

Analisis Kekuasaan Eksekutorial Di Indonesia Dalam Eksekusi Objek Jaminan Yang Dibeberni Hak Tanggungan (Putusan MA Nomor 3418 K/Pdt/2019)

Nida Najla Kurniawan, Elang Rinjani Utara, Hafidz Setyo Susanto,
Samuel Hiskia Lumbanraja

Faculty of Law, Universitas Negeri Semarang

✉ knjlnida96@students.unnes.ac.id

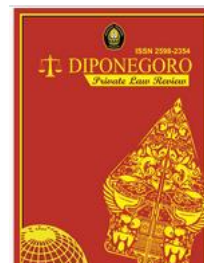
ABSTRACT

Credit provided by banks usually has a guarantee as legal protection. In the case of the Supreme Court decision No. 3418 K/Pdt/2019, the debtor (Oloan Hasibuan) has violated his obligations in the form of default to the creditor (PT BRI). This study aims to see how the power of executorial titles in mortgage rights with a normative juridical approach. The result is that the lawsuit filed by the debtor has no effect whatsoever on the execution of the auction since the creditor has the right to execute when the debtor has no good faith even with a subpoena.

Keywords: *Executorial Title, Mortgage, Auction Execution, Debtor's Default*

ABSTRAK

Pengkreditan yang diberikan oleh bank biasanya memiliki jaminan sebagai perlindungan hukum. Dalam kasus putusan MA Nomor 3418 K/Pdt/2019, debitur (Oloan Hasibuan) telah melanggar kewajibannya berupa wanprestasi kepada kreditur (PT BRI). Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kekuatan titel eksekutorial dalam putusan hakim dengan pendekatan yuridis normatif. Hasilnya bahwa gugatan yang diajukan debitur tak berpengaruh apapun terhadap eksekusi pelelangan karena kreditur memiliki hak untuk mengeksekusi ketika debitur tak ada itikad baik bahkan dengan somasi.

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

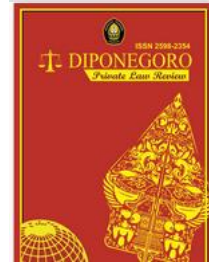
Kata kunci: Titel Eksekutorial, Hak Tanggungan, Eksekusi Lelang, Wanprestasi Debitur

INTRODUCTION

Dalam setiap situasi pengkreditan oleh bank atau lembaga lain, kreditur selalu berharap agar debitur dapat memenuhi kewajibannya tepat waktu sesuai kesepakatan yang telah mereka sepakati. Istilah "kredit" berasal dari bahasa Latin yang berarti "kepercayaan". Soeharno, seorang ahli, berpendapat bahwa bank dapat memiliki kepercayaan terhadap debitur jika dana yang dipinjamkan akan dikembalikan sesuai dengan perjanjian tertulis. Penyaluran kredit adalah sumber pendapatan terbesar dalam perbankan karena bunga yang diterima dari kredit dapat dikatakan cukup besar. Meskipun risiko dari penyaluran kredit ini signifikan, bank tetap percaya bahwa adanya perjanjian tertulis antara debitur dan kreditur dapat mengurangi risiko yang dihadapi oleh debitur.

Ada beberapa peraturan yang akan diberikan kepada Debitur apabila hendak melakukan peminjaman uang seperti debitur harus memberikan beberapa pengaturan kepada kreditur sebelum meminjam uang, yang akan dituangkan dalam kesepakatan. Kesepakatan tersebut akan mencakup hak-hak debitur dan kreditur, jangka waktu pembayaran, bunga pinjaman, sanksi atas keterlambatan, serta jaminan pinjaman. Kredit sendiri merupakan proses di mana bank menyediakan uang yang dapat dipinjam oleh masyarakat umum dengan syarat memiliki jaminan yang memiliki nilai sebanding dengan jumlah pinjaman. Hal ini diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD), Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU No. 4 Tahun 1996), dan Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (UU No. 42 Tahun 1999).

Salah satu bentuk jaminan yang sering digunakan adalah hak tanggungan. Hak jaminan ini dapat diterapkan pada hak atas tanah yang berfungsi untuk memberikan keamanan kepada debitur sebagai jaminan

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

jika terjadi wanprestasi debitur atau ketika debitur tidak mampu membayar kewajibannya lagi. Pasal 1 dan Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan secara tegas menyatakan bahwa pemegang hak tanggungan berhak menjual tanah yang dijamin dengan hak tanggungan jika debitur wanprestasi.

