

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA MENGENAI PERLINDUNGAN HUKUM PIHAK KETIGA TERHADAP SITA EKSEKUTORIAL PADA OBJEK TANAH DAN BANGUNAN YANG SUDAH DIBEKANI HAK TANGGUNGAN**

#### **A. Peraturan tentang Perlindungan Hukum**

##### **1. Pengertian Perlindungan Hukum**

Menurut Soedjono Dirdjosisworo bahwa pengertian hukum dapat dilihat dari delapan arti, yaitu hukum dalam arti penguasa, hukum dalam arti para petugas, hukum dalam arti sikap tindakan, hukum dalam arti sistem kaidah, hukum dalam arti jalinan nilai, hukum dalam arti tata hukum, hukum dalam arti ilmu hukum, hukum dalam arti disiplin hukum. Beberapa arti hukum dari berbagai macam sudut pandang yang dikemukakan oleh Soedjono Dirdjosisworo menggambarkan bahwa hukum tidak semata-mata peraturan perundang-undangan tertulis dan aparat penegak hukum seperti yang selama ini dipahami oleh masyarakat umum yang tidak tahu tentang hukum. Tetapi hukum juga meliputi hal-hal yang sebenarnya sudah hidup dalam pergaulan masyarakat.<sup>1</sup>

Dalam hal memahami hukum ada konsep konstruksi hukum. Terdapat tiga jenis atau tiga macam konstruksi hukum yaitu, pertama, konstruksi hukum dengan cara memperlawankan. Maksudnya adalah menafsirkan hukum antara aturan aturan dalam peraturan perundang-undangan dengan kasus atau masalah yang dihadapi. Kedua, konstruksi

---

<sup>1</sup> Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 43.

hukum yang mempersempit adalah membatasi proses penafsiran hukum yang ada di peraturan perundangundangan dengan keadaan yang sebenarnya. Ketiga, konstruksi hukum yang memperluas yaitu konstruksi yang menafsirkan hukum dengan cara memperluas makna yang dihadapi sehingga suatu masalah dapat dijerat dalam suatu peraturan perundangundangan. Menurut Hans Kelsen, hukum adalah ilmu pengetahuan normatif dan bukan ilmu alam.<sup>2</sup> Lebih lanjut Hans Kelsen menjelaskan bahwa hukum merupakan teknik sosial untuk mengatur perilaku masyarakat.<sup>3</sup>

Secara kebahasaan, kata perlindungan dalam bahas Inggris disebut dengan *protection*. Istilah perlindungan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) dapat disamakan dengan istilah proteksi, yang artinya adalah proses atau perbuatan memperlindungi, sedangkan menurut *Black's Law Dictionary*, *protection* adalah *the act of protecting*.<sup>4</sup> Secara umum, perlindungan berarti mengayomi sesuatu dari hal-hal yang berbahaya, sesuatu itu bisa saja berupa kepentingan maupun benda atau barang. Selain itu perlindungan juga mengandung makna pengayoman yang diberikan oleh seseorang terhadap orang yang lebih lemah. Dengan demikian, perlindungan hukum dapat diartikan dengan segala upaya pemerintah untuk menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada warga negaranya agar hak-haknya sebagai seorang warganegara

---

<sup>2</sup> Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan MK RI, Jakarta, 2006, hlm. 12

<sup>3</sup> Hans Kelsen, *Dasar-Dasar Hukum Normatif*, Nusamedia, Jakarta, 2009, hlm. 343.

<sup>4</sup> Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary*, ninth edition, St. paul: West, 2009, hlm.

tidak dilanggar, dan bagi yang melanggarnya akan dapat dikenakan sanksi sesuai peraturan yang berlaku.<sup>5</sup>

Dalam KBBI yang dimaksud dengan perlindungan adalah cara, proses, dan perbuatan melindungi. Sedangkan hukum adalah peraturan yang dibuat oleh pemerintah atau yang data berlaku bagi semua orang dalam masyarakat (negara). Sehingga pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.<sup>6</sup>

Adapun pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut:

1. Menurut Satjito Rahardjo, perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia dengan kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.<sup>7</sup>
2. Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh

---

<sup>5</sup> “Pemegang Paten Perlu Perlindungan Hukum”, *Republika*, 24 Mei 2004.

<sup>6</sup> Rahayu, 2009, Pengangkutan Orang, [etd.eprints.ums.ac.id](http://etd.eprints.ums.ac.id). Peraturan Pemerintah RI, Nomor 2 Tahun 2002 Tentang Tatacara Perlindungan Korban dan Saksi Dalam Pelanggaran Hak Asasi Manusia Yang Berat Undang-Undang RI, Nomor 23 Tahun 2004 Tentang Penghapusan Kekerasan Dalam Rumah Tangga

<sup>7</sup> Satjipto Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta, 2003, hlm. 121.

penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.<sup>8</sup>

3. Menurut Muchsin, perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyerasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia.<sup>9</sup>
4. Menurut Hetty Hasanah, perlindungan hukum yaitu merupakan segala upaya yang dapat menjamin adanya kepastian hukum, sehingga dapat memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang bersangkutan atau yang melakukan tindakan hukum.<sup>10</sup>

Perlindungan hukum yang tertuang dalam Peraturan Pemerintah No.2 Tahun 2002 tentang Tatacara Perlindungan Terhadap Korban dan Saksi Dalam Pelanggaran Hak Asasi Manusia yang Berat, perlindungan hukum adalah suatu bentuk pelayanan yang wajib dilaksanakan oleh aparat penegak hukum atau aparat keamanan untuk memberikan rasa aman baik fisik maupun mental, kepada korban dan saksi, dari ancaman, gangguan, teror, dan kekerasan dari pihak manapun, yang diberikan pada tahap penyelidikan, penyidikan, penuntutan, dan atau pemeriksaan di sidang

---

<sup>8</sup> Setiono, "Rule of Law", (Surakarta: Disertasi S2 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, 2004), hlm. 3.

<sup>9</sup> Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, (Surakarta: Disertasi S2 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, 2003), hlm. 14

<sup>10</sup> Hetty Hasanah, *Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumenatas Kendaraan Bermotor dengan Fidusia*, dari <http://jurnal.unikom.ac.id/vol3/perlindungan.html>. Diakses pada tanggal 14 Mei 2018 pada pukul 14.45 WIB.

pengadilan. Suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya pengayoman dari pemerintah terhadap warganya.
2. Jaminan kepastian hukum.
3. Berkaitan dengan hak-hak warganegara.
4. Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya.

Esensi perlindungan hukum terhadap penanam modal adalah suatu perlindungan yang memberikan jaminan bagi seorang penanam modal, bahwa ia akan dapat menanamkan modalnya dengan situasi yang fair terhadap para pihak yang terkait dengan hukum, masyarakat, dan pihak-pihak lainnya, terutama dalam hal mendapatkan akses informasi mengenai situasi pasar, situasi politik dan masyarakat, asset yang dikelola oleh penanam modal, peraturan perundang-undangan, dan lain sebagainya.

## 2. Bentuk Perlindungan Hukum

Menurut R. La Porta dalam *Jurnal of Financial Economics*, bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh suatu negara memiliki dua sifat, yaitu bersifat pencegahan (*prohibited*) dan bersifat hukuman (*sanction*).<sup>11</sup> Bentuk perlindungan hukum yang paling nyata adalah adanya institusi-institusi penegak hukum seperti pengadilan, kejaksaan, kepolisian, dan lembaga-lembaga penyelesaian sengketa diluar pengadilan (non-litigasi)

---

<sup>11</sup> Rafael La Porta, "Investor Protection and Corporate Governance; *Journal of Financial Economics*", no. 58, (Oktober 1999): h. 9.

lainnya. Hal ini sejalan dengan pengertian hukum menurut Soedjono Dirdjosisworo yang menyatakan bahwa hukum memiliki pengertian beragam dalam masyarakat dan salah satunya yang paling nyata dari pengertian tentang hukum adalah adanya institusi-institusi penegak hukum.

Perlindungan hukum sangat erat kaitannya dengan aspek keadilan. Menurut Soedirman Kartohadiprodjo, pada hakikatnya tujuan hukum adalah mencapai keadilan. Maka dari itu, adanya perlindungan hukum merupakan salah satu medium untuk menegakkan keadilan salah satunya penegakan keadilan di bidang ekonomi khususnya penanaman modal. Penegakan hukum dalam bentuk perlindungan hukum dalam kegiatan ekonomi khususnya penanaman modal tidak bisa dilepaskan dari aspek hukum perusahaan khususnya mengenai perseroan terbatas karena perlindungan hukum dalam penanaman modal melibatkan beberapa pihak pelaku usaha terutama pihak penanam modal, direktur, komisaris, pemberi izin dan pemegang kekuasaan, serta pihak-pihak penunjang terjadinya kegiatan penanaman modal seperti notaris yang mana para pihak tersebut didominasi oleh subjek hukum berupa badan hukum berbentuk perseroan terbatas.<sup>12</sup>

Subjek hukum dalam hukum perdata terdapat dua subjek hukum, yaitu subjek hukum orang pribadi dan subjek hukum berupa badan hukum.

