

PERLAWANAN DALAM EKSEKUSI OBYEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN TITEL EKSEKUTORIAL

H. RM Anton Suyatno¹, dkk.

Direktorat Pembinaan Tenaga Teknis Peradilan Umum
Jl. Jenderal Ahmad Yani Kav.58, Jakarta Pusat
antonsuyatno@gmail.com

Abstrak

Penyelesaian kredit macet melalui eksekusi jaminan hak tanggungan berdasarkan titel eksekutorial dilaksanakan dengan melibatkan bantuan Pengadilan. Proses penyelesaiannya dilakukan oleh perbankan selaku kreditor tanpa perlu mengajukan gugatan terlebih dahulu. Perbankan langsung mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat. Dalam permohonan Eksekusi Hak Tanggungan, pemohon eksekusi (kreditor) harus melampirkan dokumen-dokumen sebagai syarat dalam pengajuan permohonan eksekusi. Eksekusi atas obyek jaminan Hak Tanggungan dalam praktiknya sering dilawan atas dasar ketidakjelasan status hukum kepemilikan obyek jaminan, atau jumlah utang yang belum pasti (*fix*). Dalam beberapa kasus ditemukan bahwa penyelesaian kredit macet melalui eksekusi obyek jaminan Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial mengalami hambatan dan membutuhkan waktu yang panjang. Pada Putusan No. 383/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Bar. ditemukan bahwa diperlukan waktu sekitar 4 (empat) tahun (1 Oktober 2007 sampai dengan 10 November 2011) bagi kreditor untuk mengeksekusi jaminan Hak Tanggungan. Kenyataan ini tentu belum sejalan dengan tujuan dari UUHT yang salah satunya menyatakan bahwa eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan secara mudah dan pasti.

Kata Kunci : Perlawanan, Obyek Jaminan, Hak Tanggungan, Titel Eksekutorial

Abstract

Loan resolution through the execution of a security interest by title guarantee executorial implemented by involving the courts. The process of settlement is done by banks as creditors without filing a lawsuit first. Banking immediately submit the petition to the Chairman of the local District Court. In the petition Execution Mortgage, the petitioner (creditors) must attach the documents as a condition of submission of application execution. The execution of the object Mortgage guarantee in practice often fought on the basis of unclear legal status object ownership guarantees, or the amount of debt that is uncertain (fix). In some cases it was found that the resolution of bad loans through the execution of the object of the guarantee Encumbrance by title executorial obstacles and takes a long time. In Decision No. 383/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Bar. found that it takes approximately four (4) years (October 1, 2007 to 10 November 2011) for the creditor to execute a guarantee Encumbrance. This fact is certainly not in line with the objectives of UUHT, one of which states that the execution Encumbrance implemented easily and surely.

Key word: Resistance, Execution, Encumbrance

¹ Doktor Ilmu Hukum Universitas Padjadjaran Bandung. Saat ini menjabat Direktur Pembinaan Tenaga Teknis Peradilan Umum, Direktorat Jenderal Badilum, Mahkamah Agung RI.

A. Pendahuluan

1. Latarbelakang dan Permasalahan.

Eksistensi bank memberikan peran penting dalam perekonomian masyarakat diantaranya melalui pemberian dana bagi masyarakat. Bank sebagai lembaga perbankan di Indonesia merupakan salah satu media sebagai upaya mewujudkan pembangunan yang berkesinambungan. Salah satu produk yang diberikan oleh bank dalam membantu kelancaran usaha debitornya, adalah dengan pemberian kredit, dimana hal ini merupakan salah satu fungsi bank yang sangat mendukung pertumbuhan ekonomi.