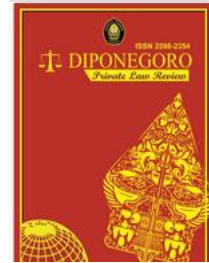
Pelaksanaan hak gadai didasarkan pada ketentuan Undang-Undang tahun 1996 yang mengatur tentang hak gadai atas tanah dan aspek terkait tanah. Undang-undang tersebut menyatakan bahwa jika debitur tidak memenuhi kewajibannya, pemilik tanggungan pertama memiliki hak untuk menjual objek gadai tersebut. Pemilik tanggungan memiliki kewenangan sendiri untuk melaksanakan penjualan melalui pelelangan umum dan menerima pembayaran sebagai hasil penjualan. Dalam konteks ini, pemilik tanggungan dapat dianggap sebagai kreditur karena memiliki hak untuk menjual barang yang dijadikan jaminan melalui lembaga pelayanan negara dan lelang.

Dalam konteks meningkatnya jumlah kasus yang melibatkan hak tanggungan, Putusan Mahkamah Agung (MA) Nomor 3418 K/Pdt/2019 membahas perkara yang diajukan oleh seorang debitur terkait pelelangan objek hak tanggungan oleh kreditur. Hak tanggungan, sesuai dengan karakteristiknya, akan selalu mengikuti pemegang hak, yang dalam kasus ini adalah kreditur. Oleh karena itu, dilakukan pelelangan sebagai akibat dari pelanggaran janji yang dilakukan oleh debitur. Penulis sepakat untuk menganalisis putusan hakim ini guna melihat bagaimana kekuatan eksekutorial dalam jaminan aHak Tanggungan di Indonesia terlaksana.

Dalam rangka menjelaskan hal tersebut, penting untuk mencatat bahwa pemegang hak tanggungan memiliki wewenang dan hak untuk melaksanakan pelelangan objek gadai tersebut sebagai cara untuk memperoleh pembayaran atas kewajiban yang tidak dipenuhi oleh debitur.

METHOD

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan mendasarkan pada data sekunder yang berasal dari peraturan perundnag-undangan,



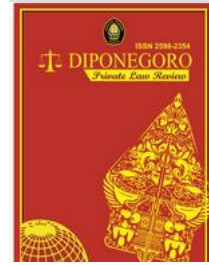
literatur atau studi kepustakaan. Penelitian ini menganalisis ketentuan dalam putusan Putusan Mahkamah Agung (MA) Nomor 3418 K/Pdt/2019.

RESULTS AND DISCUSSIONS

Eksekutorial dalam Objek Jaminan yang Dibeberani Hak Tanggungan

Di dalam pelaksanaan eksekusi ada beberapa asas yang harus di perhatikan yaitu:

1. Putusan yang di jalankan hanyalah putusan hukum tetap
Salah satu keputusan yang memiliki konsekuensi hukum adalah sebagai berikut:
 - a) Tidak ada alasan bagi para pihak untuk mencadangkan keputusan hakim sidang (Court of Appeal).bandingkan keputusan pengadilan dengan keputusan Mahkamah Agung.keputusan yang dibuat oleh Pengadilan Kasasi Mahkamah Agung atau perintah kontrol yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung. Keputusan awal pengadilan menunjukkan bahwa tidak ada solusi.damai menyelesaikan konflik antara pihak
 - b) Menjalani hukuman pembunuhan tingkat pertama menunjukkan bahwa status putusan sebelumnya, yang masih dapat dilaksanakan, mengecualikan kekuatan hukum tetap. Menurut seni. 180 ayat (1) DIR, pengadilan memiliki otoritas untuk melaksanakan keputusan pengadilan, bahkan jika keputusan tersebut tidak memiliki dasar hukum yang jelas. Penggugat memiliki hak untuk mengajukan putusan pendahuluan berdasarkan ketentuan ini, bahkan jika tergugat mengajukan banding atau membatalkan putusan.
 - c) Eksekusi terhadap grosse akta
grosse undang-undang ini sesuai dengan Pasal 224 UU No. Kinerja bruto adalah kinerja yang dihasilkan dari memenuhi syarat-syarat kontrak antara pihak. Pasal ini memungkinkan kontrak ditegakkan ketika dimasukkan sebagai tindakan kotor. Oleh karena itu, dalam bentuk kesepakatan umum, perjanjian tersebut berada di bawah otoritas eksekutif.
 - d) Permohonan sita eksekusi

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

Setelah kasus berakhir, menjadi jelas bahwa pihak yang kalah juga tidak mematuhi perintah penahanan sementara, dimana pengadilan menyita alat penegakan pihak yang kalah atas permintaan pihak tersebut. Permohonan tersebut menjadi dasar untuk dikeluarkannya penetapan oleh pengadilan yang memerintahkan kepada panitera atau jurusita untuk mengeksekusi barang-barang milik tergugat dengan syarat dan menurut tata cara yang diatur dalam Pasal 197 LIR. Pernyataan eksekusi adalah kelanjutan dari pernyataan callback. Secara umum, ada dua (dua) jenis lampiran, yaitu lampiran agunan dan lampiran penyitaan. Penyitaan tambahan berarti bahwa properti yang disita tidak dapat ditransfer, dibarter atau ditransfer ke orang lain untuk memastikan pelaksanaan keputusan di kemudian hari.