Subjek hukum orang pribadi atau *natuurlijkepersoon* adalah orang atau

---

<sup>12</sup> Lihar RT Sutantya R. Hadhikusuma dan Sumantoro, *Pengertian Pokok Hukum Perusahaan: Bentukbentuk Perusahaan yang berlaku di Indonesia*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 1996, hlm. 8.

manusia yang telah dianggap cakap menurut hukum. orang sebagai subjek hukum merupakan pendukung atau pembawa hak sejak dia dilahirkan hidup hingga dia mati. Walaupun ada pengecualian bahwa bayi yang masih ada di dalam kandungan ibunya dianggap telah menjadi sebagai subjek hukum sepanjang kepentingannya mendukung untuk itu.<sup>13</sup> Selanjutnya, subjek hukum dalam hukum perdata adalah badan hukum atau *rechtspersoon*.

Badan hukum merupakan kumpulan manusia pribadi atau dapat pula merupakan kumpulan dari badan hukum. Menurut Satjipto Rahardjo, hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya secara teratur. Kepentingan merupakan sasaran dari hak karena hak mengandung unsur perlindungan dan pengakuan.<sup>14</sup> Jadi, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum atau *legal protection* merupakan kegiatan untuk menjaga atau memelihara masyarakat demi mencapai keadilan.<sup>15</sup> Kemudian perlindungan hukum dikonstruksikan sebagai bentuk pelayanan, dan subjek yang dilindungi.<sup>16</sup>

Subjek hukum sebagai badan hukum (*recht person*) salah satunya yaitu Bank. Bentuk hukum bank mengacu pada jenis bank itu sendiri.

---

<sup>13</sup> H.R. Sardjono dan Frieda Husni Hasbullah, *Bunga Rampai Perbandingan Hukum perdata*, hlm 143.

<sup>14</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hlm.54.

<sup>15</sup> Hilda Hilmiah Diniyati, *Perlindungan Hukum bagi Investor dalam Pasar Modal (Studi pada Gangguan Sistem Transaksi di Bursa Efek Indonesia)*, Skripsi S1 Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2013, hlm. 19.

<sup>16</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 261.

Bentuk bank diatur pada Bab IV, Bagian kedua, bentuk Hukum, yaitu pada Pasal 21 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagai mana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Pebankan. Bentuk Hukum suatu bank umum sesuai dengan ketentuan Pasal 21 ayat (1) Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 semula dapat berbentuk sebagai perusahaan perseroan (perseroan), perusahaan daerah, koperasi, dan perseroan terbatas. Menurut Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagai mana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Pebankan, yang menyebutkan : “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat.”

Kredit dalam kegiatan perbankan merupakan kegiatan usaha yang paling utama karena pendapatan terbesar dalam usaha bank berasal dari perndapatan kegiatan usaha kredit, yang berupa bunga dan provisi. Ruang lingkup dari kredit sebagai kegiatan perbankan tidaklah semata-mata berupa kegiatan peminjaman kepada nasabah, tetapi sanagatlah kompleks karena menyangkut keterkaitan unsur-unsur yang cukup banyak, di antaranya, meliputi sumber-sumber dana kredit, alokasi dana, organisasi dan manajemen perkreditan, kebijakan perkreditan, dokumentasi, dan administrasi kredit, pengawasan kredit, serta penyelesaian kredit bermasalah.

Dalam praktik perkreditan yang sesungguhnya ternyata agunan sebagai jaminan tambahan sebenarnya merupakan hal yang sangat diutamakan oleh bank daripada sekedar jaminan berupa keyakinan bahwa debiturnya akan membayar kembali kredit tersebut. Bank dalam rangka mengamankan kepentingannya selaku kreditur tidak dilarang untuk meminta agunan dan hal tersebut mempunyai dasar yang kuat secara hukum sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata, yaitu bahwa seluruh harta kekayaan debitur merupakan jaminan bagi pelunasan piutang seluruh krediturnya. Dengan bertambah meningkatnya pembangunan nasional, maka diperlukan peraturan di bidang hukum pengikatan agunan yang lebih kuat dan mampu memberi kepastian bagi pihak-pihak yang berkepentingan sehingga dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan.

Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pihak kreditur dan debitur maka wajib dituangkan dalam perjanjian kredit secara tertulis. Perjanjian Kredit (PK) menurut hukum Perdata Indonesia merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam-meminjam yang diatur dalam Buku III KUH Perdata. Dalam bentuk apapun pemberian kredit itu diadakan pada hakikatnya merupakan salah satu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754-1769 KUH Perdata. Asas utama dari suatu perikatan atau perjanjian, yaitu asas kebebasan berkontrak, maka pihak-pihak yang akan mengikat diri dalam perjanjian tersebut dapat mendasarkan tidak hanya kepada ketentuan-ketentuan

KUHPerdata, tetapi juga dapat mendasarkan pada kesepakatan bersama. Perjanjian kredit selalu dikuasai oleh asas-asas umum perjanjian, juga dikuasai oleh apa yang secara khusus disepakati oleh kedua belah pihak.

Apabila ternyata perjanjian tersebut memuat klausul-klausul atau rumusannya kabur atau tidak mudah dimengerti serta tidak jelas arti rumusannya, berlaku asas *the promise too vague to be enforce* dan a contract meaning less sehingga selanjutnya perjanjian demikian tidak mempunyai daya mengikat, bahkan menurut Pasal 18 ayat (3) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, Perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum.

Harapan adanya suatu peraturan perundang-undangan yang lengkap mengenai pengikatan agunan atau mengenai hak tanggungan ini telah ada sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Harapan tersebut baru terlaksana pada tahun 1996 setelah lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Dengan adanya ketentuan tersebut maka ketentuan yang mengatur Credietverband dinyatakan tidak berlaku lagi, sedangkan untuk hipotik yang dinyatakan tidak berlaku hanyalah ketentuan yang mengatur pembebanan hipotik atas hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dengan demikian, ketentuan hipotik atas kapal masih tetap berlaku. Adapun mengenai pengaturan fidusia baru mengalami

perubahan pada tahun 1999 dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 42 tentang Fidusia.<sup>17</sup>

### 3. Hak Kebendaan menurut KUHPerdato

#### a. Pengertian Benda

Kita mengenal apa yang disebut dengan subjek hukum dan kebalikannya objek hukum, kalau subjek hukum itu ialah badan pribadi maka objek hukum disebut benda. Pengertian benda menurut Pasal 499 KUHPerdato ialah segala sesuatu yang dapat menjadi objek eigendom (hak milik). Menurut Soedewi Masjchoen Sofwan, membagi macam-macam benda menjadi :<sup>18</sup>

1. Benda bergerak
2. Benda tidak bergerak

Benda bergerak menurut sifatnya menurut Pasal 509 KUHPerdato ialah benda yang dapat dipindahkan seperti Meja, Mobil, atau dapat pindah dengan sendirinya seperti hewan ternak. Benda bergerak karena ketentuan Undang-undang menurut Pasal 511 KUHPerdato ialah hak-hak atas benda yang bergerak, misal : hak memungut hasil atas benda bergerak, hak pemakaian atas benda bergerak.

Benda tidak bergerak menurut sifatnya seperti tanah dan segala sesuatu yang melekat diatasnya, misal : pohon-pohon, tumbuh-

---

<sup>17</sup> Muhamad Djumahana, Hukum Perbankan di Indonesia, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, Hlm. 443.

<sup>18</sup> Sri Soedwei Masjchoen Sofwan, Hukum Perdata, Hukum Benda, Yogyakarta, Liberty : 2000, hlm. 19

tumbuhan kecil. Didalam hukum adat hanya mengenal pembendaan benda atas tanah dan bukan tanah, tidak mengenal pembendaan atas benda bergerak dan benda tak bergerak, benda yang berwujud dan benda tak berwujud.

#### b. Pembedaan Hak-hak Kebendaan

Buku II KUH Perdata diatur macam-macam hak kebendaan akan tetapi dalam membicarakan macam-macamnya hak kebendaan dalam Buku II itu harus diingat berlakunya Undang-undang No.5 tahun 1960 yaitu Undang-Undang Pokok Agraria karena di dalam Undang-Undang Pokok Agraria itu ditentukan bahwa semua hak yang bertalian dengan bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotik, dicabut berlakunya dari buku Kita Undang-Undang Hukum Perdata.

Semua hak-hak atas benda bergerak misalnya dan benda-benda lain yang bukan tanah itu tetap ada. Di dalam Undang-undang Pokok Agraria kita jumpai hak-hak yang bertalian dengan tanah dan disebut dengan istilah-istilah :

- 1) hak milik,
- 2) hak guna usaha,
- 3) hak guna bangunan,
- 4) hak pakai yaitu hak untuk menggunakan memungut hasil dari tanah orang lain,

- 5) hak sewa untuk bangunan yaitu hak menyewa tanah orang lain untuk keperluan bangunan,
- 6) dan lain-lain.

