tertanggal
 Nomor Eks/Pen. .../19.../PN....., barang-barang tidak bergerak milik
 Termohon tersebut telah diletakkan sita eksekusi pada tanggal oleh
 Jurisita Pengadilan Negeri

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka cukup alasan
 untuk mengabulkan permohonan Pemohon tersebut di atas; -----

Memperhatikan pasal 14 jo. 20 (1) Undang-undang Nomor 4/1996 jo. pasal
 200 (1) HIR; -----

M E N E T A P K A N :

Mengabulkan permohonan Pemohon tersebut di atas; -----

Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri, atau jika
 berhalangan dapat menunjuk orang lain yang dipandang cakap dengan disertai oleh 2
 (dua) orang saksi yang telah memenuhi syarat dengan perantaraan Kantor Lelang
 Negara di untuk **melaksanakan eksekusi lelang**
 terhadap :-----

Sebidang tanah berikut dengan segala apa yang ada di atasnya, sertipikat Hak
 Guna Bangunan No. tanggal Gambar Situasi No.
 tanggal, terletak di Propinsi, Kotamadya
, Kecamatan, Kelurahan (sekarang termasuk
 wilayah Kelurahan), setempat dikenal sebagai Jln.
 luas M² (yang merupakan bagian dari keseluruhan tanah seluas
 M²), terdaftar atas nama

Selanjutnya hasil bersih dari eksekusi lelang tersebut agar disetorkan ke Kas
 Kepaniteraan Pengadilan Negeri, guna dibayarkan kepada
 Pemohon Eksekusi sesuai haknya; -----

Demikianlah ditetapkan di pada tanggal

KETUA PENGADILAN NEGERI

_____, S.H.
 NIP.

PENGUMUMAN EKSEKUSI LELANG PERTAMA
No. /Eks/1997/PN.
Berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri tanggal 9
September 1997 No. /Eks/1997/PN. saya
SH. Perikera/Sekretaris Pengadilan Negeri tersebut
dengan perantaraan Kantor Lelang Negara pada hari :
KAMIS, TANGGAL 16 OKTOBER 1997, JAM 09.30 Wib.
dengan mengambil tempat di Kantor Pengadilan Negeri
No. akan melaksanakan **PENJUALAN**
UMUM/LELANG SITAAAN atas :
- Sebidang tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No. /desa
seluas M2, berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan
tertanam di atasnya, tertulis atas nama tertetak di
Propinsi Jawa Timur Kabupaten Kecamatan Desa
setempat dikenal sebagai tanah/rumah di Perumahan
No.
- Barang-barang tersebut diatas telah diasta oleh Jurusita Pengadilan
Negeri pada tanggal 4 Agustus 1997 No. /Eks/1997/PN.

SYARAT-SYARAT LELANG :
1. Penjualan ditetapkan dengan harga TUNAI ;
2. Calon pembeli diwajibkan menyetorkan uang jaminan lelang sebesar
Rp. 12.500.000-- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) ke Bank BNI
48 Rekening No. atau ke Kas Kantor Pengadilan Negeri
sehari sebelum lelang ;
3. Peserta yang tidak dapat memenangkan lelang, dapat mengambil uang
jaminan tersebut pada hari itu juga tanpa potongan ;
4. Peminat dapat melihat barang-barang yang akan dilelang pada alamat
tersebut diatas ;

PEMOMOH LELANG : FT.BANK Cabang Surabaya.
d/h. PT.

TERMOHON LELANG :
13 September 1997.
PENGADILAN NEGERI
SH.
NIP.

PENGUMUMAN EKSEKUSI LELANG KEDUA	
No. /Eks/1997/PN.	
Berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri	tanggal 9
September 1997 No. /Eks/1997/PN.	saya
SH. Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri tersebut	
dengan perantaraan Kantor Lelang Negara	pada hari :
KAMIS, TANGGAL 16 OKTOBER 1997, JAM 09.30 Wib.	
dengan mengambil tempat di Kantor Pengadilan Negeri	Jl.
akan melaksanakan PENJUALAN	
UNUM/LELANG SITAAAN atas :	
- Sebidang tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No. . /desa	
seluas M2. berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan	
tertanam di atasnya, tertulis atas nama .. terletak di	
Plopiusi Jawa Timur Kabupaten Kecamatan Desa	
setempat dikenal sebagai tanah/rumah di Perumahan	
No.	
- Barang-barang tersebut diatas telah disita oleh Jurusita Pengadilan	
Negeri pada tanggal 4 Agustus 1997 No. /Eks/1997/PN.	
SYARAT-SYARAT LELANG :	
1. Penjualan ditetapkan dengan harga TUNAI ;	
2. Calon pembeli diwajibkan menyetorkan uang jaminan lelang sebesar	
Rp. 12.500.000,- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) ke Bank BNI	
46 Rek. No. atau ke Kas Kantor Pengadilan Negeri	
sehari sebelum lelang ;	
3. Peserta yang tidak dapat memenangkan lelang, dapat mengambil uang	
jaminan tersebut pada hari itu juga tanpa potongan ;	
4. Peminat dapat melihat barang-barang yang akan dilelang pada alamat	
tersebut diatas ;	
PEMOHON LELANG : PT.BANK Cahang Surabaya.	
di PT,	
PEMOHON LELANG :	
	20 September 1997.
	PENGADILAN NEGERI
	.SH.

