

Kedudukan Fiat Eksekusi Pengadilan Negeri Dalam Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Tanah Dan Bangunan Pada Bank Dan Lembaga Pembiayaan Lainnya Dalam Konteks Kemanfaatan Dan Kepastian Hukum¹

Anita Afriana

Abstrak

Dewasa ini pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dalam praktik dilakukan melalui 2 (dua) cara, yaitu berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) dan Pasal 224 HIR/258 RBg. Sejak terbentuknya UUHT, maka secara teoretis Pasal 6 UUHT menjadi dasar hukum yang kuat untuk pelaksanaan parate eksekusi. Dalam Pasal 6 UUHT memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama atau kreditor untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, apabila debitur cidera janji. Secara yuridis normatif, eksekusi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pelaksanaan tata tertib beracara yang terkandung dalam HIR atau RBg. Artikel ini mengulas kedudukan fiat eksekusi Pengadilan Negeri dalam setiap pelaksanaan eksekusi tanah dan bangunan sebagai objek jaminan pada bank dan lembaga pembiayaan lainnya ditinjau dari asas kemanfaatan dan kepastian hukum dan bentuk perlindungan terhadap Kreditor dan pihak ketiga sebagai pemenang lelang bila menguasai benda ex jaminan tanpa adanya fiat eksekusi dihubungkan dengan kepastian hukum. Diperoleh kesimpulan bahwa sesungguhnya UUHT telah memberikan kepastian hukum bahwa eksekusi objek jaminan berupa tanah dan bangunan dapat dilakukan langsung oleh pihak Kreditor tanpa harus memohonkan fiat eksekusi terlebih dahulu kepada Ketua Pengadilan Negeri, selama terdapat dokumen sebagai alas hak lengkap dan Debitor sebagai pemegang hak tanggungan pertama. Fiat eksekusi memberikan manfaat dan kepastian hukum untuk eksekusi terhadap barang-barang yang bermasalah, namun hal ini dapat dihindarkan bila Bank dan Lembaga Pembiayaan lainnya menjalankan usaha dengan berpegang teguh pada prinsip kehati-hatian. Bagi pihak yang dirugikan baik Debitor, Kreditor, maupun pihak ketiga dapat mengajukan gugatan dan atau perlawanan pihak ketiga terhadap sita eksekutorial yang merupakan upaya hukum luar biasa.

¹ Artikel ini merupakan bagian kecil dari hasil penelitian yang dilakukan secara yuris normati. Penelitian untuk memperoleh data primer dilakukan di Pengadilan Negeri Bandung dan KPLN Bandung

Kata Kunci: kepastian hukum, fiat eksekusi, hak tanggungan

Abstract

In practice, mortgage execution can be done through two (2) ways, based on Article 6 UUHT and Article 224 HIR/258 RBg. Since the formation of UUHT, it is theoretically that Article 6 UUHT be a strong legal basis for the implementation of parate execution. In Section 6 UUHT give authority to the first Mortgage holder or creditor to sell the Mortgage object to power itself through public auction and take repayment of the receivable from the sale, if the debtor default. Normative juridical, execution is an integral part of the implementation of procedural rules contained in the HIR or RBg. This article try to analyze the position of fiat execution District Court in each of execution of land and buildings as collateral objects on banks and other financing institutions in terms of the principle of legal certainty and expediency and the way to protection of creditors and third parties as the winning bidder when the master object ex without collateral the existence of fiat execution associated with legal certainty. The results showed that the Constitution Act Dependents have the right to provide legal certainty that the object execution guarantees in the form of land and buildings can be carried out directly by the creditor without having to invoke fiat execution prior to the Chairman of the District Court, as long as the document 's title complete and debtor as mortgage holders first. Fiat execution will provide benefits and legal certainty for execution against goods is problematic, but this can be avoided if the Banks and other Financial Institution run by sticking to business banking principles. To the injured party either Debtors, Creditors, or any third party can make a lawsuit and or third party opposition to the confiscation execution an extraordinary remedy

Keywords: Legal certainty, Fiat Execution, Execution

Pendahuluan

Dalam sistem perekonomian masyarakat masa kini penggunaan lembaga kredit mempunyai peranan yang sangat penting dan menentukan sekali. Keadaan demikian menuntut perlunya untuk mengadakan peraturan hukum tentang lembaga jaminan yang tangguh, yang dapat memenuhi tuntutan dan kebutuhan jaman².