Pemberian kredit yang dilakukan oleh bank sebagai suatu lembaga keuangan harus dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Dalam praktik perbankan untuk lebih mengamankan dana yang disalurkan kreditor kepada debitur diperlukan tambahan pengamanan berupa jaminan khusus yang sering digunakan adalah jaminan kebendaan berupa tanah. Penggunaan tanah sebagai jaminan kredit didasarkan pada pertimbangan bahwa tanah paling aman dan mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi.² Lembaga jaminan oleh lembaga perbankan dianggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan Hak Tanggungan. Hal ini didasarkan pada kemudahan dalam identifikasi obyek Hak Tanggungan, jelas dan pasti eksekusinya serta mendahulukan pembayaran dari hasil pelelangan tanah kepada kreditornya.³

Fungsi dari pemberian jaminan adalah guna memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang jaminan tersebut, bila debitur cidera janji tidak membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Terhadap jaminan yang diserahkan oleh pihak debitur, pihak bank selaku kreditor mempunyai kewajiban untuk melindungi debitornya, karena hal ini berkaitan dengan kepentingan bank juga selaku penerima jaminan.⁴ Dalam Pasal 14 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) disebutkan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan berfungsi sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”,⁵ dan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Ketentuan Pasal 20 Ayat (1) huruf a dan b serta Ayat (2) UUHT memberikan hak kepada Bank selaku kreditor pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan eksekusi melalui 3 (tiga) cara, yaitu: (1) *parate executie*; (2) *title executiorial*; dan (3) penjualan di bawah tangan. Dalam perspektif dunia perbankan, penyelesaian kredit macet melalui eksekusi jaminan Hak Tanggungan di pengadilan tanpa melalui proses gugatan yang berdasarkan titel eksekutorial sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT, merupakan bentuk penyelesaian yang sangat efektif dan efisien sehingga memberikan rasa keadilan bagi perbankan selaku kreditor. Proses eksekusi jaminan Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b memberikan perlindungan bagi perbankan dalam upaya pengembalian dana yang telah disalurkan kepada debitur secara pasti meskipun dalam praktiknya membutuhkan waktu yang relatif lama dikarenakan adanya perlawanan dari debitur maupun pihak lainnya.

² Agus Yudha Hernoko, “Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditan Perbankan Nasional”, Karya Ilmiah, Pascasarjana UNAIR, Surabaya, 1998, hlm. 7.

³ Retnowulan Sutantio, *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), Departemen Kehakiman RI, Jakarta, 1999, hlm. 8.

⁴ Thomas Suyatno, dkk, *Kelembagaan Perbankan Edisi Kedua*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1994, hlm. 45.

⁵ Pasal 14 Ayat (2) UUHT

B. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif analitis, yaitu menggambarkan berbagai permasalahan secara utuh-menyeluruh mengenai eksekusi Hak Tanggungan dalam penyelesaian kredit macet perbankan. Pendekatannya adalah yuridis normatif untuk meneliti dan mengkaji data sekunder yang berkaitan dengan eksekusi Hak Tanggungan dalam penyelesaian kredit macet perbankan. Selain itu digunakan juga metode perbandingan hukum melalui studi kepustakaan mengenai perjanjian jaminan dalam pemberian kredit di Belanda, Malaysia, dan Singapura.

C. Hasil Dan Pembahasan

Untuk lebih menghemat waktu, upaya hukum yang ditempuh oleh kreditor adalah upaya untuk mengajukan permohonan penetapan pengadilan. Upaya ini lebih banyak menghemat waktu dibandingkan melalui proses pengajuan gugatan. Dan dalam prakteknya, upaya hukum ini sangat didukung oleh lembaga peradilan, sepanjang pokok permasalahannya jelas merupakan utang piutang atau pinjam meminjam dengan jaminan. Praktek pelaksanaan eksekusi yang umumnya dikabulkan melalui penetapan pengadilan adalah eksekusi jaminan akibat adanya perjanjian kredit antara nasabah dengan pihak bank. Hal ini disebabkan karena pada umumnya utang dan penjaminan dalam suatu perjanjian kredit dapat dibuktikan dengan cepat dan sederhana.

Dalam pengajuan permohonan eksekusi atas Sertifikat Hak Tanggungan yang berirah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” kepada KPN agar dikabulkan maka permohonan tersebut sebaiknya berisikan tuntutan sebagai berikut :

1. Melakukan peneguran kepada termohon (debitor) agar memenuhi isi Sertifikat Hak Tanggungan;
2. Apabila dalam waktu 8 (delapan) hari sejak peneguran, termohon (debitor) melalaikannya maka KPN akan melakukan Sita Eksekusi terhadap benda jaminan milik termohon (debitor);
3. Agar KPN menetapkan Lelang Eksekusi terhadap benda jaminan tersebut untuk pelunasan utang termohon (debitor).