Hak-hak kebendaan yang diatur dalam buku II KUHPerdara itu dapat dibedakan sebagai berikut dengan mengingat berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria :

- 1) Hak-hak kebendaan yang bersifat memberi kenikmatan (*zakelijk genotsrecht*) ini dapat atas bendanya sendiri dapat juga atas benda milik orang lain.
- 2) Hak kebendaan yang bersifat memberi jaminan (*zakelijk zakerheidsrecht*).<sup>19</sup>

## **B. Ketentuan Hukum mengenai Sita Eksekusi**

### **1. Pengertian dan Asas Eksekusi**

Sengketa dapat terjadi karena adanya peralihan hak, antara lain karena warisan maupun pemindahan hak karena jual beli. Adanya perbedaan kebutuhan dan kepentingan antara para pihak hal inilah yang dapat menimbulkan sengketa. Sengketa biasanya bermula dari suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh orang lain. Hal ini diawali oleh peasaan tidak puas yang bersifat subyektif dan tertutup. Kejadian ini

---

<sup>19</sup> Ibid. hlm.29

dapat dialami oleh perorangan maupun kelompok. Perasaan tidak puas akan muncul ke permukaan apabila terjadi *conflict of interest*.<sup>20</sup>

Pengertian sengketa dalam kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah pertentangan atau konflik. Sengketa dapat juga dimaksudkan sebagai adanya ketidakserasian antara pribadi-pribadi atau kelompok-kelompok yang mengadakan hubungan hak salah satu pihak terganggu atau dilanggar<sup>21</sup> Dalam suatu hubungan hukum atau perikatan selalu dimungkinkan terjadi perselisihan diantara para pihak yang akhirnya menimbulkan sengketa, seperti masalah peralihan hak, perbatasan, sumber daya alam, kerusakan lingkungan, dan perdagangan.<sup>22</sup> Sengketa dapat berkenaan dengan hak-hak, status, gaya hidup, reputasi atau aspek lain dalam kegiatan perdagangan atau tingkah laku pribadi.<sup>23</sup>

Pada kenyataannya, dalam banyak kejadian ternyata para pihak yang terkait secara langsung terhadap suatu masalah tidak dapat menyelesaikan sendiri sehingga dibutuhkan keterlibatan pihak lain atau pihak ketiga pihak ini sekedar menjadi penengah atau pihak yang tidak akan mengambil keputusan maupun sebagai pihak yang akan mengambil keputusan bagi para pihak.

---

<sup>20</sup> Suyud Margono, *ADR (Alternative Dispute Resolution) & Arbitrase, Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*, Ghalian Indonesia, Bogor, hlm. 34.

<sup>21</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, <http://kbbi.web.id/sengketa> diakses pada tanggal 15 Maret 2018 pada pukul 14.30 WIB.

<sup>22</sup> Huala Adolf, 2008. *Hukum Penyelesaian Sengketa Internasional*. Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 1.

<sup>23</sup> Priyatna AAbdurrasyid, *Arbitrase & Alternatif Penyelesaian Sengketa Suatu Pengant*, PT Fikahati Aneska, Jakarta, 2002, hlm. Iii.

Timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap stastus tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Adakalanya pihak warga yang bersangkutan tidak dapat menerima sesuatu keputusan/kebijaksanaan yang ditetapkan pemerintah dengan alasan antara lain; penetapan tersebut memiliki kekurangan dan dipandang tidak adil sehingga sangat merugikan dirinya.<sup>24</sup>

Terhadap sengketa yang terjadi, pihak-pihak yang terkait dapat menaruh berbagai keinginan atau harapan. Keinginan ini sangat berpengaruh pada upaya-upaya penyelesaian sengketa, terutama pilihan terhadap cara-cara penyelesaian yang ada. Secara garis besar dikenal dua kelompok besar penyelesaian sengketa, yaitu melalui persidangan di dalam pengadilan dan diluar pengadilan. Secara konvensional, penyelesaian sengketa biasanya dilakukan secara litigasi atau penyelesaian di muka pengadilan.<sup>25</sup>

Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menjelaskan mengenai istilah pengadilan yang disebut dalam Pasal 4 yang antara lain menjelaskan :

“1. Pengadilan mengadili menurut hukum dengan tidak membeda-bedakan orang.

---

<sup>24</sup> Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Penerbit Alumni, Bandung, 1991, hlm. 45.

<sup>25</sup> Budiman N.P.D Sinaga. *Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa Dari Prespektif Sekertaris*. PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm. 38.

2. pengadilan membantu mencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan”

Salah satu lembaga dimana masyarakat dapat mencari suatu keadilan dapat melalui suatu pengadilan. Maksudnya, ketika terjadi hal-hal yang merugikan dirinya, seseorang dapat mengadukan hal tersebut kepada suatu instansi peradilan. Setelah mendapat pengaduan itu, pengadilan dapat memprosesnya dan memberikan suatu keputusan yang lazim disebut sebagai putusan pengadilan. Dalam suatu perkara perdata formulasi putusan pengadilan ini memuat secara ringkas dan jelas pokok perkara, jawaban, pertimbangan hukum, dan amar putusan.<sup>26</sup>

Suatu putusan pengadilan memerlukan suatu tindakan berkelanjutan apabila mengacu kepada sifat dari putusan yang dijatuhkan. Menurut sifatnya, amar atau dictum putusan itu dapat dibedakan dalam tiga macam :<sup>27</sup>

1. Putusan “*condemnatoir*”, yaitu yang amarnya berbunyi “menghukum dan seterusnya”;
2. Putusan “*declaratoir*”, yaitu yang amarnya menyatakan suatu keadaan sebagai suatu keadaan yang sah menurut hukum, dan
3. Putusan “*konstitutif*”, yaitu yang amarnya menciptakan suatu keadaan hukum baru.

---

<sup>26</sup> M. Yahya Harahap, *Op.cit*, hlm.816

<sup>27</sup> *Ibid*, hlm. 877

Tindakan berkelanjutan daripada putusan pengadilan lazim dikenal dengan sebutan eksekusi dan sifat putusan yang memiliki kekuatan eksekusi adalah putusan yang bersifat Kondemnator. Definisi dari eksekusi itu sendiri adalah suatu tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara yang memuat aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara<sup>28</sup>. Oleh karena itu, eksekusi tiada lain merupakan tindakan yang berkesinambungan dari keseluruhan proses hukum acara perdata.

a. Landasan Hukum Eksekusi

Pengaturan mengenai masalah eksekusi di Indonesia salah satunya terdapat dalam *Herziene Inlandsch Reglement* atau biasa disingkat dengan HIR, bisa juga diketemukan dalam *Rechtsreglement voor de Buitengewesten* atau bisa disingkat dengan RBg. Cara-cara menjalankan putusan pengadilan yang disebut eksekusi diatur mulai pasal 195 HIR sampai pasal 224 HIR atau Pasal 206 RBg sampai Pasal 258 RBg Sampai Pasal 258 RBg. Namun pada saat sekarang tidak semua ketentuan pasal-pasal tadi berlaku efektif. Yang masih berlaku efektif terutama Pasal 195 sampai Pasal 208 RBg. Sedangkan Pasal 209 sampai Pasal 223 HIR atau Pasal 242 sampai Pasal 257 RBg yang mengatur tentang “sandera” (*gijzeling*), tidak lagi diperlakukan secara efektif.<sup>29</sup>

---

<sup>28</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Op.Cit, hlm.1

<sup>29</sup> *Ibid*, hlm 2

Pasal-pasal yang efektif berlaku sebagai pedoman eksekusi ialah pasal 195 sampai Pasal 208 dan Pasal 224 HIR atau Pasal 206 sampai Pasal 240 dan Pasal 258 RBg. Namun di samping pasal-pasal tersebut, masih terdapat pasal lain yang mengatur eksekusi sebagaimana yang diatur dalam pasal 225 HIR atau Pasal 259 RBg. Pasal ini mengatur eksekusi tentang putusan pengadilan yang menghukum tergugat untuk melakukan suatu “perbuatan tertentu”.

Di samping itu, terdapat lagi Pasal 180 HIR atau Pasal 191 RBg yang mengatur pelaksanaan putusan secara *serta merta* (*uitvoerbaar bij voorraad*), yakni pelaksanaan putusan segera dapat dijalankan lebih dahulu sekalipun putusan yang bersangkutan belum memperoleh kekuatan hukum tetap. Khusus mengenai lembaga *uitvoerbaar bij voorraad* karena dalam kenyataannya masih menimbulkan banyak kesulitan.<sup>30</sup> Mahkamah Agung pada tanggal 1 Desember 1975 mengeluarkan Surat Edaran Nomor 6 Tahun 1975. Dalam Surat Edarannya ini Mahkamah Agung meminta kepada semua Ketua Pengadilan Tinggi dan Ketua Pengadilan Negeri di seluruh Indonesia agar tidak menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun syarat-syarat dalam Pasal 180 ayat (1) HIR atau Pasal 191 ayat (1) RBg telah terpenuhi.<sup>31</sup>

Hanya dalam hal-hal yang tidak dapat dihindarkan, putusan yang demikian yang sangat *exceptional* dapat dijatuhkan. Dalam hal ini pun hendaknya diingat bahwa putusan itu diberikan :

---

<sup>30</sup> *Ibid*, hlm.4

<sup>31</sup> Riduan Syahrani, *Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata*, PT.Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2004, hlm. 138.