PENGADILANTINGGI
JALAN
TELEPON :
FAXIMAIL :

Nomer : No.
Lampiran : -
Sifat : Segera,
Perihal : Persewaan Perumahan Lelang
Hotel

2002.
Kepada :
Yth. Sdr. Ketua Pengadilan Negeri
di -

Sekelompok dengan surat dari , SR. sebagai kuasa dari dan , berdasarkan Surat Kuasa tanggal 2002 perihal tersebut diatas, maka setelah Pengadilan Tinggi mempelajari dengan seksama surat pesahan dan lampiran - lampirannya, maka Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

1. Bahwa pelaksanaan pelelangan terhadap Hotel milik pesahan berdasarkan atas Sertipikat Hak Tanggungan, yang berawal dari adanya Perjanjian Kredit antara PT. Bank dengan tertanggal 1997, No. / / .
2. Bahwa dalam perjanjian kredit tersebut ditentukan bahwa jangka waktu pelunasan adalah tanggal 2002.
3. Bahwa kondisi jangka waktu pelunasan tersebut diperpanjang lagi sampai tanggal 2003, sesuai dengan Perjanjian Penambahan / Perubahan ke II terhadap Perjanjian Kredit No. / / . tertanggal 1998 No. / / .
4. Bahwa pada saat dilakukan tegoran oleh Pengadilan Negeri atas dasar Penetapan Ketua Pengadilan Negeri tanggal 2001, No. W. RT. hutang pesahan pada PT. Bank belum jatuh tempo.
5. Bahwa dari lampiran-lampiran surat pesahannya, pesahan telah melakukan pembayaran-pembayaran, akan tetapi dengan adanya krisis ekonomi yang berakibat nilai rupiah terhadap US Dolar sangat merosot (pinjaman berbentuk US Dolar), maka pesahan merasa kesulitan kualitas keuangan.
6. Bahwa pihak pesahan dengan jaminan mortuarnya , SA., tetap akan membayar hutangnya dengan menjual aset mortuarnya berupa tanah yang cukup luas di kawasan , Kecamatan .



7. Bahwa pendirian Hotel dimasyngk menunjang Pariwisata yang meng-
hasilkan devisa untuk negara, khususnya sangat menunjang PAD.-
Daerah , juga menampung banyak karyawan.
8. Bahwa pelelangan sebuah Hotel akan sangat membahayakan karyawan ,
hal mana seharusnya dihindari, mengingat situasi ekonomi/politik
diwaktu ini dan menurut petunjuk yang ada seharusnya ditampah ter-
lebih dahulu jalan damai. Kalau jalan damai tidak berhasil, di-
beri kesempatan terlebih dahulu pihak Debitur untuk menjual aset
nya untuk pelunasan hutangnya dengan persetujuan Kreditor.

Bahwa berdasarkan atas hal-hal tersebut diatas, maka diperintahkan
agar Eksekusi Lelang terhadap tanah-tanah dimana berdiri Hotel -
beserta bangunan-bangunan lainnya sesuai Penetapan Ketua Peng-
adilan Negara No. / / / / /PH. tanggal
2001 ~~dilaksanakan~~.



Dandikan untuk dilaksanakan.



TAMBAHAN : disampaikan kepada :

1. Yth. Sdr. Kepala Kantor Lelang Negara
di - _____
2. Yth. Sdr. Kepala Rivual NUPLM
di - _____
3. Yth. Sdr. _____, SH. (Ketua Persehan)
Perumahan
Jl _____
4. Yth. Sdr. _____, SH. (Ketua PT. Bantik)
di - _____
5. A r s i p .