Pada permohonan Eksekusi Hak Tanggungan tersebut, pemohon eksekusi (kreditor) harus melampirkan dokumen-dokumen sebagai syarat dalam pengajuan permohonan eksekusi, antara lain:

1. Perjanjian Kredit;
2. Akta Pemberian Hak Tanggungan;
3. Sertifikat Hak Tanggungan;
4. Buku Sertifikat Tanah; dan
5. Surat keterangan yang menyatakan utang keseluruhan dari termohon secara pasti atau *fix* berisikan jumlah: (1) utang pokok; (2) bunga pinjaman; dan (3) provisi (sesuai perjanjian kredit); yang termuat dalam rincian utang debitor (*outstanding*).

Pengadilan akan meneliti seluruh dokumen yang diajukan pemohon dalam sidang yang biasa dikenal sebagai “Pra-Eksekusi”. Dalam tahapan ini pengadilan akan meminta kepada pemohon untuk memberikan keterangan tertulis secara pasti dan terinci mengenai jumlah (1) utang pokok; (2) bunga pinjaman; dan (3) provisi (sesuai perjanjian kredit); yang termuat dalam rincian utang debitor. Dalam surat keterangan utang rinci ini tidak boleh dicantumkan biaya-biaya lainnya, seperti jasa pengacara maupun biaya eksekusi. Terdapat keterangan mengenai jumlah utang keseluruhan debitor serta jumlah pembayaran yang telah dipenuhi oleh debitor sehingga tergambar secara jelas selisih yang menjadi sisa utang debitor. Rincian dimaksud secara tegas menyatakan besarnya hak kreditor atas obyek jaminan Hak Tanggungan yang akan dieksekusi.

Apabila seluruh dokumen yang dipersyaratkan dalam permohonan Eksekusi Hak Tanggungan tersebut telah dilengkapi, maka permohonan eksekusi Hak Tanggungan telah memenuhi syarat dan dapat dikabulkan melalui Penetapan KPN untuk *aanmaning*. Kemudian oleh karena yang mempunyai nilai eksekutorial adalah Sertifikat Hak Tanggungan yang berirah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, maka kewajiban pemohon eksekusi

(kreditor) harus dipenuhi sebagaimana termaktub di dalam Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama. Ketentuan Pasal 195 HIR menyebutkan bahwa dalam menjalankan putusan hakim atau melaksanakan eksekusi oleh pengadilan dalam perkara yang mula-mula diperiksa oleh pengadilan negeri, dilakukan atas perintah dan dengan pimpinan ketua pengadilan negeri yang mula-mula memeriksa perkara atau permohonan eksekusi tersebut.

Ketua Pengadilan Negeri (KPN) setelah menerima permohonan itu segera memanggil debitor yang ingkar janji dan mengingatkan debitor dalam jangka waktu 8 (delapan) hari untuk memenuhi kewajibannya yaitu membayar utangnya dengan sukarela dan sekaligus lunas. Tenggang waktu *aanmaning* ditentukan oleh undang-undang paling lama 8 (delapan) hari terhitung sejak teguran itu dijalankan. Batas waktu 8 (delapan) hari merupakan batas waktu maksimal. KPN dapat menentukan batas waktu yang lebih singkat sebelum 8 (delapan) hari jika dianggap waktu 8 (delapan) hari terlalu lama. Namun demikian KPN harus melihat sifat dan bentuk pemenuhan prestasi yang harus dilaksanakan. Jika bentuk pelaksanaan prestasinya dianggap sulit misalnya menyangkut pengosongan rumah yang dihuni oleh pihak tereksekusi, maka akan lebih bijaksana jika KPN dapat memberikan batas waktu yang maksimal, mengingat upaya pengosongan rumah memerlukan waktu yang cukup lama untuk memindahkan barang-barang milik termohon eksekusi. Namun jika bentuk pelaksanaan prestasinya bersifat mudah dan sederhana, maka demi memberikan efisiensi waktu, KPN dapat menetapkan waktu kurang dari 8 (delapan) hari. Dalam tahapan ini, menurut Sudikno Mertokusumo⁶, Pengadilan berperan untuk mempertahankan atau menjamin ditaatinya hukum materiil, sebagaimana diatur dalam hukum acara perdata yang berlaku. Menurut Sunaryati Hartono⁷, hukum acara perdata pada dasarnya adalah bersifat mengikat bagi hakim dalam menjalankan tugasnya.

Apabila terhadap peringatan itu tidak diindahkan dan atau pihak yang kalah dipanggil tidak datang menghadap meskipun telah dipanggil secara patut maka KPN karena jabatannya akan mengeluarkan surat perintah untuk menyita benda jaminan milik termohon eksekusi (debitor) yang telah dibebani Hak Tanggungan sesuai dengan permohonan eksekusi yang diajukan oleh pemohon eksekusi (kreditor), sehingga kiranya cukup untuk membayar jumlah yang disebutkan dalam keputusan itu dan biaya-biaya eksekusi (menjalankan keputusan). KPN akan memerintahkan agar tanah objek Hak Tanggungan tersebut diletakkan sita eksekutorial. Sita eksekusi dijalankan berdasarkan surat perintah Ketua Pengadilan Negeri. Jika pihak yang memiliki kewajiban untuk berprestasi tidak mau melaksanakannya secara sukarela, maka pelaksanaannya akan dilakukan oleh pengadilan melalui proses eksekusi berdasarkan permohonan dari pihak yang bersangkutan. Perintah pelaksanaan sita eksekusi berbentuk penetapan yang isinya memerintahkan kepada panitera atau jurusita Pengadilan untuk meletakkan sita terhadap barang-barang milik pihak termohon eksekusi. Sita eksekusi dilaksanakan pada proses eksekusi pembayaran sejumlah uang (*verkoop executie*).⁸ Sita eksekusi memiliki peranan yang hampir sama dengan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yaitu untuk menjamin suatu tuntutan dapat terpenuhi. Dalam kaitannya dengan akta perdamaian, sita eksekusi memiliki peranan yang cukup penting karena peletakan sita eksekusi terhadap kekayaan milik termohon eksekusi akan dapat menghindari kekeliruan terhadap objek eksekusi ketika menjalankan proses penjualan lelang. Prinsip sita eksekusi merupakan bentuk permulaan dari proses penjualan lelang.

Dengan adanya Berita Acara *Aanmaning* maka KPN mengeluarkan Surat Penetapan yang berisi bahwa sebelum pelaksanaan eksekusi lelang dilaksanakan, terlebih dahulu harus diletakkan Sita

⁶ Sudikno Mertokusumo, *Sejarah Peradilan dan Perundang-undangannya di Indonesia Dan Kemanfaatannya Bagi Kita Bangsa Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1983, hml. 179.

⁷ Sunaryati Hartono, *Peranan Peradilan Dalam Rangka Pembinaan dan Pembaharuan Hukum Nasional*, Binacipta, Bandung, 1975, hlm. 9.

⁸ M, Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia, Jakarta, 1991, hlm. 61.

Eksekusi terhadap barang-barang jaminan, dengan memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri atau jika ia berhalangan maka menunjuk penggantinya yang sah, dengan disertai oleh 2 (dua) orang saksi untuk melaksanakan Sita Eksekusi. Tata cara dan syarat-syarat sita eksekusi diatur dalam Pasal 197 HIR atau Pasal 209 RBG. Terbitnya surat perintah untuk Sita Eksekusi barang-barang jaminan tersebut, harus diawali dengan meneliti dan memeriksa adanya permohonan yang diajukan oleh pemohon eksekusi (kreditor), baik itu dilakukan sendiri maupun melalui kuasanya. Hal ini mengandung maksud bahwa Pengadilan dapat mengetahui apakah dalam batas waktu yang telah ditetapkan tersebut pihak yang kalah sudah memenuhi atau mematuhi isi putusan. Setelah adanya penetapan eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri, selanjutnya ketua panitera menentukan kapan eksekusi akan dilaksanakan. Panitera akan membuat surat pemberitahuan tentang kepastian hari diadakannya eksekusi yang ditujukan kepada pemohon eksekusi, termohon eksekusi, Kepala Desa setempat, Kecamatan dan Kepolisian.