1. Apabila ada Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang harga barang-barang yang disita tidak akan mencukupi untuk menutup jumlah yang digugat;
2. Jika dipandang perlu dengan jaminan oleh pihak pemohon eksekusi yang seimbang, dengan catatan:
  - a. Bahwa benda-benda jaminan hendaknya yang mudah disimpan dan mudah digunakan untuk mengganti pelaksanaan jika putusan yang bersangkutan tidak dibenarkan nanti oleh hakim banding dan dalam kasasi;
  - b. Jangan menerima penjaminan orang (brog) untuk menghindarkan pemasukan pihak ketiga dalam proses;
  - c. Penentuan benda serta jumlahnya terserah kepada ketua pengadilan Negeri;
  - d. Benda-benda jaminan dicatat dalam daftar tersendiri seperti daftar benda-benda sitaan dalam perkara perdata.

Walau terdapat pengaturan selanjutnya tentang eksekusi seperti dalam Surat Edaran Mahkamah Agung sebagaimana yang dijelaskan di atas, tetap setiap orang yang ingin mengetahui pedoman eksekusi harus merujuk ke dalam aturan perundang-undangan dalam HIR atau RBg. Hal ini juga dimaksudkan adalah tiada lain daripada untuk menjamin bahwa tindakan-tindakan yang diperbuat oleh aparat setempat ketika menjalankan eksekusi sesuai dengan aturan yang berlaku dalam HIR atau RBg, dan tidak berlandaskan kepada sikap arogan sebagai aparat

pemerintah. Aparat pemerintah yang dimaksud adalah aparat yang diberikan kewenangan oleh undang-undang untuk melaksanakan putusan pengadilan atau eksekusi. Pejabat yang berwenang untuk memerintahkan eksekusi adalah ketua Pengadilan Negeri tempat dimana perkara tersebut pada tingkat pertama diputuskan. Hal ini diatur dalam pasal 195 HIR ayat (1) dan Pasal 206 ayat (1) RBg. Dalam hal ini peran pengadilan tingkat banding atau kasasi hanya bertindak mengawasi dan meluruskan jalannya eksekusi apabila terdapat penyimpangan pada saat menjalankannya.<sup>32</sup>

Kewenangan Ketua Pengadilan Negeri memerintahkan dan memimpin eksekusi merupakan kewenangan formal secara *ex officio*. Kewenangan secara *ex officio* dapat dilihat pada pasal 197 ayat (1) HIR atau pasal 209 RBg. Dalam pembicaraan kewenangan Ketua Pengadilan Negeri menjalankan eksekusi, Pasal 195 ayat (1) HIR atau Pasal 206 ayat (1) RBg, tidak lepas kaitannya dengan pasal 197 ayat (1) HIR atau Pasal 208 RBg. Dengan mengaitkan pasal-pasal dimaksud, gambaran konstruksi hukum kewenangan menjalankan eksekusi dengan singkat dapat dijelaskan sebagai berikut :<sup>33</sup>

1. Ketua pengadilan Negeri memerintahkan dan memimpin jalannya eksekusi;
2. Kewenangan memerintahkan dan memimpin eksekusi yang ada pada Ketua Pengadilan Negeri adalah secara *ex officio*;

---

<sup>32</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, *Op.Cit.*, Hlm. 20

<sup>33</sup> *Ibid*, hlm 21

3. Perintah eksekusi dikeluarkan Ketua Pengadilan Negeri berbentuk surat penetapan (*beschikking*) atau *decree* (*order*)
4. Yang diperintahkan menjalankan eksekusi ialah “panitera” atau “juru sita” Pengadilan Negeri.

Disini dapat dilihat, eksekusi secara nyata dilakukan oleh panitera atau juru sita berdasarkan perintah ketua Pengadilan Negeri yang dituangkan dalam bentuk surat penetapan. Surat penetapan merupakan landasan yuridis tindakan eksekusi yang dilakukan panitera atau juru sita. Tanpa surat penetapan, syarat formal eksekusi belum memadai. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam pasal 197 ayat (1) HIR atau Pasal 208 RBg, dan ketentuan ini memiliki sifat yang imperatif.<sup>34</sup>

Lebih daripada itu walaupun HIR dan RBg dijadikan sebagai pedoman utama dalam pengaturan mengenai eksekusi, pembahasannya tidak dapat terlepas dari peraturan lain seperti yang terdapat pada asas-asas hukum, yurisprudensi, maupun praktek peradilan sebagai alat pembantu memecahkan penyelesaian masalah eksekusi yang timbul dalam kenyataan.

#### b. Asas-asas eksekusi

Hukum didefinisikan sebagai seperangkat asas-asas, kaidah-kaidah juga lembaga dan proses dalam rangka memeprtahankan fungsi hukum itu sendiri, eksekusi yang juga merupakan satu proses berkesinambungan dalam hukum acara perdata dalam hal ini memiliki asas-asas yang

---

<sup>34</sup> *Ibid*, hlm. 21.

menjiwai kodifikasi HIR atau RBg. Asas-asas yang terkandung itu mutlak diperlakukan guna menjamin kepastian hukum suatu proses eksekusi. Macam-macam asas tersebut ialah :

1) Menjalankan Putusan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap .

Pada prinsipnya eksekusi dilakukan terhadap pihak tergugat yang kalah dalam hal berperkara di pengadilan. Hal ini sangat umum terjadi karena apabila pihak penggugat yang kalah, hamper tidak mungkin dijalankan eksekusi terhadap suatu putusan pengadilan. Bentuk-bentuk eksekusi ini dapat berupa menyerahkan suatu barang. Mengosongkan rumah atau sebidang tanah, melakukan sesuatu, menghentikan sesuatu, atau membayar sejumlah uang. Salah satu hukuman tersebut yang biasanya tertera pada amar putusan pengadilan.<sup>35</sup>

Pada dasarnya, tidak semua putusan pengadilan dapat dieksekusi karena hanya yang memenuhi kreteria atau syarat tertentu yang dapat dilaksanakan. Putusan yang dapat dieksekusi adalah putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde/res judicata*). Jadi dalam hal ini, pada dasarnya putusan yang dapat dieksekusi ialah :

1. Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

---

<sup>35</sup> *Ibid*, hlm. 6.

2. Karena hanya dalam putusan yang telah berkekuatan hukum tetap terkadang wujud hubungan hukum yang tetap dan pasti antara pihak yang berperkara;
3. Disebabkan hubungan hukum antara pihak yang berperkara sudah tetap dan pasti :
  - a. Hubungan hukum tersebut mesti ditaati;
  - b. Mesti dipenuhi oleh pihak yang dihukum (pihak tergugat)
4. Cara mentaati dan memenuhi hubungan hukum yang ditetapkan dalam amar putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
  - a. Data dijalankan secara sukarela oleh pihak tergugat;
  - b. Bila enggan menjalankan putusan secara sukarela, hubungan hukum yang ditetapkan dalam putusan harus dilaksanakan “dengan paksa” dengan bantuan “kekuatan umum” atau bisa diartikan dengan bantuan dari pihak kepolisian atau militer setempat.<sup>36</sup>

Pada prinsipnya eksekusi merupakan tindakan paksa yang dilakukan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum, guna menjalankan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, putusan belum dapat diajalkan . dengan kata lain, selama putusan belum memperoleh kekuatan hukum tetap, upaya dan tindakan eksekusi belum berfungsi. Eksekusi baru berfungsi sebagai tindakan hukum yang sah dan memaksa, terhitung :

---

<sup>36</sup> *Ibid*, hlm. 7.

1. Sejak tanggal putusan memperoleh kekuatan hukum tetap;
2. Pihak tergugat (yang kalah), tidak mau mentaati dan memenuhi putusan secara sukarela.<sup>37</sup>

## 2) Putusan Tidak Dijalankan Secara Sukarela

Pada prinsipnya, eksekusi sebagai tindakan paksa menjalankan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, baru merupakan pilihan hukum apabila pihak yang kalah (tergugat) tidak mau menjalankan isi putusan secara sukarela. Jika tergugat (Sebagai pihak yang kalah) bersedia menaati dan memenuhi putusan secara sukarela, tindakan eksekusi harus disingkirkan. Oleh karena itu, harus dibedakan antara menjalankan putusan secara sukarela dengan menjalankan putusan secara eksekusi. Pada bentuk menjalankan putusan secara sukarela tidak diketemukan tindakan paksa dari pihak pengadilan karena itu hal ini tidak dapat dikategorikan sebagai suatu eksekusi. Eksekusi dalam suatu perkara baru tampil dan berfungsi apabila pihak tergugat bersedia menaati dan menjalankan putusan secara sukarela. Keengganan tergugat menjalankan pemenuhan keputusan secara sukarela akan menimbulkan konsekuensi hukum berupa tindakan paksa yang disebut “eksekusi”.