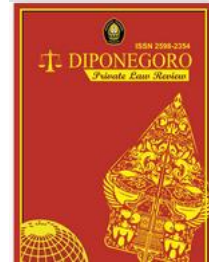
Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mengatur tata cara penyitaan di atas. Pemaksaan kepemilikan dan penjualan dapat mempengaruhi pelaksanaan hipotek berdasarkan ketentuan ini. Namun, mendapatkan KPR bukanlah hal yang mudah yang Anda bayangkan. Presiden Pengadilan adalah tempat penerima hipotek meminta penegakan hukum. Pada kenyataannya, penegakan hipotek dapat dilakukan tanpa perlu melakukan penyitaan menurut undang-undang. Untuk menyiapkan penjualan umum, Anda harus memberikan pemberitahuan tentang penghentian gadaian properti dan mengosongkannya.

Proses pelaksanaan lelang hipotek tidak diatur secara khusus dalam UU No. 1. April 1996, Hipotek. Singkatnya, waktu pelaksanaan ditetapkan dalam HIR/RBg.

1. Kreditur atau pemberi hipotek mengajukan petisi kepada ketua pengadilan yang menentukan subjek hipotek. Dokumen yang diperlukan untuk mengajukan penegakan hukum terlampir pada permintaan ini.
2. Segera setelah permintaan diterima dan berkas lengkap dikirim. Dalam dengar pendapat, ketua pengadilan meminta penegakan sukarela atas kewajiban debitur atau penerima hipotek. tidak lebih dari delapan hari setelah berhubungan seks.

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW

<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>



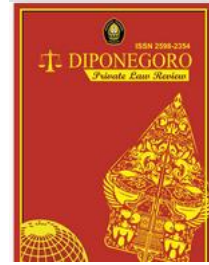
3. Ketua pengadilan akan memberikan hak tanggungan yang dapat dilaksanakan di bawah hipotek jika debitur tidak secara sukarela memenuhi kewajibannya setelah berakhirnya jangka waktu delapan hari.
4. Penegakan dilakukan oleh panitera atas perintah ketua pengadilan.
5. Berita acara dibuat dengan disaksikan oleh dua orang saksi setelah hukuman mati dijatuhkan.
6. Ketua Pengadilan juga memerintahkan Balai Lelang untuk menjual secara terbuka objek hipotek yang telah ditandatangani.

Tata cara ajudikasi surat berharga di Pengadilan Deposito dikaitkan dengan tata cara pengembalian hipotek pasal 195-200 HIR (Jawa dan Madura) atau pasal RBg 259-262 (tidak termasuk Jawa dan Madura). Eksekusi paksa terjadi tanpa intervensi yudisial tetapi di bawah judul yang dapat ditegakkan yang ditunjukkan dalam sertifikat hipotek.

Ajukan hipotek dengan rumah lelang (dalam hal ini, Kantor Lelang Nasional du Domaine et des Ventés) atau gunakan layanan rumah lelang pribadi. Balai lelang memeriksa kelengkapan dokumen lelang, antara lain tunggakan sewa, akta hipotek, data pembuktian jumlah debitur, surat pemberitahuan wanprestasi kepada debitur, bukti kepemilikan hak, bukti pengumuman lelang kepada debitur. Persyaratan yang harus dipenuhi juga diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. Pengumuman dilakukan sebanyak 2 (dua) kali, rata-rata dalam waktu 15 (lima) hari pajak. Pemberitahuan asli dapat diterbitkan dalam pemberitahuan perubahan yang dapat dibaca secara umum atau di surat kabar. Namun, iklan kedua harus dimuat di surat kabar harian 14 hari sebelum lelang.