Tujuannya agar pihak Kelurahan setempat turut mengawasi terhadap barang-barang jaminan yang telah diletakkan Sita Eksekusi agar tidak dipindahtangankan, dijual, digadaikan kepada pihak lain sebelum termohon eksekusi (debitor) memenuhi kewajibannya untuk melunasi utangnya kepada pemohon eksekusi (kreditor). Kemudian Kepala Kelurahan setempat dimintakan bantuannya agar Berita Acara Sita Eksekusi tersebut diumumkan menurut cara yang lazim digunakan di Kelurahan setempat sehingga dapat diketahui dan dibaca oleh umum. Mengenai Sita Eksekusi ini juga telah dicatat/didaftarkan di Kantor Pertanahan dalam buku register.

Namun demikian dalam hal termohon eksekusi memenuhi panggilan sidang *aanmaning* maka KPN memberikan kesempatan kepada termohon untuk melaksanakan eksekusi secara sukarela serta diberikan pula kesempatan bagi para pihak, yaitu pemohon dan termohon, untuk menyelesaikan perselisihan atas eksekusi penetapan KPN secara damai. Dalam praktiknya KPN memberikan waktu sekitar 10 hari bagi para pihak terkait eksekusi untuk menyelesaikannya secara damai. Apabila dalam tenggang waktu yang diberikan tersebut telah lewat dan eksekusi secara sukarela juga belum dilaksanakan maka KPN akan memerintahkan Jurusita untuk menyita obyek jaminan Hak Tanggungan.

Apabila setelah disita, debitor tetap lalai, maka tanah tersebut akan dilelang. Pelaksanaan tersebut terlebih dahulu akan diumumkan selama 2 (dua) kali berturut-turut dalam surat kabar yang terbit di kota dimaksud dengan tenggang waktu 15 (lima belas) hari antara pengumuman yang pertama dengan pengumuman yang kedua. Uang hasil lelang akan dipergunakan untuk membayar tagihan dari bank tersebut, setelah terlebih dahulu dibayar biaya perkara, termasuk biaya lelang dan apabila masih terdapat kelebihannya, maka kelebihan tersebut akan dikembalikan kepada debitor. Penyelenggaraan lelang atas objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan melalui bantuan balai lelang, namun demikian sesuai dengan *Vendu Reglement* (VR) lelangnya tetap harus dilaksanakan dihadapan pejabat lelang dari kantor lelang negara.

Pasal 1 Peraturan Lelang (*Vendu Reglement stb 1908-189*) bahwa peraturan penjualan lelang dimuka umum di Indonesia (*Reglement op de openbare verkoopen in Indonesia*) merumuskan bahwa penjualan dimuka umum termasuk dalam hal ini penjualan lelang dalam rangka eksekusi oleh Pengadilan Negeri harus dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Penjualan secara lelang memiliki kelebihan yang salah satunya adalah kepastian hukum dengan pengertian bahwa pelaksanaan lelang yang dipimpin oleh pejabat lelang menghasilkan akta otentik yang disebut Risalah Lelang. Risalah Lelang ini dapat dipergunakan oleh pemenang lelang sebagai bukti perolehan hak dan sebagai dasar untuk membalik nama objek lelang menjadi atas nama pemenang lelang, sehingga Risalah Lelang ini digolongkan sebagai *Acte Van Transport*. Adapun persyaratan-persyaratan umum sebagai kelengkapan lelang eksekusi dalam rangka eksekusi oleh Pengadilan Negeri yang diminta oleh KPKNL adalah sebagai berikut :

1. Surat Permohonan Lelang;

2. Salinan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri untuk melaksanakan lelang;
3. Berita Acara Sita Jaminan atau Sita Eksekusi;
4. Salinan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri untuk melaksanakan sita;
5. Salinan Keputusan Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung mengenai pokok perkara;
6. Sertipikat Hak Tanggungan dan Akta Hak Tanggungan;
7. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT);
8. Rincian Utang Debitor (fixed);
9. Pemberitahuan Lelang;
10. Bukti-bukti Kepemilikan, seperti buku tanah;
11. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), apabila yang dilelang adalah Hak Atas Tanah; dan
12. Bukti Pengumuman Lelang.

Pelelangan barang jaminan saat ini dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tertanggal 23 April 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Menurut Pasal 1 angka 4 dinyatakan bahwa Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. KPKNL adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah Kementerian Keuangan di masing-masing propinsi.

Dalam risalah lelang dapat diketahui siapa pemenang lelangnya serta harga jual obyek jaminan Hak Tanggungan. Pemenang lelang dalam waktu yang segera akan menguasai obyek lelang. Pada umumnya obyek lelang masing dikuasai oleh debitor dan/atau pihak lainnya. Dalam hal yang demikian maka pemenang lelang akan meminta bantuan pengadilan untuk mengosongkan obyek jaminan dengan mengajukan permohonan *aanmaning* untuk pengosongan. KPN berdasarkan permohonan dimaksud akan mengeluarkan Penetapan *Aanmaning* untuk pengosongan dan berkoordinasi dengan seluruh pihak yang terkait dengan pengosongan obyek jaminan, seperti aparat Polsek setempat, Babinsa, petugas Kelurahan, Ketua RW/RT setempat, dan pihak lainnya. Pengosongan ini akan dijalankan dengan memperhatikan nilai kemanusiaan dan keadilan. Jurusita pada kesempatan pertama akan mengupayakan pengosongan secara persuasif dengan meminta kepada pihak yang menguasai obyek jaminan agar segera meninggalkannya dengan sukarela. Dalam hal upaya persuasif tersebut belum berhasil maka akan dilakukan upaya pengosongan secara paksa.

Berdasarkan uraian dari seluruh tahapan dalam eksekusi jaminan Hak Tanggungan melalui titel eksekutorial sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 195 sampai dengan Pasal 200 HIR/Rbg tersebut di atas, maka dapat dijelaskan bahwa proses eksekusi ini dalam praktiknya membutuhkan waktu berkisar kurang lebih 3 (tiga) bulan, dengan rincian sebagai berikut:

1. <i>Aanmaning</i>	8 hari kerja
2. Kesempatan untuk berdamai	10 hari kerja
3. Sita jaminan	10 hari kerja
4. Lelang	30 hari kerja
5. <i>Aanmaning</i> untuk pengosongan	8 hari kerja
6. Persiapan pengosongan (koordinasi dengan seluruh pihak terkait) sampai dengan eksekusi pengosongan secara riil	30 hari kerja
Total	96 hari kerja

Eksekusi Penetapan Pengadilan terhadap obyek jaminan Hak Tanggungan dalam praktiknya sering menimbulkan keberatan atau perlawanan atas penyitaan yang diletakkan terhadap obyek jaminan. Salah satu penyebabnya adalah besarnya utang yang belum pasti, ketidakjelasan status

hukum kepemilikan obyek jaminan, bahkan ada pihak lain (pihak ketiga) yang masih berhak atas kepemilikan tanah tersebut. Dengan demikian dalam suatu proses penyelesaian perkara sengketa eksekusi jaminan Hak Tanggungan atas tanah tidak boleh menimbulkan kerugian pada pihak ketiga yang tidak ikut menjadi pihak dalam perkara. Dalam keadaan yang demikian maka Hakim wajib meneliti apakah obyek Hak Tanggungan yang diajukan oleh kreditor untuk meminta penetapan eksekusi benar-benar milik debitor dengan melakukan pemeriksaan insedentil, yakni memerintahkan Jurusita untuk mengecek ke Kantor Pertanahan (BPN) dimana obyek jaminan berada khususnya mengenai terdaftar atau tidaknya obyek jaminan dimaksud atas nama debitor.