Dengan demikian, salah satu prinsip yang melekat pada eksekusi; menjalankan putusan secara paksa merupakan tindakan yang

---

<sup>37</sup> Ibid, hlm. 8.

timbul apabila pihak tergugat bersedia menaati dan menjalankan putusan secara sukarela, tindakan eksekusi tidak diperlukan. Untuk kepastian pemenuhan putusan secara sukarela tidak diatur dalam suatu perundang-undangan hanya, berita acara mengenai pemenuhannya harus tetap dicatatkan oleh pengadilan negeri yang berkepentingan untuk menjamin kepastian hukum di satu pihak dan memenuhi administrasi yustisial pada pihak pengadilan.<sup>38</sup>

### 3) Putusan yang dieksekusi bersifat *condemnator*

Prinsip lain yang mesti terpenuhi, putusan tersebut memuat amar “*kondemnator*”. Hanya putusan yang bersifat kondemnator yang dapat dieksekusi, yaitu putusan yang amar atau diktumnya tidak mengandung unsur penghukuman, tidak dapat dieksekusi “*noneksekutable*”.

Pada suatu putusan kondemnator terdapat unsur “penghukuman” terhadap diri tergugat. Pada umumnya putusan yang bersifat kondemnator terwujud dalam perkara yang berbentuk kontentiosa (*contentiosa*). Perkara yang disebut berbentuk kontentiosa memiliki kriteria :

1. Berupa sengketa atau perkara yang bersifat partai (*party*)
2. Ada pihak penggugat yang bertindak mengajukan gugatan terhadap pihak tertugat;

---

<sup>38</sup> *Ibid*, hlm. 12

3. Proses pemeriksaannya berlangsung secara kontradiktoir (*contradictoir*), yakni pihak penggugat dan tergugat mempunyai hak untuk sanggah-menyanggah berdasarkan asas audi alteran parten.<sup>39</sup>

Kebalikan dari putusan yang bersifat Kondemnator ialah putusan “Deklarator” (*deklaratoir vonnis*). Pada putusan yang bersifat deklaratooor, amar atau dictum putusan, hanya mengandung pernyataan hukum, tanpa dibarengi dengan penghukuman.

Putusan deklaratooor pada umumnya terdapat dalam perkara yang berbentuk “*volunter*” (*voluntair*), yakni perkara yang berbentuk “permohonan” secara sepihak. Pada bentuk perkara *volunteer* seseorang mengajukan permohonan ke pengadilan secara sepihak. Putusan *volunter* yang bersifat *deklarator* hanya mempunyai kekuatan hukum mengikat pada diri pemohon sendiri. Itu sebabnya perkara *volunteer* tidak mengandung kekuatan hukum eksekutorial.<sup>40</sup>

- 4). Eksekusi Atas Perintah Dan Di Bawah Pimpinan Ketua Pengadilan Negeri.

Asas selanjutnya, eksekusi atas perintah dan dibawah pimpinan ketua pengadilan Negeri, yang dulu memeriksa dan memutuskan perkara itu dalam tingkat pertama. Asas ini diatur dalam Pasal 195

---

<sup>39</sup> *Ibid*, hlm. 14

<sup>40</sup> *Ibid*, hlm. 15

ayat (1) HIR atau Pasal 206 ayat (1) RBg.<sup>41</sup> Jika ada putusan yang dalam tingkat pertama diperiksa dan diputus oleh satu pengadilan negeri, maka eksekusi atas putusan berada di bawah perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

Terhadap kewenangan pengadilan negeri mana yang berhak untuk menangani proses eksekusi hal ini dapat diketahui juga pada Pasal 195 ayat (1) HIR atau Pasal 206 ayat (1) RBg. Pedoman menentukan kewenangan tersebut didasarkan pada :

1. Pengadilan Negeri mana gugatan diajukan ;
2. Pengadilan negeri mana perkara diperiksa dan diputus pada tingkat pertama.

Dalam hal ini (dalam proses eksekusi) peran pengadilan tingkat banding atau kasasi hanya bertindak mengawasi dan meluruskan jalannya eksekusi apabila terdapat penyimpangan pada saat menjalankannya.

Kewenangan ketua Pengadilan Negeri memerintahkan dan memimpin eksekusi merupakan kewenangan formal secara *ex officio*. Kewenangan secara *ex officio* dapat dilihat pada Pasal 197 ayat (1) HIR atau Pasal 208 RBg. Dalam pembicaraan kewenangan Ketua Pengadilan Negeri menjalankan eksekusi, Pasal 195 ayat (1) HIR atau Pasal 206 ayat (1) RBg, tidak lepas kaitannya dengan Pasal 197 ayat (1) HIR atau Pasal 208 RBg. Dengan mengaitkan pasal-pasal

---

<sup>41</sup> *Ibid*, hlm. 19.

dimaksud, gambaran konstruksi hukum kewenangan menjalankan eksekusi dengan singkat dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Ketua Pengadilan Negeri memerintahkan dan memimpin jalannya eksekusi;
2. Kewenangan memerintahkan dan memimpin eksekusi yang ada pada ketua Pengadilan Negeri adalah secara *ex officio*;
3. Perintah eksekusi dikeluarkan Ketua Pengadilan Negeri berbentuk surat penetapan (*beschikking*) atau *decree* (*order*)
4. Yang diperintahkan menjalankan eksekusi ialah “panitera” atau “juru sita” Pengadilan Negeri.<sup>42</sup>

Disini dapat dilihat, eksekusi secara nyata dilakukan oleh panitera atau juru sita berdasarkan perintah ketua Pengadilan Negeri yang dituangkan dalam bentuk surat penetapan. Surat penetapan merupakan landasan yuridis tindakan eksekusi yang dilakukan panitera atau juru sita. Tanpa surat penetapan, syarat formal eksekusi belum memadai.<sup>43</sup> Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam pasal 197 ayat (1) HIR atau Pasal 208 RBg, dan ketentuan ini memiliki sifat yang imperative. Walau dalam pelaksanaannya juru sita atau panitera pengadilan yang secara nyata melakukan operasional eksekusi. Ketua Pengadilan Negeri tetap bertanggung jawab baik secara formal maupun materil apabila terjadi hal-hal yang dapat dikategorikan menyimpang dari apa yang telah digariskan oleh undang-undang.

---

<sup>42</sup> *Ibid*, hlm. 21.

<sup>43</sup> *Ibid*.

Apabila ketua Pengadilan Negeri bersikap masa bodo dan melemparkan tanggung jawab ketika suatu penyimpangan dan penyelewengan dalam eksekusi, hal ini bertentangan dengan kewenangan *ex officio* yang diberikan undang-undang kepada ketua Pengadilan Negeri. Fungsi kewenangan *ex officio* Ketua Pengadilan Negeri memerintahkan dan memimpin jalannya eksekusi, bukan hanya terbatas pada pengeluaran surat penetapan yang memerintahkan eksekusi. Fungsi *ex officio* tersebut meliputi :

1. Mulai dari tindakan *executoriale beslag*;
2. Pelaksanaan pelelangan, termasuk segala proses dan prosedur yang diisyaratkan tata cara pelelangan;
3. Tindakan pengosongan dan penyerahan barang yang dilelang kepada pembeli lelang; atau
4. Penyerahan dan penguasaan pelaksanaan secara nyata barang yang dieksekusi pada eksekusi rill.<sup>44</sup>

## 2. Prosedur Mengenai Sita Eksekusi di Indonesia

Tata cara melaksanakan eksekusi merupakan suatu tata cara yang telah digariskan oleh undang-undang, sehingga mau tidak mau persyaratan secara formal tersebut harus dilakukan untuk menjamin kepastian hukum dari dikeluarkannya suatu putusan. Dalam pelaksanaannya eksekusi memiliki tiga tahap untuk dapat dikatakan bahwa eksekusi tersebut sah menurut hukum. Adapun ketiga tahap itu yaitu sebagai berikut .:

---

<sup>44</sup> Ibid, hlm. 22.

a. Peringatan (*aanmaning*)

Peringatan atau *aanmaning* (*warning*) merupakan salah satu syarat pokok eksekusi. Tanpa peringatan lebih dulu, eksekusi tidak dapat dijalankan. Berfungsinya eksekusi secara efektif terhitung sejak tenggang waktu peringatan dilampaui. Sehubungan dengan itu, mengenai ruanglingkup peringatan tersebut diatur dalam Pasal 196 HIR atau Pasal 207 RBg.<sup>45</sup>

Pengertian peringatan itu sendiri adalah tindakan dan upaya yang dilakukan Ketua Pengadilan Negeri berupa “teguran” kepada tergugat agar menjalankan isi putusan pengadilan negeri dalam tempo yang di tentukan oleh pengadilan negeri. Prosedurnya, putusan pengadilan telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan telah diberitahukan kepada tergugat secara resmi. Hal ini sebelumnya merupakan pilihan hukum apabila tergugat tidak mau menjalankan putusan pengadilan secara sukarela. Keengganan itulah yang menerbitkan upaya hukum berupa peringatan tersebut.<sup>46</sup>

Tenggang waktu peringatan menurut Pasal 196 HIR atau Pasal 207 RBg diberikan waktu maksimum delapan hari. Misalnya dua atau lima hari. Maksud memberikan batas amasa peringatan :

- 1). Dalam batas waktu peringatan yang diberikan, tergugat diminta untuk menjalankan putusan secara sukarela.