Mekanisme Permohonan dan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan

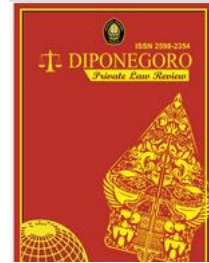
Bank sebagai lembaga keuangan pemberi pinjaman harus dapat memberikan perlindungan hukum kepada kedua belah pihak, yaitu pemberi pinjaman sebagai pemberi pinjaman dan peminjam sebagai debitur. Perlindungan hukum ini dicapai melalui lembaga penjaminan hukum yang kuat, yang dapat memberikan kepastian hukum bagi mereka yang terlibat. Dalam praktik perbankan, debitur kreditur wajib memberikan jaminan tambahan berupa jaminan untuk mengamankan harta kekayaan saluran (Anton Suyatno: 2014).

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

Mengenai Eksekusi Hak Tanggungan, eksekusi yang dimaksud merupakan pengadilan yang dipaksa untuk menegakkan keputusan yang tidak ditegakkan oleh pihak yang kalah secara sukarela. Sedangkan Hak Tanggungan sesuai dengan Undang-undang no. 4 tanggal 9 April 1996 pasal 1 ayat 1 adalah: "Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan terhadap suatu hak yang dipersamakan dengan barang tidak bergerak dalam pengertian Undang-undang Pokok Pertanian No. 5 Tahun 1960, terlepas dari apakah itu merupakan hak yang dipersamakan barang atau benda lain yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari harta untuk melunasi utang-utang tertentu yang terutang kepada kreditur lainnya."

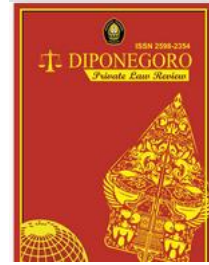
Pada dasarnya Eksekusi hak tanggungan merupakan rangkaian proses hukum yang dilakukan untuk melaksanakan jaminan yang diberikan atas suatu hak atas tanah atau properti lainnya. Mekanisme permohonan dan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dapat bervariasi tergantung pada peraturan hukum yang berlaku di negara atau yurisdiksi tertentu. Perlu dicatat bahwa mekanisme permohonan dan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dapat memiliki persyaratan dan prosedur tambahan yang spesifik di setiap yurisdiksi. Oleh karena itu, sangat disarankan untuk berkonsultasi dengan seorang ahli hukum atau notaris yang berpengalaman dalam hukum properti di negara atau yurisdiksi yang relevan untuk mendapatkan informasi yang lebih tepat dan terperinci.

Permohonan penindakan tersebut menjadi dasar pemberian teguran atau amanat kepada Ketua Pengadilan Negeri. Prosedur pemberlakuan menurut Pasal 6 UUHT, kreditur pertama yang memegang hak tanggungan, cukup dengan mengajukan permohonan pelaksanaan undang-undang tersebut. Lelang untuk rumah lelang. Saat menegakkan hak gadai, fokusnya bukan pada keputusan pengadilan tetapi pada penegakannya, yang mencakup hak-hak yang dapat dipaksakan. Pihak yang dipaksa dalam pelaksanaan hak tanggungan bukanlah pihak yang kalah, melainkan debitur yang tidak memenuhi kewajibannya. Demikian pula penegakan terhadap keprihatinan tidak hanya dilakukan melalui pengadilan, tetapi kreditur sendiri dapat melakukan penegakan melalui

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

pembelian pribadi atau swadaya untuk memperoleh pemungutan sanksi berdasarkan peraturan yang tercantum dalam eksekusi hak tanggungan terdapat beberapa panduan umum mengenai mekanisme tersebut:

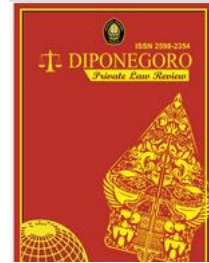
1. Permohonan Eksekusi, Pihak yang berhak melakukan eksekusi hak tanggungan biasanya adalah kreditur atau penerima jaminan. Mereka harus mengajukan permohonan eksekusi kepada pengadilan atau badan yang berwenang yang mengatur hal-hal terkait dengan eksekusi hak tanggungan.
2. Telaah terhadap permohonan eksekusi dilakukan oleh Panitera Muda atau Tim yang diperintah oleh Ketua Pengadilan Negeri dan dicantumkan dalam resume telaah eksekusi;
3. Pemeriksaan Permohonan, Pengadilan atau badan yang berwenang akan memeriksa permohonan eksekusi untuk memastikan bahwa semua persyaratan yang diperlukan telah terpenuhi. Ini mungkin melibatkan pemeriksaan dokumen-dokumen terkait, seperti akta hak tanggungan, perjanjian pinjaman, dan pemberitahuan kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Apabila hasil resume telah eksekusi permohonan tersebut dapat dilaksanakan, maka dilakukan perhitungan setoran biaya pelaksanaan dan pemohon pelaksanaan dipersilakan untuk dilanjutkan pada pembayaran.
4. Pengumuman dan Pemberitahuan, Setelah permohonan dievaluasi, pengadilan atau badan yang berwenang akan mengeluarkan pengumuman atau memberikan pemberitahuan kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk debitur atau pemilik properti yang dijamin, tentang niat untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan. Pemberitahuan ini memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan atau melakukan tindakan hukum yang relevan.
5. Ketua Pengadilan Negeri menerbitkan peraturan pelaksanaan/peringatan Aanmaning setelah menerima permintaan pelaksanaan dari pemohon pelaksanaan (penggugat/pengganti), berdasarkan Pasal 196 HIR atau Pasal 207 RBg. Penetapan perintah pelaksanaan termasuk perintah kepada Panitera/Penanggu Jawab/Wakil untuk memanggil Termohon (Tergugat/Yang Kalah)