² Abdurrahman, 1985, *Beberapa Catatan tentang Hukum Jaminan dan Hak-hak Jaminan atas Tanah*, Bandung, Penerbit Alumni, hlm. 4.

Menurut ketentuan mengenai jaminan umum yang diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara, yang dijadikan objek jaminan utang adalah semua kebendaan yang dimiliki Debitor, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari. Dewasa ini, tanah merupakan salah satu investasi menjanjikan yang dipilih oleh banyak orang, mengingat harga tanah dari hari ke hari semakin melonjak. Dampaknya, penggunaan hak-hak atas tanah sebagai jaminan pun bukan merupakan hal yang asing lagi, karena pihak bank merasa dengan adanya jaminan tanah lebih memberikan rasa aman dan benar benar dijamin oleh orang yang namanya tertera dalam sertifikat mengingat dalam proses jual beli tanah sebagai benda yang tidak bergerak menurut ketentuan hukum yang berlaku harus dibaliknamakan terlebih dahulu.

Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan sebagai objek jaminan, melainkan hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang adalah hak atas tanah yang memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, seperti dapat dinilai dengan uang, termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, dan memerlukan penunjukkan dengan undang-undang. Menurut ketentuan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT), objek yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Sertifikat Hak Tanggungan 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. Hal ini dikarenakan sertifikat Hak Tanggungan sebagai akta otentik karena dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN), kedudukan dan kekuatan pembuktian dari akta otentik adalah sempurna yaitu harus dianggap benar kecuali dapat dilumpuhkan oleh alat bukti yang sederajat. Akta otentik pun memiliki kekuatan pembuktian formil, materil, dan lahir yang berarti peristiwa hukum dan isi dari sertifikat tersebut haruslah dianggap benar. dan adanya irah-irah.

Menurut ketentuan mengenai jaminan umum yang diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara, yang dijadikan objek jaminan utang adalah semua kebendaan yang dimiliki Debitor, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari. Dewasa ini, tanah

merupakan salah satu investasi menjanjikan yang dipilih oleh banyak orang, mengingat harga tanah dari hari ke hari semakin melonjak. Dampaknya, penggunaan hak-hak atas tanah sebagai jaminan pun bukan merupakan hal yang asing lagi, karena pihak bank merasa dengan adanya jaminan tanah lebih memberikan rasa aman dan benar benar dijaminan oleh orang yang namanya tertera dalam sertifikat mengingat dalam proses jual beli tanah sebagai benda yang tidak bergerak menurut ketentuan hukum yang berlaku harus dibaliknamakan terlebih dahulu.

Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan sebagai objek jaminan, melainkan hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang adalah hak atas tanah yang memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, seperti dapat dinilai dengan uang, termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, dan memerlukan penunjukkan dengan undang-undang. Menurut ketentuan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT), objek yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Sertifikat Hak Tanggungan 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. Hal ini dikarenakan sertifikat Hak Tanggungan sebagai akta otentik karena dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN), kedudukan dan kekuatan pembuktian dari akta otentik adalah sempurna yaitu harus dianggap benar kecuali dapat dilumpuhkan oleh alat bukti yang sederajat. Akta otentik pun memiliki kekuatan pembuktian formil, materil, dan lahir yang berarti peristiwa hukum dan isi dari sertifikat tersebut haruslah dianggap benar.

Irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila Debitor cidera janji, perbankan atau lembaga jaminan lainnya sebagai Kreditor siap untuk melakukan eksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate eksekusi sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata³.

³ Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm.118

Parate eksekusi adalah pelaksanaan eksekusi tanpa melalui bantuan pengadilan, sedangkan pengertiandari eksekusi adalah pelaksanaan putusan pengadilan secara paksa. Dengan adanya kalimat “dengan paksa” tersebut mengandung arti bahwa sesungguhnya para pihak harus melaksanakan putusan pengadilan dengan sukarela, namun apabila tidak dilaksanakan maka dapat dipaksakan dengan bantuan alat alat Negara seperti polisi.

Apabila Debitor cidera janji, Kreditor berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Dengan penjualan melalui pelelangan umum ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek Hak Tanggungan. Dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan, kreditor berhak mengambil pelunasan piutangnya. Dalam hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Dewasa ini pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dalam praktik dilakukan melalui 2 (dua) cara, yaitu berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT dan Pasal 224 HIR/258 RBg. Sejak terbentuknya UUHT, maka secara teoretis Pasal 6 UUHT menjadi dasar hukum yang kuat untuk pelaksanaan parate eksekusi. Sesungguhnya Pasal 6 UUHT telah memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama atau kreditor untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, apabila debitor cidera janji. Pada dasarnya, kreditor tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu dari debitor dan tidak perlu pula meminta persetujuan terlebih dahulu dari Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi tersebut.