---

<sup>45</sup> *Ibid*, hlm. 30

<sup>46</sup> *Ibid*.

2). Apabila batas waktu peringatan yang ditentukan dilampaui, tergugat tetap tidak mau menjalankan putusan, sejak itu putusan dapat dieksekusi dengan paksa.<sup>47</sup>

Ketua pengadilan baru boleh memperingatkan tergugat yang kalah apabila penggugat atau wakil dari penggugat yang memiliki surat kuasa khusus mengajukan permintaan eksekusi. Selama belum ada peringatan hal tersebut belum dapat dilaksanakan. Dan ketua Pengadilan Negeri tidak boleh memiliki inisiatif melakukan peringatan tanpa ada permintaan eksekusi dari pihak penggugat. Permintaan eksekusi dapat diajukan secara lisan dan tulisan. Permintaan eksekusi secara lisan dalam hal ini juga dianggap sah dan memenuhi syarat.

Setelah dilakukan proses peringatan maka dilakukan suatu pemberitahuan yang berbentuk sidang insidentil yang dihadiri oleh Ketua Pengadilan Negeri, panitera, dan pihak tergugat. Semua peristiwa yang terjadi dalam persidangan pemberian peringatan dicatat dalam berita acara, sebagai bukti autentik sidang peringatan. Bahkan berita acara tersebut sangat penting untuk mendukung dan menjadi sumber landasan keabsahan penetapan perintah eksekusi selanjutnya.<sup>48</sup> Ketika tergugat tidak berdasarkan alasan yang sah maka, hukum tidak dapat melindunginya sehingga menurut Pasal 197 ayat (1) atau Pasal 208 ayat

(1) RBg :

1) Tidak diperlukan proses pemeriksaan sidang peringatan;

---

<sup>47</sup> *Ibid*, hlm. 31

<sup>48</sup> *Ibid*, hlm. 33.

- 2) Tidak diberikan tenggang masa peringatan;
- 3) Secara *ex officio*, ketua pengadilan Negeri dapat langsung mengeluarkan surat perintah eksekusi dalam eksekusi riil atau perintah *executoriale beslag* dalam eksekusi pembayaran sejumlah uang.<sup>49</sup>

b. Surat Perintah Eksekusi

kelanjutan dari proses peringatan yaitu dikeluarkannya surat penetapan yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri yang berisi :

- 1). Perintah menjalankan eksekusi
- 2). Perintah ditunjukkan kepada panitera dan juru sita.<sup>50</sup>

Jika ketentuan ini dikaitkan dengan Pasal 195 ayat (1) HIR atau Pasal 206 RBg, fungsi menjalankan eksekusi secara nyata fisik dilakukan oleh panitera atau juru sita. Sedangkan fungsi Ketua Pengadilan Negeri :

- 1) Memeintahkan eksekusi;
- 2) Memimpin jalannya eksekusi.<sup>51</sup>

Surat perintah dari Ketua Pengadilan Negeri harus berbentuk surat penetapan dan tidak sah apabila hanya merupakan perintah lisan saja. Hal ini diatur dalam Pasal 197 ayat (1) dan Pasal 208 ayat (1) RBg.

c. Berita acara Eksekusi

Tindakan selanjutnya setelah di keluarkan Surat Penetapan eksekusi maka dilanjutkan dengan pembuatan berita acara eksekusi di lokasi dimana akan dilakukan suatu proses eksekusi. Berita Acara

---

<sup>49</sup> *Ibid*, hlm 36.

<sup>50</sup> *Ibid*, hlm. 36

<sup>51</sup> *Ibid*.

Eksekusi ini diatur dalam Pasal 197 ayat (5) HIR atau Pasal 209 (4) RBg. Tanpa berita acara, eksekusi dianggap tidak sah.<sup>52</sup>

Selain berisi tentang peristiwa ketika menjalankan eksekusi, juga berisi tentang dua orang saksi yang ikut melihat proses eksekusi. Seseorang yang dapat ditunjuk menjadi saksi atau pembantu eksekusi ditentukan dalam Pasal 197 ayat (7) HIR atau Pasal 210 RBg. Dimana persyaratannya adalah :

- 1) Penduduk Indonesia;
- 2) Telah berumur 21 tahun;
- 3) Orang yang dapat dipercaya.<sup>53</sup>

Setelah dimuat mengenai peristiwa ketika menjalankan eksekusi dan dua orang saksi yang menyertainya makan berita acara tersebut ditandatangani oleh pejabat pelaksanaan eksekusi dan dua orang saksi yang ikut membantu jalannya eksekusi, hal ini digariskan dalam Pasal 197 ayat (6) atau Pasal 210 ayat (1) RBg.

### 3. Eksekusi Yang Dapat Dilaksanakan Terlebih Dahulu

Dalam hukum acara perdata pada dasarnya pengadilan baru dapat dilaksanakan apabila telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), kecuali apa yang dinamakan dengan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu sebagai dasar eksekusi yang dapat dilaksanakan tanpa memperoleh kekuatan hukum tetap. Pasal 180 ayat (1)

---

<sup>52</sup> *Ibid*, hlm. 38

<sup>53</sup> *Ibid*, hlm. 39

RBg menggariskan syarat tentang putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu:

1. Ada surat autentik atau tulisan dibawah tangan yang menurut undang-undang mempunyai kekuatan bukti;
2. Ada putusan pengadilan sebelumnya yang sudah mempunyai kekuatan tetap yang menguntungkan pihak penggugat dan tidak hubungannya dengan gugatan yang bersangkutan;
3. Ada gugatan provosionil yang dikabulkan;
4. Dalam sengketa-sengketa mengenai *betzitrecht*.<sup>54</sup>

Ternyata dalam kenyataannya lembaga *uit voerbaar bij voorraad* menimbulkan banyak masalah di Negara Indonesia. Sehingga Mahkamah Agung meminta kepada semua Pengadilan Tinggi dan Ketua Pengadilan Negeri di seluruh Indonesia agar tidak menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun syarat-syarat dalam Pasal 180 ayat (1) RBg telah terpenuhi. Hanya dalam keadaan yang sifatnya eksepsionil saja putusan tersebut dapat dilakukan, seperti:

1. Apabila ada *conservator beslag* yang harga barang-barang disita tidak akan mencukupi untuk menutup jumlah yang digugat.
2. Jika dipandang perlu dengan jaminan oleh pihak pemohon eksekusi yang seimbang, dengan catatan:
  - a. Bahwa benda-benda jaminan hendaknya yang mudah disimpan dan mudah digunakan untuk mengganti pelaksanaan jika putusan yang

---

<sup>54</sup> Riduan Syahrani, *op.cit*, hlm. 136

bersangkutan tidak dibenarkan nanti oleh hakim banding atau daam kasasi;

- b. Jangan menerima penjaminan orang (*borg*) untuk mengindari pemasukan pihak ketiga dalam proses;
- c. Penentu benda serta jumlahnya terserah kepada Ketua Pengadilan Negeri;
- d. Benda-benda jaminan dicatat dalam daftar tersendiri seperti daftar benda-benda sitaan dalam perkara perdata.<sup>55</sup>

Pada tanggal 1 April 1978 Mahkamah Agung mengeluarkan pula Surat Edaran Nomor 3 Tahun 1978 yang isinya menegaskan kembali kepada Ketua atau Hakim Pengadilan Negeri sekuruh Indonesia agar tidak menjatuhkan putusan *uit voerbaar bij voorraad* walaupun syarat-syarat dalam Pasal 180 ayat (1) atau Pasal 191 ayat (1) RBg telah dipenuhi. Hanya dalam hal-hal yang tidak dapat dihindarkan, putusan demikian yang sangat eksepsionil sifatnya dapat dijatuhi, dengan mengingat syarat-syarat yang tercantum dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 tahun 1975.<sup>56</sup>

Menurut berbagai penjelasan lewat Surat Edaran Mahkamah Agung tersebut, lembaga *uit voerbaar bij voorraad* ternyata banyak menimbulkan masalah dalam hal praktek, sehingga penerapannya sekarang sedapat mungkin dihindarkan oleh Hakim, meskipun disadari lembaga itu membantu pelaksanaan putusan dengan cepat.