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

- untuk diberitahu guna melaksanakan atau melaksanakan putusan tersebut.
6. Apabila termohon eksekusi (Tergugat/Pihak yang kalah) tidak hadir dengan atau tanpa alasan setelah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut, maka proses eksekusi dapat langsung diperintahkan oleh Ketua Pengadilan Negeri tanpa sidang insidentil untuk memberi peringatan, kecuali apabila Ketua Pengadilan menganggap perlu untuk dipanggil sekali lagi.
 7. Peringatan pelaksanaan putusan yang dilakukan oleh hakim pengadilan tingkat pertama harus dilakukan pada saat proses konfrontasi, dibantu oleh sekretaris, di hadapan terpidana (terdakwa/pihak yang kalah), dan dianggap perlu dapat menghadirkan pemohon untuk dilaksanakan (penggugat/pihak yang menang perkara).
 8. Peringatan pelaksanaan putusan dalam sidang banding dicatat dalam berita acara yang ditandatangani oleh ketua pengadilan negeri dan panitera.
 9. Dalam tenggang waktu pelaksanaan teguran, ketua pengadilan negeri wajib memaksa kreditor putusan (terdakwa/pihak yang kalah) untuk mematuhi dan melaksanakan isi putusan dalam waktu delapan hari sejak tanggal dikeluarkan sejak peringatan dikeluarkan.
 10. Apabila tenggang waktu telah lewat dan pihak yang kalah belum memberikan keterangan atau pernyataan tentang pelaksanaan putusan, maka pemohon mulai sekarang dapat meminta kepada ketua pengadilan negeri untuk memenuhi permintaan eksekusi tanpa diminta oleh pihak pemenang. mengajukan permintaan lain (Pasal 197 ayat 1 HIV / Pasal 208 ayat 1 RBg).
 11. Apabila benda itu disita (*conservatoir beslaag*), tidak diperlukan tata cara penyelesaian sengketa (*executory beslaag*). Dan apabila dalam hal ini surat berharga tidak disita sebelumnya, maka ketua pengadilan negeri dapat memerintahkan penyitaan eksekusi tersebut. Apabila pelaksanaan jabatan tidak selalu dihubungkan dengan penyitaan perikatan, maka pemberhentian dapat dilakukan dengan segera tanpa penyitaan.

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW

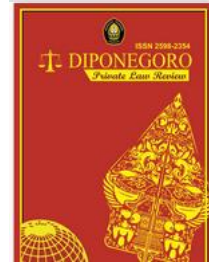
<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>



12. Dalam pelaksanaan penggusuran (*actual execution*), hari dan tanggal penggusuran ditentukan oleh ketua pengadilan negeri setelah berkonsultasi dengan aparat keamanan.
13. Apabila termohon eksekusi merupakan unsur TNI (yang masih aktif atau yang telah purnawirawan), maka harus melibatkan pengamanan Polisi Militer (PM).
14. Sebelum dilakukan evakuasi, lokasi properti atau bangunan yang akan dievakuasi dipetakan untuk memastikan batas dan luas properti yang bersangkutan sesuai dengan peraturan. penyitaan atau apa yang ditentukan dalam putusan, di hadapan auditor, jurusita/pengawas, peserta, pejabat dan jika perlu,
15. Dalam hal melakukan pemberitahuan eksekusi pengosongan dilakukan melalui surat (*Notice Letter*) kepada pihak termohon eksekusi, harus dengan memperhatikan jangka waktu yang memadai dari tanggal pemberitahuan sampai pelaksanaan pengosongan.
16. Pengosongan dilakukan dengan menjunjung tinggi nilai-nilai kemanusiaan dan keadilan, secara meyakinkan dan angkuh. Misalnya, menginstruksikan pemohon obligee untuk menyiapkan, atas biaya pemohon, gudang obligee untuk menyimpan properti pemohon untuk jangka waktu tertentu.
17. Setelah pengosongan selesai, properti atau bangunan yang dikosongkan akan dipindahkan ke pemohon atau pengacaranya tanpa penundaan yang tidak semestinya pada hari yang sama, mengumumkan protokol transfer di hadapan perangkat.