Dalam eksekusi hak tanggungan tidak sedikit nasabah debitor atau pihak ketiga yang melakukan upaya hukum untuk menghambat proses eksekusi yang hendak dijalankan oleh KPN. Debitor sengaja melakukannya untuk menghambat proses dan nasabah debitor merasa dirugikan oleh kecurangan kreditor dalam menghitung angsuran utang. Pihak bank kemudian membuat pengumuman lelang di surat kabar. Atas dasar pengumuman tersebut, pihak pelawan mengajukan perlawanan dengan alasan tanah yang akan dilelang tersebut adalah milik pelawan. Pengajuan permohonan eksekusi atas obyek jaminan berdasarkan hak tanggungan pada beberapa pengadilan negeri di kota-kota besar, khususnya di Jakarta dan Surabaya, dalam kurun waktu 2 (dua) tahun terakhir dapat dilihat dalam tabel di bawah berikut. Data ini dihimpun dari Pusat Statistik Perkara pada Direktorat Jenderal Badan Peradilan Umum, Mahkamah Agung RI

Tabel 1.
Jumlah Permohonan Eksekusi Obyek Jaminan pada Pengadilan Negeri di Jakarta dan Surabaya Tahun 2011-2012

No.	Pengadilan Negeri	Jumlah	Ket
1	Jakarta Barat	14	
2	Jakarta Timur	71	
3	Jakarta Selatan	34	
4	Jakarta Pusat	28	
5	Jakarta Utara	14	
6	Surabaya	77	
	Total	238	

Terhadap keseluruhan permohonan eksekusi yang diajukan tersebut terdapat perlawanan dari tereksekusi dan pihak ketiga lainnya yang disandarkan pada berbagai macam alasan, diantaranya adalah jumlah utang yang tidak *fixed*, merasa dirugikan oleh kreditor, dan objek jaminan milik pihak ketiga. Dari total permohonan eksekusi hak jaminan yang berjumlah 238, sebanyak 43 atau sekitar 20% dilawankan oleh termohon dan pihak ketiga lainnya. Khusus untuk Pengadilan Negeri Jakarta Barat, terhadap seluruh permohonan eksekusi atas objek jaminan, yakni sejumlah 14 kasus, dilakukan perlawanan melalui gugatan. Selengkapnya data mengenai jumlah permohonan eksekusi hak tanggungan yang diajukan perlawanan pada beberapa pengadilan negeri di kota-kota besar, khususnya di Jakarta dan Surabaya, dalam kurun waktu 2 (dua) tahun terakhir adalah sebagai berikut.

Tabel 2.
Jumlah Gugatan Perlawanan Eksekusi Obyek Jaminan pada Pengadilan Negeri di Jakarta dan Surabaya Tahun 2011-2012

No.	Pengadilan Negeri	Jumlah	(%) dari permohonan eksekusi
1	Jakarta Barat	14	100
2	Jakarta Timur	5	7
3	Jakarta Selatan	7	21
4	Jakarta Pusat	9	32
5	Jakarta Utara	3	21
6	Surabaya	2	3
	Total	43	(184)
	Rata-rata	(6)	31

Berdasarkan tabel di atas dapat dilihat bahwa sekitar rata-rata 31 % dari total permohonan eksekusi yang diajukan kepada KPN dibantah oleh termohon eksekusi atau pun pihak lainnya melalui gugatan perlawanan. Sedangkan 69 % lainnya dilanjutkan ke tahap eksekusi. Dalam perkara perlawanan yang ditarik sebagai pihak terlawan adalah ketua pengadilan negeri, panitera pengadilan negeri, kepala kantor lelang, dan kreditor. Pada awalnya debitur melakukan upaya hukum bantahan yang dilakukan untuk mencegah pelaksanaan eksekusi lelang. Seharusnya bantahan ini hanya dapat didasarkan atas alasan utangnya telah dilunasi, yang dalam hal ini belum dilaksanakan oleh debitur. Mengenai jumlah utang debitur sebenarnya sudah diketahui pada saat sidang *aanmaning* dan debitur tidak menyatakan keberatan terhadap jumlah utangnya tersebut. Dengan demikian alasan mengenai besarnya atau jumlah utang yang belum pasti tidak dapat digunakan untuk meminta penangguhan melalui upaya hukum dalam bentuk bantahan tetapi harus ditempuh dengan mengajukan gugatan. Di beberapa negara asing, prosedur pemeriksaan gugatan perlawanan dilakukan secara cepat dan sederhana (hukum acara singkat). Biaya yang diperlukan dalam proses tersebut tergantung kepada besarnya jumlah utang.

D. Kesimpulan Dan Saran

1. Kesimpulan.

- a. Perbankan dalam praktiknya memilih eksekusi berdasarkan titel eksekutorial sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT. Bentuk penyelesaian ini memberikan rasa keadilan bagi perbankan dalam upaya pengembalian dana yang telah disalurkan kepada debitur. Namun dari total permohonan eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan ke Pengadilan Negeri, sebesar 31 % mendapatkan perlawanan, baik dari debitur maupun pihak lainnya.
- b. Dalam pemeriksaan gugatan perlawanan atas eksekusi HT di masa depan dapat diterapkan prosedur pemeriksaan sederhana dimana Hakim hanya memeriksa adanya pembayaran lunas dari debitur selaku termohon eksekusi, maupun adanya bukti kepemilikan yang sah dari pihak ketiga lainnya.

2. Saran.

- a. Disarankan kepada Pemerintah untuk menyusun peraturan perundang-undangan yang mengatur gugatan perlawanan atas eksekusi HT melalui pengadilan agar cukup diputuskan pada tingkat pengadilan negeri dan langsung berkekuatan hukum tetap sehingga dapat segera dieksekusi.

- b. Sebagai solusi jangka pendek disarankan kepada Mahkamah Agung agar menerbitkan suatu pedoman dalam melaksanakan fiat eksekusi, serta pedoman acara persidangan yang sederhana dan cepat untuk menghadapi upaya hukum perlawanan, sehingga dapat dicapai suatu peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan.

Daftar Pustaka

Buku

- A. Mukti Arto, *Mencari Keadilan (Kritik Dan Solusi Terhadap Praktik Paradilan Perdata di Indonesia)*, Pustaka Pelajar Offset, Yogyakarta, 2001
- Agus Yudha Hernoko, "Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditan Perbankan Nasional", Karya Ilmiah, Pascasarjana UNAIR, Surabaya, 1998
- M, Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia, Jakarta, 1991
- _____, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Edisi Kedua, Sinar Grafika, 2005,
- Retnowulan Sutantio, *Perjanjian Kredit dan Macam-Macam Jaminan Kredit Dalam Praktek Hukum di Indonesia, (Kapita Selekta Hukum Ekonomi dan Hukum Perbankan)*, Seri Varia Yusticia, 1996
- _____, *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), Departemen Kehakiman RI, Jakarta, 1999
- Retnowulan Sutantio dan Oerip Kartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, 1997
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, PT Rineka Cipta, Jakarta, 1992
- Sudikno Mertokusumo, *Sejarah Peradilan dan Perundang-undangannya di Indonesia Dan Kemanfaatannya Bagi Kita Bangsa Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1983
- _____, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Edisi Keempat, Liberty, Yogyakarta, Juni, 1999
- _____, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cet.I, Liberty, Yogyakarta, 2006,
- Sunaryati Hartono, *Peranan Peradilan Dalam Rangka Pembinaan dan Pembaharuan Hukum Nasional*, Binacipta, Bandung, 1975
- _____, *Politik Hukum Menuju satu Sistem Hukum Nasional*, Alumni, Bandung, 1991.
- _____, *Hukum Ekonomi Pembagunan Indonesia*, Bina Cipta, Bandung, 1988.
- Thomas Suyatno, dkk, *Kelembagaan Perbankan Edisi Kedua*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1994

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 beserta perubahannya
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT).
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan
- Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundangan-undangan.
- Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Agraria

Putusan Badan Peradilan

Putusan No. 686/PDT.G/2011/PN.JKT.BAR tanggal 19 Maret 2012.

Putusan No. 66/Pdt.G/2008/PN.JKT.SEL tanggal tanggal 16 Oktober 2008.

Putusan No. 383/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Bar. tanggal 30 April 2009

Putusan PT Jakarta Nomor: 631/PDT/2009/PT.DKI tertanggal 29 Juni 2010

Putusan MA Nomor 1395 K/Pdt/2011 tertanggal 10 November 2011