---

<sup>55</sup> *Ibid*, hlm. 138

<sup>56</sup> *Ibid*, hlm. 139

#### 4. Penundaan Eksekusi

Pembahasan mengenai proses penundaan eksekusi merupakan salah satu hal yang sangat banyak ditemukan pada eksekusi putusan pengadilan. Hal ini sangat biasa karena terhadap setiap eksekusi selalu ada reaksi penundaan. Berbagai alasan seringkali dilontarkan untuk menunda eksekusi ini, walaupun untuk beberapa hal ada yang sekedar dipaksakan alasannya hanya untuk mengulur-ngulur waktu eksekusi. Tetapi lain daripada itu juga terdapat alasan-alasan yang secara hukum dibenarkan untuk melakukan penundaan eksekusi.

Hal yang kemudian patut untuk mendapatkan perhatian disini adalah penundaan eksekusi itu bersifat kasuistik dan eksepsional. Penundaan eksekusi bersifat eksepsional artinya pengabulan penundaan eksekusi merupakan tindakan pengecualian dari asas umum. Sedangkan, penundaan eksekusi bersifat kasuistik maksudnya penundaan eksekusi itu dengan alasan yang sama tidak dapat diterapkan secara generalisasi terhadap kasus lain yang memiliki alasan yang sama atau kurang lebih sama dikarenakan untuk menjamin kepastian hukum dan eksekusi itu sendiri.<sup>57</sup>

Dalam undang-undang Pasal 195 ayat (1) HIR dan Pasl 224 HIR disimpulkan bahwa:

- “1. Pada setiap putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap telah melekat kekuatan eksekutorial;

---

<sup>57</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Op.Cit, Hlm.309.

2. eksekusi atas putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap tidak boleh ditunda pelaksanaannya;
3. yang dapat menunda eksekusi hanya perdamaian.”<sup>58</sup>

Tegas dalam hal ini undang-undang hanya mengatur bahwa alasan yang dapat menunda eksekusi hanyalah adanya putusan perdamaian. Oleh karena itu, pengabulan penundaan atas alasan lain diluar “perdamaian” yang disebut Pasal 196 ayat (1) HIR dan Pasal 224 HIR adalah penundaan yang “sangat eksepsional”. Penundaan atas alasan lain pada hakikatnya merupakan “penyimpangan” dari ketentuan undang-undang, yang dimaksud dengan perdamaian pada hal ini seperti apa yang diatur pada Pasal 1851 KUHPerdara. Perdamaian dalam hal ini dianggap mengakhiri sengketa dan eksekusi kembali berkeuatan apabila perdamaian diingkari pihak tereksekusi, penilaian terhadap diingkari atau tidaknya perdamaian dalam hal terjadinya perdamaian merupakan wewenang dari ketua Pengadilan Negeri.

Beberapa alasan yang sering dikemukakan selain perdamaian yang merupakan asas umum penundaan proses eksekusi antara lain :

- “1. Pemenuhan atas alasan perikemanusiaan;
2. Penundaan atas alasan *derden verzet* ;
3. Penundaan atas alasan barang objek eksekusi dalam proses perkara lain;
4. Penundaan atas alasan peninjauan kembali.”<sup>59</sup>

Penundaan atas alasan kemanusiaan biasanya terdapat pada eksekusi pengosngan dan pembongkaran jangka waktu yang diberikan biasanya

---

<sup>58</sup> *Ibid*, hlm.310

<sup>59</sup> *Ibid*, hlm. 334.

berkisar antara tiga sampai enam bulan. Apabila jangka waktu enam bulan telah dilalui maka eksekusi dapat langsung dilakukan tanpa ada peringatan terlebih dahulu. Pemberian jangka waktu lebih daripada yang ditetapkan artinya lebih dari waktu maksimal enam bulan dianggap bertentangan dengan kepentingan penegakan dan kepastian hukum.

Khusus untuk alasan penundaan eksekusi berdasarkan alasan derden verzet. Hal ini harus didasarkan kepada adanya hak milik daripada pihak ketiga yang dapat dipertanggungjawabkan. Maksudnya, secara formal dapat dibuktikan bahwa pihak ketiga tersebut memiliki alas hak yang cukup terhadap barang yang terkena objek eksekusi. Misalnya, tanah yang dimiliki yang terkena eksekusi, pihak ketiga dapat membuktikannya melalui adanya sertifikat hak milik atau akta jual beli tanah. Ketentuan ini secara jelas ditegaskan dalam Pasal 195 ayat (6) HIR.

Selain itu akibat yang didapatkan dari adanya proses penundaan eksekusi ini perihal mengenai adanya uang paksa atau dwangsom, penundaan eksekusi ini menghapuskan uang paksa. Sehingga dalam suatu masa ketika terjadinya penundaan eksekusi apabila pihak penggugat mensyaratkan adanya uang paksa, ketika penundaan eksekusi tersebut dikabulkan, jangka waktu penundaan tersebut tidak dihubung sebagai uang paksa. Hal ini bisa ditemukan pada jenis eksekusi rill.

## 5. Jenis Eksekusi Yang Tidak Dapat Dilaksanakan

Selain terdapat beberapa alasan yang dapat menunda proses eksekusi, terdapat pula hal-hal yang berdasarkan alasan hukum dan fakta yang dapat membuat eksekusi tidak dapat dijalankan. Hal-hal tersebut antara lain:

- a. Harta kekayaan tereksekusi tidak ada;
- b. Putusan pengadilan hanya bersifat deklaratif;
- c. Barang objek eksekusi berada ditangan pihak ketiga;
- d. Eksekusi yang dilakukan terhadap penyewa;
- e. Barang yang hendak dieksekusi, dijaminkan kepada pihak ketiga
- f. Tanah yang hendak dieksekusi tidak jelas batasannya;
- g. Perubahan status tanah menjadi milik Negara;
- h. Barang objek eksekusi berada di luar negeri;
- i. Terdapat dua putusan pengadilan yang saling berbeda;
- j. Eksekusi terhadap harta bersama yang tanpa sepengetahuan pihak lain (baik suami maupun istri) dijaminkan dengan tujuan peminjaman uang.<sup>60</sup>

Berkaitan dengan ketiadaan harta eksekusi, secara logis sebenarnya tidak ada barang yang akan dieksekusi walaupun putusan pengadilan memerintahkan eksekusi. Terhadap hal ini kekuatan eksekusi dapat kembali dilaksanakan ketika pihak yang tereksekusi memiliki harta kekayaan. Lalu, putusan pengadilan yang bersifat deklaratif pun menyebabkan eksekusi tidak dapat dijalankan. Hal ini beranjak dari asas umum yang mengatakan bahwa hanya putusan yang bersifat kondemnator sajalah yang dapat memenuhi eksekusi.

---

<sup>60</sup> *Ibid*, hlm. 338

Penjelasan terhadap eksekusi yang tidak dapat dilaksanakan karena barang objek eksekusi berada di tangan pihak ketiga dapat dikedepankan apabila pihak ketiga tersebut memiliki alas hak secara formil. Maksudnya, pihak ketiga dapat membuktikan bahwa dia memiliki alas bukti yang sah terhadap kepemilikan atas suatu barang yang menjadi objek eksekusi.

### **C. Ketentuan Hukum Mengenai Hak Tanggungan**

#### **1. Pengertian dan Asas-Asas Hak Tanggungan**

Istilah hak tanggungan diambil dari istilah lembaga jaminan di dalam hukum adat. Di dalam hukum adat istilah hak tanggungan dikenal di daerah Jawa Barat serta di beberapa daerah di Jawa Tengah dan Jawa Timur. Istilah lain untuk hak tanggungan dalam hukum adat yaitu jinggolan dan ajeran yang merupakan istilah untuk lembaga jaminan dalam hukum adat yang objeknya biasanya tanah atau rumah.<sup>61</sup>

Di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 196 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, dalam Pasal 1 ayat (1) yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :

“Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada ha

---

<sup>61</sup> Djuhaedah Hasan, Lembaga Jsminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm.32

katas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan uang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Diundangkannya Undang-Undang tentang Hak Tanggungan tersebut maka diharapkan akan memberikukan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah sebagai agunan. Ada beberapa unsur pokok yang termuat di dalam definisi Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :

- a. Hak tanggungan adalah jaminan untuk pelunasan utang
- b. Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- c. Hak tanggungan tidak hanya dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan utang tertentu.
- d. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.

## 2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Subjek hak tanggungan dalam hal ini adalah pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan di sini dapat berarti orang

pribadi atau badan hukum.<sup>62</sup> Pemegang Hak Tanggungan terdiri dari perorangan atau badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang. Biasanya dalam praktek pemberian Hak Tanggungan disebut dengan debitor, yaitu orang yang meminjam uang di lembaga perbankan, sedangkan penerima Hak Tanggungan disebut dengan istilah Kreditor, yaitu orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang.<sup>63</sup> Dalam Pasal 8 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa : “Pemberi Hak Tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan”.