Implementasi Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia (menurut jenisnya)

Masalah Eksekusi Hak Tanggungan tidak serta merta tanpa sebab, hal tersebut disebabkan oleh Wanprestasi seorang debitur. Ketentuan untuk mengganti kerugian atas perbuatan yang melanggar hukum tertera dalam pasal 1365 KUHPerdara, memiliki salah satu unsurnya yakni mengenai “perbuatan tersebut melawan hukum”, setelah tahun 1919 Tindakan Melawan Hukum dapat berarti bahwa adanya pelanggaran hak orang yang dijamin oleh UU (Sa'adah 2022) . Dalam kasus ini hak kreditur (PT. BRI) yang dijamin oleh UU telah dilanggar oleh Debitur (Oloan

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

Hasibuan). Adanya cedera janji atau wanprestasi ini merupakan suatu bentuk dari pelanggaran hak kreditur oleh debitur.

Menurut Pasal 20 - Pasal 21 dalam UU No. 4 Tahun 1996, menyatakan berbagai cara pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan yang dapat dilakukan kreditur apabila debitur cedera janji (wanprestasi) bahkan ketika sudah diberikan 3 (tiga) kali somasi (yakni bentuk peringatan sebelum perkara dibawa ke pengadilan). Diantaranya yakni:

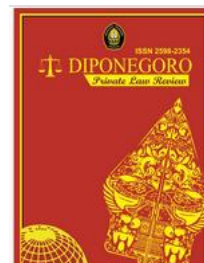
- 1) Parate Executie, Penjualan hak tanggungan oleh kreditur yang memegang hak tanggungan, penjualan tersebut yakni dengan melalui pelelangan umum
- 2) Eksekusi dengan titel eksekutorial atau pelelangan yang dilakukan dengan Fiat Pengadilan
- 3) Penjualan dibawah tangan

Dalam pelaksanaan Fiat Executie, titel kekuatan eksekutorial ada pada sertipikat Hak Tanggungan, isi dalam sertifikat yakni berupa kepala keputusan bertujuan untuk sebuah penegasan yang mana hal tersebut merupakan bentuk dari kekuatan eksekutorial.

Pelelangan yang dilaksanakan atas dasar adanya titel eksekutorial, terdapat dalam contoh kasus perkara Mahkamah Agung Nomor 3418 K/Pdt/2019, bahwa dalam putusan tersebut pemohon kasasi Oloan Hasibuan memberikan perlawanan terhadap terlawan I, yakni PT. BRI (Persero); terlawan II, yakni Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padangsidempuan; dan terlawan III, yaitu Pita Gabena (pihak pembeli objek jaminan dalam pelelangan).

Perkara dari kasus yang diajukan ke Mahkamah Agung tersebut bermula saat Oloan Hasibuan (yang merupakan pihak debitur, dengan Hak Tanggungan yang diberikan sebagai objek jaminan), ia memiliki ikatan dalam perjanjian berupa kredit angsuran dengan PT. BRI (Persero), dengan jumlah kredit sebesar Rp400.000.000, dengan pinjaman sebesar itu, harus adanya objek jaminan dan debitur Oloan Hasibuan memberikan hak pemegang hak tanggungan kepada kreditur, yakni objek jaminan hak tanggungan berupa 4 petak tanah dan bangunan. Setelah terikat perjanjian, lambat laun debitur Oloan Hasibuan melakukan cedera janji atau wanprestasi atas kewajiban yang seharusnya ia lakukan kepada kreditur

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW

<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>

PT. BRI (Persero). Pihak kreditur juga sudah memberikan somasi sebanyak 3 (tiga) kali namun tak mendapat belasan. Oleh sebab itu, pihak kreditur yakni PT. BRI (Persero) membuat permohonan untuk melakukan eksekusi lelang objek jaminan yang dibebani Hak Tanggungan dari perjanjian bersama Oloan Hasibuan pada KPKNL Padang Sidempuan, yang kemudian dari pelelangan tersebut, objek jaminan jatuh ke tangan pembeli oleh Pita Gabina. Mendengar hal tersebut Oloan Hasibuan tak menerima tindakan yang dilakukan oleh terlawan.

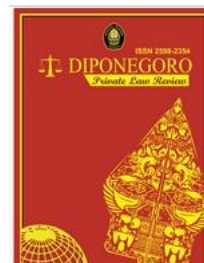
Menurut dari sebab hapusnya hak tanggungan, hal yang dilakukan PT. BRI (Persero) terhadap hak tanggungan jaminan tanah dan bangunan yang dibeli oleh Pita Gabina sebagai pelunasan hutang yang tadinya merupakan kewajiban Oloan Hasibuan sebagai debitur untuk melunasinya.

Pemohon Oloan Hasibuan memutuskan untuk menggugat para pihak dengan pernyataan dalam permohonan kasasinya terkait pelaksanaan eksekusi pelelangan sebagai berikut:

- 1) Pelelangan yang dilakukan oleh KPKNL atas permintaan PT. BRI (Persero) batal demi hukum serta pelelangan tersebut tidak memiliki kekuatan hukum.
- 2) Pelalangan yang diminta oleh PT. BRI (Persero) merupakan suatu perbuatan yang melawan hukum (*onrechtmatige daad*), karena bertentangan dengan:
 - a) Pasal 26 UUHT No. 4 Tahun 1996 bahwa seharusnya dalam eksekusi hak tanggungan ada ikut campur dari ketua pengadilan negeri;
 - b) Angka 9 tentang penjelasan umum UUHT No. 4 Tahun 1996, bahwa eksekusi hipotik dalam HIR/RBg tetap berlaku pada eksekusi hak tanggungan sebelum ada aturan dari peraturan perundang-undangan yang mengatur.
 - c) Pasal 1211 KUHPer yang mana pelelangan harus melalui pegawai umum PN.
 - d) Pasal 200 ayat 1 HIR, karena pelaku usaha yang meminta kepada KPKNL untuk menjual, padahal yang seharusnya wajib bagi ketua pengadilan negeri untuk memerintahkan KPKNL menjualnya.

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW

<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>



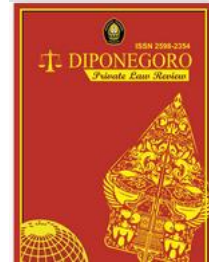
-
- e) Yurisprudensi MA RI No. 3210 K/PDT/1984 tanggal 30 Januari 1986, yang menegaskan bahwa pelelangan tersebut tidak sah karena pelaksanaan parate eksekusi tidak dijalankan atas dasar penetapan/flat dari ketua pengadilan negeri.
 - f) UU no. 12 Tahun 2011, bahwa dalam hierarki peraturan perundang-undangan tidak terdapat didalamnya peraturan menteri keuangan sebagai peraturan pelaksanaannya.

Putusan Mahkamah Agung menanggapi permohonan kasasi yang diajukan Oloan Hasibuan, bahwa permohonan kasasi tersebut ditolak. Karena terlawan I, yaitu PT. BRI atau pihak kreditur yang telah dijamin dengan objek yang dibebani hak tanggungan, berhak untuk melakukan eksekusi terhadap objek sengketa. Hal tersebut dikarenakan sebelumnya debitur telah melakukan cidera janji atau wanprestasi bahkan setelah diberikan somasi 3 kali, yang mana hal tersebut telah sesuai dengan UU No. 4 Tahun 1996 tentang UUHP. bersama dengan hal tersebut, terlawan II (KPKNL Padangsidempuan) juga memiliki hak untuk menggelar pelelangan atas dasar wanprestasi yang dilakukan debitur terhadap kreditur, dengan terlawan III (Pita Gabena) sebagai pembeli yang beritikad baik.

Sesuai dengan aturan mengenai cara pelelangan yang diatur dalam Pasal 20 - Pasal 21 UU No. 4 Tahun 1996 mengenai UUHP, titel eksekutorial bermain dalam pelelangan objek jaminan hak tanggungan dalam sengketa ini.

CONCLUSION

Eksekusi Hak Tanggungan merupakan pengadilan yang memfasilitasi untuk menegakkan keputusan yang tidak ditegakkan oleh pihak yang kalah secara sukarela. Sedangkan Hak Tanggungan sesuai dengan Undang-undang no. 4 tanggal 9 April 1996 pasal 1 ayat 1 adalah: "Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan terhadap suatu hak yang dipersamakan dengan barang tidak bergerak dalam pengertian Undang-undang Pokok Pertanian No. 5 Tahun

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW
<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>


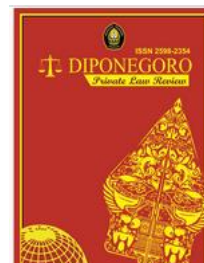
1960. Sesuai dengan aturan hukum mengenai tata cara eksekusi objek jaminan hak tanggungan, kasus sengketa dalam perkara Mahkamah Agung Nomor 3418 K/Pdt/2019, membuktikan kekuatan titel eksekutorial yang terdapat dalam objek jaminan hak tanggungan, hal tersebut tak semata-mata dilakukan tanpa sebab, tentu saja wanprestasi atau cidera janji merupakan faktor utama. Serta pelelangan pun sebelum dilakukan, kreditur telah memberikan somasi sebelum perkara dibawa ke pengadilan. Putusan hakim mengenai bagaimana kekuatan eksekutorial jaminan Hak Tanggungan yang dipegang oleh kreditur telah menunjukkan bagaimana peran kekuatan eksekutorial dapat memberikan kendali bagi kreditur jika dengan pemberian somasi pada Debitur tak juga kunjung mendapat solusi lebih lanjut

DAFTAR PUSTAKA

- Anton Suyatno, *“Perlawanan Dalam Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Titel Eksekutorial”*, Jurnal Hukum Dan Peradilan, Volume 3, Nomor 1 Maret 2014,
- Saraswati, Ananda Fitki Ayu. 2015. Dilematis Eksekusi Hak Tanggungan melalui Parate Executie dan Eksekusi melalui Grosse Akta. Journal article // Repertorium. Hal 14.
- Abubakar, Lastuti. 2015. Telaah Yuridis Perkembangan Lembaga dan Objek Jaminan. Buletin Hukum Kebanksentralan • Volume 12, Nomor 1, Januari - Juni.
- Indonesia, Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, UU No. 4 Tahun 1996, LN RI No. 42 Tahun 1996, TLN RI No. 3632 Tahun 1996. Pasal. 1 angka 1.
- Indonesia, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 54 ayat (1).
- Etty Susilowati, Hendro Saptono, Rahman F.. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Separatis Terhadap Pelaksanaan Hak Eksekutorial Dalam

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW

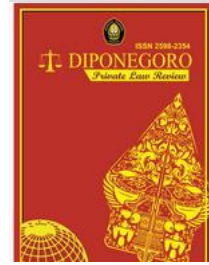
<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>



- Kepailitan Perseroan Terbatas." *Diponegoro Law Journal* 5, no. 3 (2016): 1-18. <https://doi.org/10.14710/dlj.2016.12049>
- Sa'adah, Nur, and Reni Suryani. "Status Hukum Proses Pelelangan Jaminan Hak Tanggungan Terhadap Debitur Wanprestasi Ditinjau dari Undang-undang Nomor 4 Tahun 1966 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (Analisis Putusan Nomor : No. 1924 K/Pdt/2019)." *Pamulang Law Review* 5, no. 1 (2022), 27. doi:10.32493/palrev.v5i1.23607.
- Anwar, Moh. "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996." *Jurnal Jendela Hukum* 1, no. 1 (2014). doi:10.24929/fh.v1i1.28.
- Ginting, Lilawati. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Yang Beritikad Baik Akibat Pembatalan Hak Tanggungan." 2017. doi:10.31219/osf.io/zckwb.
- Zaki, Begiyama F. "Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online." *Fiat Justisia: Jurnal Ilmu Hukum* 10, no. 2 (2017). doi:10.25041/fiatjustisia.v10no2.748.
- Jannah, Masitoh, and Siti Badriyah. 2023. "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Eksekusi Lelang Pada Perjanjian Kredit Macet Dengan Hak Tanggungan". *Al-Manhaj: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam* 5 (1), 557-66. <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i1.2493>.
- Gede Agung Dhira Natsya Ora, I. D., and Dewa G. Rudy. "Kedudukan Lembaga Perbankan Sebagai Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Jaminannya." *Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan* 6, no. 2 (August 2021), 310-321. <https://doi.org/10.24843/AC.2021.v06.i02.p08>.
- Yuspin, Wardah; Putri Arinta Dewi. 2020. *Rekonstruksi Hukum Jaminan pada Akad Mudharabah*. Muhammadiyah University Press, Surakarta .
- M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Perdata*, Ed. ke - 2, Sinar Grafika: Jakarta, 2017, hlm. 198.
- Salim, Haji. *Perkembangan hukum jaminan di indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers, 2014.

DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW

<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr>



Mahkamah Agung RI, Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Peradilan Umum, SK KMA No. 032/KMA/SK/IV/2006, Hlm. 91 - 92

Direktori Mahkamah Agung RI, Putusan Mahkamah Agung, Putusan Nomor 3418 K/Pdt/2019