Pada dasarnya pelaksanaan ketentuan dalam Pasal 6 UUHT tersebut jelas dan pasti, tidak ada masalah yang menimbulkan ketidakjelasan dan ketidakpastian. Pemegang hak tanggungan pertama dalam hal Debitor cidera janji dapat langsung meminta kepada Kantor Lelang yang sekarang disebut dengan Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara (untuk selanjutnya disebut KPKLN) untuk melakukan penjualan umum objek jaminan tanpa memerlukan campur tangan dari Ketua Pengadilan Negeri.

Secara yuridis normatif, eksekusi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pelaksanaan tata tertib beracara yang terkandung dalam HIR atau RBg. Pada

asasnya, eksekusi baru dapat dijalankan apabila putusan telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Asas tersebut harus dipenuhi pada saat akan melakukan eksekusi. Akan tetapi, terhadap asas tersebut terdapat pengecualian. Dalam kasus-kasus tertentu, undang-undang memperbolehkan eksekusi terhadap putusan yang belum memperoleh kekuatan hukum tetap. Adapun bentuk pengecualian yang dibenarkan undang-undang yang memperkenankan eksekusi dapat dijalankan di luar putusan yang telah memperoleh putusan tetap adalah pelaksanaan putusan yang dapat dijalankan lebih dulu, pelaksanaan putusan provisi, akta perdamaian, eksekusi terhadap grosse akta dan eksekusi atas Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia.

Dari uraian di atas, menjadi suatu masalah dan pertanyaan besar karena terdapatnya kesenjangan antara ketentuan dalam undang-undang dan praktik yang terjadi di lapangan, perlu untuk dicari tahu apakah adanya fiat eksekusi atau penetapan pengadilan mutlak harus selalu ada dalam pelaksanaan objek eksekusi apapun, terkait dengan kepastian hukum dan kemanfaatan. Sebagaimana keberadaan hukum adalah untuk mengatur kehidupan manusia yang bertujuan untuk menciptakan keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan.

Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara merupakan lembaga yang berwenang untuk melakukan penjualan umum objek jaminan (eksekusi), termasuk hak tanggungan yang dijamin pada perbankan atau lembaga pembiayaan lainnya tanpa memerlukan persetujuan dari pihak pengadilan, walaupun secara harfiah eksekusi diartikan sebagai pelaksanaan dari suatu putusan hakim yang erat kaitannya dengan proses gugat menggugat di pengadilan yang berakhir pada suatu putusan hakim. Mengingat kedudukan undang-undang sebagai sumber hukum pertama dan utama di Indonesia sebagai negara bersistem hukum *civil law*, maka kekuatan hukum utama adalah ketentuan yang tercantum dalam undang-undang. Pada dasarnya diperlukan koordinasi terhadap lembaga-lembaga yang terkait dengan penyelesaian kredit macet, hal ini diperlukan agar tidak terjadi ketimpangan dalam melaksanakan ketentuan undang-undang. Seharusnya KPKNL tidak perlu ragu ragu melakukan eksekusi terhadap permohonan parate eksekusi kreditor tanpa adanya fiat eksekusi pengadilan, karena sesuai dengan ketentuan undang-undang memang tidak diperlukan fiat eksekusi. Adapun yang menjadi masalah dalam artikel ini adalah:

1. Bagaimanakah kedudukan fiat eksekusi Pengadilan Negeri dalam setiap pelaksanaan eksekusi tanah dan bangunan sebagai objek jaminan pada bank dan lembaga pembiayaan lainnya ditinjau dari asas kemanfaatan dan kepastian hukum?
2. Bagaimanakah bentuk perlindungan terhadap Kreditor dan pihak ketiga sebagai pemenang lelang bila menguasai benda ex jaminan tanpa adanya fiat eksekusi dihubungkan dengan kepastian hukum?

Penulisan ini berdasarkan hasil penelitian, yang dilakukan dengan metode yuridis normatif dengan spesifikasi deskriptif analitis. Data didapatkan melalui studi kepustakaan untuk mendapatkan data sekunder, sementara data primer didapatkan dengan melakukan wawancara di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Pengadilan Negeri dan KPLN Bandung untuk selanjutnya dianalisis dengan metode yuridis kualitatif.

Hasil Dan Pembahasan

Kedudukan Fiat Eksekusi Pengadilan Negeri dalam Setiap Pelaksanaan Eksekusi Tanah dan Bangunan Sebagai Objek Jaminan Pada Bank dan Lembaga Pembiayaan lainnya ditinjau dari Asas Kemanfaatan dan Kepastian Hukum.

Bank dan lembaga pembiayaan lain sebagai suatu lembaga yang menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan dana kembali kepada masyarakat, dalam bentuk kredit. Pembukaan kredit selalu dimintakan jaminan, yang lazimnya dalam bentuk tanah akan diikat dengan Hak Tanggungan, sementara terhadap benda bukan tanah akan diikat dengan gadai atau fidusia.

Pada suatu perjanjian kredit, pihak kreditor sebagai pihak yang berpiutang sering sekali berada dalam posisi yang tidak diuntungkan ketika debitor lalai dalam melaksanakan prestasinya atau disebut dengan wanprestasi dalam hal utangnya telah melewati batas waktu atau jatuh tempo pembayaran. Hal tersebut disebabkan karena proses untuk melakukan pelunasan melalui penjualan objek jaminan tidak semudah seperti yang dibayangkan, apalagi jika debitor atau si pemilik jaminan tidak beritikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya, maka akan selalu ada cara untuk dapat menghambat proses pelunasan tersebut.

Pada dasarnya tidak ada kredit yang tidak mengandung jaminan, karena undang-undang telah menentukan bahwa setiap kebendaan milik debitor baik

yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan atas utang-utangnya, seperti yang telah diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara. Namun meskipun undang-undang telah menentukan demikian bukan berarti bahwa setiap proses pelunasan dengan objek jaminan akan berjalan dengan lancar dan mudah, karena kenyataannya pihak kreditor selau dihadapkan dengan segala macam permasalahan dalam upaya mengambil pelunasan piutangnya.

Seiring dengan perkembangan untuk mengatasi kelemahan yang terdapat dalam jaminan umum, maka diadakan lembaga jaminan yang mempunyai fungsi utama, yaitu memenuhi kebutuhan bagi kreditor untuk memperkecil resiko dalam menyalurkan kredit yang diberikan dan sebagai sarana perlindungan bagi keamanan kreditor dan fungsi kedua yaitu memberikan kepastian atas pelunasan utang debitor atau pelaksanaan atas suatu prestasi oleh debitor atau penjaminnya, apabila debitor tidak mampu menyelesaikan segala kewajiban yang berkaitan dengan kredit tersebut. Peranan dari lembaga jaminan ini mulai tampak pada saat debitor tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan dan pada kondisi demikian kreditor dapat mempergunakan kedua fungsi lembaga jaminan tersebut diatas dengan cara melakukan eksekusi pada objek jaminan yang telah diperjanjikan.

Ketika Debitor wanprestasi dalam artian tidak mampu melunasi utangnya, maka bank dapat mengeksekusi benda jaminan tersebut. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dalam praktik dilakukan melalui 2 (dua) cara, yaitu berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT dan Pasal 224 HIR/258 RBg. Eksekusi secara harfiah diartikan sebagai menjalankan putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap.

Mengingat jaminan terhadap hak tanggungan dapat dieksekusi tanpa melalui pengadilan atau yang dikenal sebagai parate eksekusi, maka kedudukan bank atau lembaga pembiayaan lainnya sebagai Kreditor Separatis memiliki hak preferent. Sejak terbentuknya UUHT, maka secara teoretis Pasal 6 UUHT menjadi dasar hukum yang kuat untuk pelaksanaan parate eksekusi.

Pada dasarnya pelaksanaan ketentuan dalam Pasal 6 UUHT tersebut jelas dan pasti, tidak ada masalah yang menimbulkan ketidakjelasan dan ketidakpastian. Pemegang hak tanggungan pertama dalam hal debitor cidera janji dapat langsung meminta kepada Kantor Lelang yang sekarang disebut dengan Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara (untuk selanjutnya disebut KPCLN)

untuk melakukan penjualan umum objek jaminan tanpa memerlukan campur tangan dari Ketua Pengadilan Negeri.

Pengadilan Negeri sebagai suatu lembaga penegak hukum yang berada dibawah Undang-undang No. 48 Tahun 2009 Kekuasaan Kehakiman, berwenang memutus perkara baik perdata maupun pidana pada tingkat pertama. Setelah penyelesaian perkara selesai, maka hakim akan mengeluarkan suatu putusan yang didalamnya terkandung berbagai macam putusan, sifat dictum putusan baik *declaratoir, constitutif*, maupun *condemnatoir*. Putusan *comdemnatoir* adalah putusan yang bersifat penghukuman yang pelaksanaannya dapat dipaksakan ketika pihak yang dihukum tersebut tidak menjalankan isi putusan.

Putusan *condemnatoir* dapat dieksekusi ketika putusan tingkat pertama atau tingkat kedua pada Pengadilan Tinggi tidak dimintakan upaya hukum lagi atau telah abis waktunya (empat belas) hari menurut undang-undang untuk diajukan upaya hukum. Oleh karena itu sesungguhnya secara harfiah, eksekusi adalah pelaksanaan putusan pengadilan secara paksa.

Eksekusi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pelaksanaan tata tertib beracara yang terkandung dalam HIR atau RBg. Pada dasarnya, eksekusi baru dapat dijalankan apabila putusan telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Asas tersebut harus dipenuhi pada saat akan melakukan eksekusi. Akan tetapi, terhadap asas tersebut terdapat pengecualian. Dalam kasus-kasus tertentu, undang-undang memperbolehkan eksekusi terhadap putusan yang belum memperoleh kekuatan hukum tetap. Adapun bentuk pengecualian yang dibenarkan undang-undang yang memperkenankan eksekusi dapat dijalankan di luar putusan yang telah memperoleh putusan tetap adalah pelaksanaan putusan yang dapat dijalankan lebih dulu, pelaksanaan putusan provisi, akta perdamaian, eksekusi terhadap grosse akta dan eksekusi atas Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia.

Sementara tindakan wanprestasi Debitor yang lalai membayar pinjamannya di bank, tidak diputus oleh pengadilan, oleh karena itu bank memiliki hak untuk mengeksekusi sendiri sebagaimana kewenangan yang telah diberikan oleh undang-undang.

Melalui tulisan ini, penulis ingin melihat eksistensi dari pengaturan yang ada dalam UUHT ketika bank atau lembaga pembiayaan dihadapkan pada suatu kondisi yaitu eksekusi terhadap barang jaminan. Sebagai suatu perbandingan, kedudukan Kreditor Separatis dengan jelas diatur dalam Pasal 55 Undang-

undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, seorang pemegang hak jaminan seperti Kreditor pemegang hak tanggungan, jaminan fidusia, gadai, dan hipotik tidak terpengaruh oleh putusan pernyataan pailit untuk dapat melaksanakan hak yang dimilikinya untuk mengeksekusi barang jaminan Debitor. Pasal tersebut memberikan kepastian akan perlindungan hukum bagi Kreditor pemegang jaminan kebendaan dalam hal permohonan pailit yang diajukan oleh Kreditor Separatis untuk mendapatkan pelunasan utangnya terlebih dahulu disbanding dengan Kreditor yang tidak memiliki agunan. Namun pelaksanaan hak untuk didahulukan dari Kreditor pemegang hak tanggungan maupun penerima jaminan fidusia, mempunyai pengaturan yang berbeda dengan pelaksanaan hak untuk didahulukan dari Kreditor pemegang hak tanggungan maupun jaminan fidusia ketika dalam kepailitan. Ketika terjadi kepailitan, maka Kreditor Separatis sebagai Kreditor Pemegang hak tanggungan yang mengatur mengenai ketentuan khusus dalam pelaksanaan hak eksekusinya yaitu ketentuan mengenai masa penangguhan (stay) dan eksekusi jaminan kebendaan oleh curator pemegang jaminan separatis diberi waktu 2 (dua) bulan oleh undang-undang untuk menjual atas kekuasaan sendiri.

Berdasarkan hasil wawancara dengan hakim Djoko Indiarjo pada Pengadilan Negeri Bandung, menyatakan bahwa bank sesungguhnya memiliki kewenangan sendiri untuk mengeksekusi barang jaminan ketika Debitor wanprestasi. Tidak semua pelaksanaan eksekusi harus selalu didahului dengan meminta fiat eksekusi. Fiat eksekusi sebenarnya diartikan sebagai produk yudikatif agar suatu penghukuman dapat dilaksanakan (dieksekusi). Dahulu kala ketika belum ada pengaturan dalam undang-undang, Pengadilan Negeri pun sebagai lembaga pelaksana eksekusi dari Pengadilan Agama, dengan kedudukan ketua Pengadilan Negeri sebagai pimpinan eksekusi.

Apabila dilihat jumlah pelaksanaan eksekusi di kantor lelang dengan yang dimintakan fiat eksekusi di Pengadilan Negeri, maka sangat banyak eksekusi yang langsung dijalankan sendiri tanpa meminta izin dari pengadilan, kecuali apabila pelaksanaan eksekusi tersebut dikemudian hari dikawatirkan akan bermasalah seperti merugikan pihak lain, maka Bank biasanya meminta terlebih dahulu fiat eksekusi untuk memberikan kepastian hukum.

Bank dalam menjalankan usahanya harus berdasarkan prinsip kehati-hatian, sehingga harus dipastikan status objek jaminan tidak dalam jaminan dengan

pihak atau lembaga lain, tidak dalam status sengketa. Bila yang dijaminakan adalah harta bersama, maka harus jelas ada persetujuan dari pihak istri atau suami, begitu pula jika yang dijaminakan adalah harta warisan, maka harus dengan persetujuan ahli waris lainnya. Oleh karena itu pada prinsipnya fiat eksekusi hampir tidak pernah diajukan oleh Kreditor.

Pernyataan di atas, sejalan dengan pendapat dari Mohamad Akyas dari KPKLN Bandung yang menyatakan bahwa pemegang parate eksekusi dapat langsung ke KPKLN tanpa harus ada fiat pengadilan selama Debitor wanprestasi, dokumen lengkap, dan merupakan pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama.⁴

Sehubungan dengan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa UUHT dalam praktik telah cukup memberikan kepastian hukum. Pengertian dari kepastian hukum adalah suatu kepastian tentang bagaimana peraturan perundang-undangan menyelesaikan masalah-masalah hukum yaitu terkait dengan eksistensi fiat eksekusi, bahwa fiat eksekusi hanya diperuntukkan bagi eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR/258 RBg dan bukan untuk eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, bagaimana peranan dan kegunaan lembaga lembaga hukum bagi masyarakat, dalam hal ini berarti lembaga adalah KPLN. Kepastian hukum juga dapat terwujud dalam keputusan pejabat yang berwenang yang menyangkut peristiwa tertentu. Dasar sifat *civil law* adalah hukum memperoleh kekuasaan mengikat karena diwujudkan dalam peraturan peraturan yang berbentuk undang-undang dan tersusun secara sistematis dalam kodifikasi atau kompilasi. Untuk mencapai kepastian hukum, suatu peraturan harus secara jelas dan tegas mengatur dan memberi batasan tentang objek yang dasar diaturnya.

Dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum adalah kepastian aturan hukum, bukan kepastian tindakan terhadap atau tindakan yang sesuai dengan aturan hukum. Sebagai negara dengan sistem hukum *civil law* yang mengutamakan undang-undang sebagai sumber hukum utama, maka keberadaan pengaturan dalam undang-undang tersebut tiada lain untuk memberikan kepastian hukum.

Penulis berpendapat bahwa dalam perkembangannya, pencapaian tujuan hukum yang satu tidak berarti harus mengabaikan tujuan hukum lainnya. Sebagaimana yang diketahui bahwa ajaran cita hukum (*idee des recht*) menyebutkan adanya 3 unsur cita hukum yang harus ada secara proposional

⁴ Mohamad Akyas, Kepala Seksi Pelayanan Lelang KPKLN Bandung, wawancara dilakukan tanggal 25 Nopember 2013, Pukul 10.00 WIB.

yaitu kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan. Sebagaimana disampaikan oleh Gustav Radbruch bahwa sekiranya dikaitkan dengan teori penegakan hukum bahwa harus memenuhi ketiga unsur tersebut⁵. Oleh karenanya, proses penegakan hukum di Indonesia harus berdasarkan kepada kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan sebagaimana yang tersebut di atas. Baik buruknya suatu hukum apabila dapat memberikan manfaat bagi masyarakat artinya masyarakat berharap adanya manfaat dalam proses penegakan hukum, sehingga dalam hal ini dapat disimpulkan bahwa kedudukan fiat eksekusi dalam hal-hal tertentu yang terjadi dalam proses eksekusi berguna dengan memberikan suatu manfaat agar tidak terjadi sengketa di kemudian hari.

Bentuk Perlindungan Terhadap Kreditor dan Pihak Ketiga Sebagai Pemenang Lelang Bila Menguasai Benda ex Jaminan tanpa adanya fiat eksekusi dihubungkan dengan kepastian hukum.

Menurut Mochtar Kusumaatmadja, tujuan pokok dan pertama dari hukum adalah ketertiban. Kebutuhan akan ketertiban ini merupakan syarat pokok (fundamental) bagi adanya suatu masyarakat manusia yang teratur. Disamping ketertiban, tujuan lain dari hukum adalah tercapainya keadilan yang berbeda-beda isi dan ukurannya menurut masyarakat dan zamannya.⁶

Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dalam praktik dilakukan melalui 2 (dua) cara, yaitu berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT dan Pasal 224 HIR/258 RBg, sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya yaitu pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui parate eksekusi dan dengan pencantuman titel eksekutorial. Kedua peraturan tersebut memberikan kebebasan kepada kreditor untuk memilih cara dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan. Pasal 224 HIR/258 RBg memberikan kewenangan kepada Pengadilan Negeri untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan bantuan hakim sedangkan Pasal 6 UUHT memberikan kewenangan kepada KPKNL untuk dapat melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan melalui pelelangan umum.

Hal eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan berdasarkan ketentuan Pasal 224 HIR/258 RBg yaitu dengan bantuan hakim, maka pihak kreditor harus mengajukan permohonan untuk fiat eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri. Fiat eksekusi merupakan persetujuan hakim untuk memberi kuasa melaksanakan

⁵ Fence M. Wantu, "Anatomi dalam Penegakan Hukum oleh Hakim", *Mimbar Hukum Journal*, Vol 19 No. 3, Edisi Oktober 2007, Yogyakarta: Fakultas Hukum, Universitas Gajah Mada, hlm. 388.

⁶ Mochtar Kusumaatmadja, 1976, *Fungsi Hukum dan Pembangunan Nasional*, Bandung, Bina Cipta, Bandung, hlm 2

putusan eksekutorial, yang berarti bersifat dapat dilaksanakan. Fiat eksekusi dalam pelaksanaan eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR/258 RBg menjadi syarat mutlak, yaitu apabila tidak ada fiat eksekusi maka eksekusi terhadap objek jaminan Hak Tanggungan pun tidak dapat dilaksanakan.

Pelaksanaan eksekusi yang didasarkan pada ketentuan Pasal 6 UUHT dapat dilaksanakan secara langsung oleh pihak KPKNL atas permintaan kreditor. Tetapi pejabat lelang KPKNL hanya berwenang untuk melakukan lelang terhadap objek jaminan Hak Tanggungan dan tidak memiliki kewenangan eksekutorial terhadap hal-hal lainnya. Apabila dikemudian hari pihak debitor menolak untuk melakukan pengosongan tanahnya, maka pihak KPKNL tidak dapat melakukan tindakan paksaan. Pihak kreditor harus tetap meminta fiat eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk memberi persetujuan atau kuasa melakukan pengosongan objek jaminan Hak Tanggungan secara paksa.

Banyak faktor yang mempengaruhi efektivitas hukum sehingga dapat memberikan suatu ketertiban, antara lain adalah peraturan perundang-undangan, lembaga, dan proses. Bila dikaitkan dengan isu ini, maka ketiga unsur tersebut terpenuhi yaitu adanya peraturan perundang-undangan, adanya lembaga yaitu KPKLN, dan proses lelangnya.

Seperi telah diuraikan dimuka bahwa UUHT dan UU jaminan lainnya telah cukup memberikan kepastian hukum tentang pelaksanaan parate eksekusi, kecuali dalam hal-hal tertentu yang untuk kepastian dan kemanfaatan dimohonkan fiat eksekusi ke Pengadilan Negeri, misalnya ketika timbul keraguan akan status hukum objek jaminan yang ditakutkan ada hak pihak ketiga terhadap barang jaminan tersebut seperti hak ahli waris atau kreditur lainnya. Oleh karena itu dalam setiap pelaksanaan lelang harus didahulukan dengan diumumkan pada media massa untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang bersangkutan untuk membela haknya.

Sebagai pemenang lelang yang beritikad baik, maka kedudukannya haruslah dilindungi oleh hukum. Begitulah bagi ahli waris atau pihak ketiga yang haknya tersangkut pada objek jaminan, maka dapat mengajukan gugatan, dalam hal ini adalah gugatan perdata. Hukum Acara Perdata sebagai hukum formil yang bertujuan untuk menegakkan hukum materil.

Sifat hukum acara perdata pada mulanya bersifat mengatur, namun apabila sudah digunakan maka sifatnya bersifat memaksa⁷, artinya para pihak

⁷ Retnowulan Sutanto dan Oeripkartawinata, 2005, *Hukum Acara Perdata*, Bandung, Mandar Maju, hlm 4.

diberikan kebebasan ketika akan menyelesaikan sengketa perdata apakah akan menggunakan pengadilan sebagai lembaga litigasi, atau diselesaikan secara non litigasi. Hal ini terkait dengan inisiatif dari para pihak yang berperkara khususnya Penggugat, namun ketika para pihak telah memutuskan untuk menyelesaikan sengketa secara litigasi, maka bukan saja para pihak termasuk kuasa hukumnya saja yang terikat pada peraturan, tata cara, atau peraturan hukum acara perdata, namun juga hakim yang memeriksa perkara.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Djoko Indiarto, hakim Pengadilan Negeri Bandung dikemukakan bahwa tidak hanya pihak ketiga, kreditor yang berhak mengajukan gugatan pembatalan lelang, tetapi juga Debitur. Hal ini banyak terjadi, karena Debitur merasa dirugikan karena nilai jaminan dan hasil penjualan lelang tidak seimbang, sehingga yang bersangkutan mengalami kerugian.

Bagi ahli waris atau pihak ketiga lainnya yang merasa dirugikan dalam pelaksanaan lelang dapat mengajukan perlawanan pihak ketiga terhadap sita eksekutorial. Bentuk perlawanan ini merupakan upaya hukum luar biasa yang bersifat tidak menanggukuhkan eksekusi. Apabila perlawan pihak ketiga sempat diputus, maka pihak ketiga yang dapat membuktikan bahwa ia adalah pemilik dari barang sengketa tersebut akan dinyatakan sebagai pelawan yang benardan eksekusi diperintahkan untuk diangkat.

Kesimpulan Dan Saran

Kesimpulan

1. Undang undang hak Tanggungan telah memberikan kepastian hukum bahwa eksekusi objek jaminan berupa tanah dan bangunan dapat dilakukan langsung oleh pihak Kreditor tanpa harus memohonkan fiat eksekusi terlebih dahulu kepada Ketua Pengadilan Negeri, selama dokumen sebagai alas hak lengkap dan Debitor sebagai pemegang hak tanggungan pertama. Fiat eksekusi akan memberikan manfaat dan kepastian hukum untuk eksekusi terhadap barang-barang yang bermasalah, namun hal ini dapat dihindarkan bila Bank dan Lembaga Pembiayaan lainnya menjalankan usaha dengan berpegang teguh pada prinsip kehati – hatian.,
2. Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dalam praktik dilakukan melalui 2 (dua) cara, yaitu berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT dan Pasal 224 HIR/258 RBg. Terhadap pihak yang dirugikan baik Debitor, Kreditor, maupun

pihak ketiga dapat mengajukan gugatan dan atau perlawanan pihak ketiga terhadap sita eksekutorial yang merupakan upaya hukum luar biasa yang dikenal dalam hukum acara perdata.

Saran.

Pada dasarnya diperlukan koordinasi terhadap lembaga-lembaga yang terkait dengan penyelesaian kredit macet, hal ini diperlukan agar tidak terjadi ketimpangan dalam melaksanakan ketentuan undang-undang. Seharusnya KPKNL tidak perlu ragu ragu dalam hal melakukan eksekusi terhadap permohonan parate eksekusi kreditor tanpa adanya fiat eksekusi pengadilan, karena sesuai dengan ketentuan undang-undang memang tidak diperlukan fiat eksekusi, kecuali dalam hal-hal tertentu.

Daftar Pustaka

Buku:

- Abdurrahman, *Beberapa Catatan tentang Hukum Jaminan dan Hak-hak Jaminan atas Tanah*, Alumni, Bandung, 1985.
- Abdul Manan, *Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama*, Prenada Media Group, Jakarta, 2006.
- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Pebankan Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.
- Mochtar Kusumaatmadja, *Fungsi Hukum dan Pembangunan Nasional*, Binacipta, Bandung, 1976.
- Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008
- Retnowulan Sutanto dan Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata*, Mandar Maju, Bandung, 2005.

Peraturan Perundang-undangan

HIR

Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Jurnal

- Fence M. Wantu, "Anatomi dalam Penegakan Hukum oleh Hakim", *Mimbar Hukum Journal*, Vol 19 No. 3, Edisi Oktober 2007, Yogyakarta: Fakultas Hukum, Universitas Gajah Mada