Pemberi Hak Tanggungan bisa debitor sendiri, dapat pihak lain dan dapat juga debitor bersama pihak lain. Pihak lain tersebut bisa pemegang hak atas tanah yang dijadikan jaminan namun juga bisa pemilik bangunan, tanaman dan/atau hasil karya yang ikut dibebani Hak Tanggungn. Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :<sup>64</sup>

- a. dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
- b. termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;

---

<sup>62</sup> Kashadi, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Semarang, Badan Penerbit Universitas Dipenogoro, 2000, hlm.27.

<sup>63</sup> Salim Hs, *Op. Cit*, hlm. 104.

<sup>64</sup> H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT. Rajs Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 104

- c. mempunyai sifat dapat di pindah tangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual di muka umum; dan
- d. memerlukan penunjukan oleh undang-undang.

Purwahid Patrik dan Kashadi<sup>65</sup> mengemukakan bahwa yang dijadikan objek dari hak tanggungan meliputi :

- a. Disebutkan dalam pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan :
  - 1) Hak Milik;
  - 2) Hak Guna Usaha;
  - 3) Hak Guna Bangunan
- b. Disebutkan dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yaitu : Hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar, menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.
- c. Disebutkan dalam Pasal 27 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan :
  - 1) Rumah Susun yang berdiri di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, dan hak pakai yang diberikan oleh Negara;
  - 2) Hak milik atas satuan rumah susun, yang bangunannya berdiri di atas tanah hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh Negara.

---

<sup>65</sup> Purwadi Patrik dan Kashadi, *Op.cit*, Hlm. 78

Selain objek Hak Tanggungan sebagaimana dikemukakan di atas,

Ignatius Ridwan Widyadhama juga menambahkan bahwa :

“Hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil kerjanya yang telah ada atau akan ada dan yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut (Pasal 4 ayat (4) Undang-undang Hak Tanggungan). Kemungkinan dalam kenyataan, ada bangunan, tanaman dan hasil kerjanya sebagaimana dimaksud oleh Pasal 4 ayat (4) Undang-undang Hak Tanggungan tersebut di atas tidak dimiliki oleh pemegang Hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta autentik (Pasal 4 ayat (5) Undang-undang Hak Tanggungan).”

Objek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan, sehingga akan terjadi peringkat Hak Tanggungan. Hal ini di pertegas dalam pasal 5 Undang-undang Hak Tanggungan :

- a. Suatu objek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.
- b. Apabila suatu objek Hak Tanggungan dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada kantor Pertanahannya.
- c. Peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang bersangkutan

### 3. Eksekusi Hak Tanggungan

Adapun yang disebut dengan eksekusi Hak Tanggungan adalah jika debitor cidera janji maka objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditemukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang Hak Tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor yang lain.<sup>66</sup> Syarat dan cara eksekusi dikemukakan oleh Ignatius Ridwan Widya Edharma<sup>67</sup> bahwa apabila debitor cidera janji dapat ditempuh eksekusi Hak Tanggungan lewat dua kemungkinan yaitu :

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut.
- b. Title eksekutorialnya yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan yang menurut irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.”

Pendapat diatas didasarkan pada ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) Undang Undang Hak Tanggungan yang menyebutkan :

- (1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :
  - a. hak pemegang hak tanggungan pertaman untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
  - b. Title eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan untuk menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutangan

---

<sup>66</sup> Purwadi Patrik dan Kashadi, *Op.cit*, Hlm. 68.

<sup>67</sup> Ignatius Ridwan Widyadharma, *Op.Cit*, hlm.54.

- pemegang Hak Tanggungan dengan mendahului daripada Kreditor-Kreditor lainnya ;
- (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, Penjual Objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak;
  - (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana di maksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) Surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan atau media masa 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.”

Adanya janji untuk menjual sendiri di atur dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan yang menentukan bahwa : “Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Penjelasan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan menyatakan :

“Hal untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri, merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh 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 objek 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 penjumlahan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.”

Hak dari pemegang Hak Tanggungan untuk melaksanakan haknya berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut adalah hak semata-mata diberikan oleh undang-undang walau demikian tidaklah berarti hak tersebut demi hukum ada, melainkan harus diperjanjikan terlebih dahulu oleh para pihak dalam akta Pembebanan Hak Tanggungan atas hak atas tanah.<sup>68</sup> Jika hak ini tidak diperjanjikan dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan, maka eksekusinya tidak dapat dilaksanakan berdasarkan Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan.

Eksekusi hak tanggungan tersebut masing-masing mempunyai perbedaan dalam prosedur pelaksanaannya. Untuk eksekusi yang menggunakan title eksekutorial berdasarkan sertifikat Hak Tanggungan pelaksanaannya peneual benda jaminan tunduk dan patuh pada hukum acara perdata sebagaimana yang ditentukan Pasal 224 HIR/258RBG, yang prosedur pelaksanaannya memerlukan waktu yang lama. Sedangkan eksekusi secara dibawah tangan pelaksanaannya harus memenuhi beberapa persyaratan yang antara lain adanya kesepakatan antara pemberi Hak Tanggungan (debitor) dengan pemegang Hak Tanggungan (kreditor).<sup>69</sup>

---

<sup>68</sup> Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, Prenada Media, Jakarta, 2004, hlm.248.

<sup>69</sup> *Ibid*, hlm.5.

Menurut J.Satrio bahwa yang namanya “menjual atas kekuasaan sendiri” adalah parate eksekusi.<sup>70</sup> Arti parate eksekusi yang diberikan oleh doktrin, “kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri atau parate eksekusi, diberikan arti, bahwa kalau debitur wanprestasi, kreditur dapat melaksanakan eksekusi objek jaminan, tanpa harus meinta diat dari ketua pengadilan, tanpa harus mengikuti atauran main dalam hukum acara untuk itu ada aturan main sendiri sehingga tidak perlu ada sita dahulu, tidak perlu melibatkan juru sita dan karenanya prosedurnya lebih mudah dan biaya lebih murah.<sup>71</sup>

Subekti berpendapat *parate executie* adalah menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa prantaraan hakim, yang ditunjukan atas sesuai barang jaminan untuk selanjutnya menjual sendiri barang tersebut. *Parate executie* adalah eksekusi yang dilaksanakan sendiri oleh pemegang hak jaminan tanpa melalui bantuan atau campur tangan dari pengadilan negeri, melainkan hanya berdasarkan bantuan Kantor Lelang Negara saja.<sup>72</sup>

Bahwa hak parate eksekusi yang diberikan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, sama seperti juga yang diperjanjikan melalui Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata, adalah kewenangan yang bersyarat, yaitu hak

---

<sup>70</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm.285

<sup>71</sup> *Ibid*, hlm.242.

<sup>72</sup> *Ibid*, hlm 242.

tersebut baru ada kalau debitor sudah wanprestasi.<sup>73</sup> Debitor wanprestasi kalau sudah dinyatakan lalai dalam memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian yang dibuktikan dengan adanya surat somasi dari kreditor. Mengenai title eksekutorial yang terdapat dalam pasal 14 ayat (2) dipertegas dalam ayat (3) Undang-undang Hak Tanggungan, selengkapnya kedua ayat tersebut menyatakan :

- “(1) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHAN YANG MAHA ESA”.
- (2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.”

Dalam ketentuan Pasal 13 ayat (2) Undang Undang Hak Tanggungan bahkan ditegaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan adalah *Grosse Akta Hypotheek*, karena eksekusi Hak tanggungan didasarkan pada Pasal 224 HIR/258 RBG. Mengatur eksekusi *Grosse Akta Hypotheek*.<sup>74</sup> Mengenai eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan, di dalam Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan ditentukan bahwa : “Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.”

Dalam bagian Penjelasan Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa :

---

<sup>73</sup> J.Satrio, *Op.Cit.* hlm.286

<sup>74</sup> Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Op.Cit.* hlm

“Yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbaharui (Het Herziene Indonesisch Reghlement, Staatsblad 1941-44) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Geweaten Buiten Java en Madura, Staatsblad 1927-227). Ketentuan dalam Pasal 14 yang harus diperhatikan adalah bahwa grosse acte hypotheek yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya hypotheek, dalam hak hak tanggungan adalah sertifikat Hak Tanggungan. Adapun yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus eksekusi Hak Tanggungan, sebagai pengganti ketentuan khusus mengenai eksekusi Hypotheek atas tanah yang disebut di atas. Sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 9, ketentuan peralihan dalam pasal ini memberikan ketegasan, bahwa selama masa peralihan tersebut, ketentuan hukum acara diatas berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, dengan penyerahan sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.”

Ketentuan Pasal 6 merupakan eksekusi parate yang menunjuk langsung ke pelelangan umum sedangkan Pasal 14 ayat (2) jo. Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur title eksekutorial melalui Pengadilan Negeri dari bila ada kesempatan dari para pihak, penjualan di bawah tangan dapat dilakukan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan.