

Eksekusi Objek Hak Tanggungan Untuk Pelunasan Kredit Macet

Elisabeth Putri Hapsari*, Mochammad Dja'is
Program Studi S2 Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas
Diponegoro
E-mail : elisabethputrihapsari@gmail.com

Abstrak

Kreditor dapat mengeksekusi jaminan objek hak tanggungan untuk mendapatkan pelunasan kredit macet pada saat debitor wanprestasi. Ketentuan peraturan pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan belum ada, maka eksekusi objek hak tanggungan menggunakan eksekusi pertolongan hakim. Praktik eksekusi objek hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 dapat dilaksanakan. Prosedur eksekusi objek hak tanggungan untuk pelunasan kredit macet pada praktiknya dilakukan melalui 2 (dua) cara yaitu permohonan eksekusi objek hak tanggungan melalui Ketua Pengadilan Negeri dan permohonan eksekusi objek hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 yang diajukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Hambatan yang terjadi dalam proses eksekusi hak tanggungan yaitu gugatan pihak ketiga, objek hak tanggungan tidak laku, pemenang lelang tidak melakukan pembayaran lelang (wanprestasi), pemenang lelang tidak dapat menikmati objek lelang.

Kata kunci: *Jaminan hak tanggungan, kredit macet, eksekusi objek hak tanggungan*

Abstract

Creditor could execute the hak tanggungan object to get repayment of bad credit when the debtor defaults. The regulatory provisions for executing objects of hak tanggungan are not available. In fact, the execution of hak tanggungan object according to Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 can be implemented. Execution procedures of hak tanggungan object for bad credit repayment is using two ways which are request of execution of hak tanggungan object by district court and request of execution of hak tanggungan object by auction office based on Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996. The obstacles which happen on the execution process of hak tanggungan are third party lawsuit, hak tanggungan object not sold, the auction winner can not do auction payment, and the auction winner can not enjoy auction object.

Keyword: Hak Tanggungan Collateral, Bad Credit, Execution of Hak Tanggungan Object.

A. Pendahuluan

Perjanjian kredit terjadi antara bank dengan nasabahnya. Perjanjian *accessoir* atau perjanjian ikutan berupa penjaminan objek hak tanggungan milik nasabah bank yang berkedudukan sebagai debitor. Perjanjian *accessoir* jaminan hak tanggungan dilakukan untuk menjamin pelunasan kredit. Kreditor dirugikan ketika debitor melakukan wanprestasi. Kreditor dapat mengeksekusi jaminan objek hak tanggungan saat debitor wanprestasi. Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 mengatur ketentuan mengenai eksekusi objek hak tanggungan di dalam Pasal 20 ayat (1) bahwa apabila debitor cidera janji maka dapat dilakukan eksekusi hak tanggungan berdasarkan:

- a. hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6,
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Ketentuan mengenai eksekusi hak tanggungan juga di atur dalam Pasal 20 ayat (2) bahwa “atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan objek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan”. Pasal 21 mengatur dalam hal pemberi hak tanggungan yaitu debitor dalam keadaan pailit bahwa “pemberi hak tanggungan yang dinyatakan pailit, pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperoleh menurut Undang-Undang ini”.

Ketentuan mengenai eksekusi sudah diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tetapi belum ada peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang No. 4 Tahun 1996. Pasal 26 dan penjelasan Pasal 26 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 mengatur bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur eksekusi hak tanggungan, dengan memperhatikan ketentuan Pasal 14 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, peraturan mengenai eksekusi hipotek yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan. Pemberlakuan eksekusi hipotek terhadap eksekusi hak tanggungan juga diatur dalam penjelasan umum angka 9 bahwa sertifikat hak tanggungan dinyatakan sebagai pengganti grosse akta hipotek yang digunakan dalam eksekusi hipotek atas tanah. Sertifikat hak tanggungan ditetapkan sebagai syarat melaksanakan ketentuan eksekusi hipotek dalam Pasal 224 *Het Herziene Indonesisch Reglement* (HIR) dan Pasal 258 *Rechtsreglement voor de Buitengewesten* (RBg).

Berdasarkan data empiris di tahun 2015, adanya perbedaan yang signifikan yaitu permohonan eksekusi hak tanggungan melalui Pengadilan Negeri Surakarta sebanyak 7 permohonan, sementara di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan

Lelang (KPKNL) Surakarta sebanyak 988 permohonan.¹Dari data tersebut dapat dilihat banyaknya jumlah permohonan eksekusi objek hak tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dari pada permohonan eksekusi melalui Pengadilan Negeri Surakarta. Data tersebut juga menunjukkan kesenjangan antara pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan berdasarkan ketentuan hukum dengan pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan secara empiris.

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas, maka penulis merumuskan masalah yang akan diteliti meliputi: Bagaimana prosedur eksekusi objek hak tanggungan untuk pelunasan kredit macet? Dan Apa saja hambatan yang muncul dalam proses eksekusi objek hak tanggungan untuk pelunasan kredit macet dan bagaimana cara mengatasi hambatan tersebut?

B. Metode

Metode pendekatan yang digunakan merupakan metode penelitian yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris dilakukan untuk menganalisa antara apa yang seharusnya (*das Sollen*) dengan apa yang senyatanya (*das Sein*), menggambarkan antara *law in the books* dan *law in action*. Spesifikasi penelitian menggunakan deskriptif analitis. Sumber dan jenis data yang digunakan meliputi data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dari wawancara dengan Panitera Pengadilan Negeri Semarang, Juru sita Pengadilan Negeri Semarang, Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, dan Kepala Kepolisian Sektor Pedurungan Polrestabes Semarang. Data sekunder diperoleh dari bahan kepustakaan. Teknik pengumpulan data adalah melakukan wawancara untuk mendapatkan data di lapangan dan memperoleh data dari studi kepustakaan. Teknik analisis data menggunakan analisis data kualitatif.

C. Hasil Dan Pembahasan

1. Prosedur Eksekusi Objek Hak Tanggungan Untuk Pelunasan Kredit Macet

Menurut ketentuan hukum, ketentuan eksekusi objek hak tanggungan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 belum dapat berjalan karena belum ada peraturan pelaksanaan yang mengatur mengenai eksekusi objek hak tanggungan, sehingga diberlakukan eksekusi hipotek yaitu eksekusi pertolongan hakim untuk mengeksekusi objek hak tanggungan. Prosedur eksekusi objek hak tanggungan menurut ketentuan hukum yang berlaku diuraikan sebagai berikut:

1. Kreditor mengajukan permintaan eksekusi objek hak tanggungan.

¹ Christine Widyawati, Pranoto dan Hartjwiningsih, “Perbandingan Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Pengadilan Negeri Dengan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Kantor Kekayaan Negara Dan Lelang di Surakarta”, Jurnal *Repertorium*, Vol. III, No. 2, Desember 2016, hlm.60.

Kreditor mengajukan permintaan eksekusi objek hak tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri di dalam wilayah debitor tinggal, secara tertulis ataupun secara lisan. Kreditor yang mengajukan permintaan eksekusi objek hak tanggungan harus membawa syarat-syarat permohonan eksekusi yaitu:²

- a. Sertifikat hak tanggungan
- b. Perjanjian kredit
- c. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan
- d. Sertifikat hak atas tanah
- e. Surat peringatan kepada debitor sebagai tanda debitor telah wanprestasi

2. Panitera meneliti kelengkapan berkas dan menaksir panjar biaya eksekusi.

4

Panitera Pengadilan Negeri meneliti kelengkapan berkas persyaratan permohonan eksekusi objek hak tanggungan dan menaksir panjar biaya eksekusi. Pemohon eksekusi melakukan pembayaran panjar biaya eksekusi sesuai dengan perhitungan.³

3. Pemanggilan debitor (*Aanmaning*).

Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan surat penetapan untuk memanggil debitor (*aanmaning*). Pemanggilan terhadap debitor diatur dalam Pasal 196 *Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR)*/ Pasal 207 *Rechtsreglement voor de Buitengewesten (RBg)*. Panitera atau Juru sita melaksanakan perintah Ketua Pengadilan Negeri untuk memanggil debitor dengan membawa relas panggilan *aanmaning*. Debitor yang hadir menghadap Ketua Pengadilan Negeri diperingatkan dan diberikan nasihat untuk segera memenuhi prestasinya kepada kreditor dalam jangka waktu delapan hari.

4. Ketua Pengadilan mengeluarkan penetapan sita eksekusi.

Debitor yang telah dipanggil (*aanmaning*) tidak dapat memenuhi prestasinya kepada kreditor dalam jangka waktu yang telah ditentukan, maka Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan perintah untuk sita eksekusi terhadap objek hak tanggungan. Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan perintah sita eksekusi didasarkan pada ketentuan Pasal 197 *Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR)*/Pasal 208 ayat (1) *Rechtsreglement voor de Buitengewesten (RBg)*. Objek hak tanggungan yang telah disita eksekusi tidak boleh dipindahtangankan, disewakan atau dijual oleh debitor kepada orang lain. Perbuatan memindahtangankan, menyewakan dan menjual objek sita menjadi batal demi hukum dan debitor dapat dikenakan Pasal 231 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana karena melarikan sita.

5. Penjualan objek hak tanggungan melalui pelelangan umum.

² Hasil wawancara dengan R.Joko Purnomo, Panitera Pengadilan Negeri Semarang pada 26 November 2018.

³ Hasil wawancara dengan R.Joko Purnomo, Panitera Pengadilan Negeri Semarang pada 26 November 2018.

Penjualan objek hak tanggungan melalui pelelangan umum diatur dalam Pasal 200 *Het Herziene Indonesisch Reglement* (HIR). Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan surat perintah penjualan lelang objek hak tanggungan yang telah disita eksekusi. Ketua Pengadilan Negeri memerintahkan penjualan objek hak tanggungan melalui pelelangan umum agar diperoleh harga yang tertinggi.⁴

6. Panitera menyerahkan hasil uang lelang dan salinan risalah lelang kepada pemohon eksekusi objek hak tanggungan.

Panitera sebagai penjual yang telah mendapat setoran uang hasil lelang dari pejabat lelang memberikan uang hasil lelang dan salinan risalah lelang kepada pemohon eksekusi objek hak tanggungan. Panitera membuat berita acara penyerahan uang, setelah uang hasil lelang dan salinan risalah lelang diberikan kepada pemohon eksekusi.⁵

7. Ketua Pengadilan Negeri menerima laporan pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan.

Ketua Pengadilan Negeri yang berperan sebagai pemimpin jalannya eksekusi menerima laporan dari pejabat pelaksana eksekusi yaitu panitera atau juru sita dan setelah laporan tersebut disampaikan maka eksekusi objek hak tanggungan telah selesai.

Perkembangannya saat ini, pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan tidak saja melalui permohonan penetapan⁵ Ketua Pengadilan Negeri sesuai Pasal 224 *Het Herziene Indonesisch Reglement* (HIR)/Pasal 258 *Rechtsreglement voor de Buitengewesten* (RBg) tetapi kreditor pemegang hak tanggungan pertama melaksanakan eksekusi objek hak tanggungan dengan mengajukan permohonan lelang objek hak tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) huruf a Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 dapat dilaksanakan karena adanya Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara No. 2/KN/2017 tentang Pelaksanaan Peraturan Lelang. Hasil analisa bahwa pelaksanaan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) huruf a Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 merupakan pelaksanaan perjanjian yang tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat antara kreditor dan debitor. Akta Pemberian Hak Tanggungan mengandung janji sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 yaitu saat debitor wanprestasi, maka kreditor pemegang hak tanggungan pertama dapat menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan

⁴ Sarwono, *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011, cetakan ke-2), hlm. 338.

⁵ Hasil wawancara dengan Muhamad Akhmad Supraja, Juru sita Pengadilan Negeri Semarang pada 27 November 2018.

umum. Berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa perjanjian merupakan Undang-Undang bagi para pihaknya, para pihak harus menaati dan melaksanakan isi perjanjian. Prosedur eksekusi objek hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) huruf a Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 yaitu saat debitor wanprestasi maka kreditor pemegang hak tanggungan pertama dapat mengajukan permohonan lelang objek hak tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Tata urutan prosedur lelang eksekusi objek hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) huruf a sebagai berikut:

1. Permohonan lelang

Pemohon lelang adalah bank sebagai pemegang hak tanggungan pertama.

2. Penelitian berkas

Pemegang hak tanggungan pertama memberikan berkas persyaratan lelang kepada pejabat lelang untuk diteliti kelengkapannya.

3. Penetapan waktu lelang

Pejabat lelang menyatakan berkas persyaratan sudah lengkap maka pejabat lelang menetapkan waktu lelang dan penjual menetapkan cara penawaran lelang.

4. Pengumuman

Penjual melakukan pengumuman lelang melalui surat kabar harian yang terbit dan/atau beredar di kota atau kabupaten tempat barang berada. Penjual melakukan pengumuman lelang untuk barang tetap dilakukan dua kali pengumuman yaitu:

- a. Pengumuman pertama ke pengumuman kedua berselang lima belas hari kalender.
- b. Pengumuman kedua dilakukan paling lambat empat belas hari kalender sebelum pelaksanaan lelang.

5. Peserta lelang menyetorkan uang jaminan

Peserta lelang harus menyetorkan uang jaminan sebelum lelang dilaksanakan. Peserta lelang harus menyetorkan uang jaminan sebesar 20% (dua puluh persen) - 50% (lima puluh persen) dari nilai limit ke bank yang ditunjuk oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang

6. Pelaksanaan lelang

Lelang dilaksanakan pada hari, tanggal, jam dan tempat yang telah diumumkan dalam pengumuman lelang. Lelang dilaksanakan sesuai dengan cara penawaran yang telah ditetapkan oleh penjual.

7. Hasil lelang dan pembuatan risalah lelang

Hasil lelang tidak seluruhnya diberikan kepada penjual tetapi sebagian disetor ke kas Negara. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 3 Tahun 2018 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan

Pajak yang Berlaku Pada Kementerian Keuangan mengatur ketentuan jumlah yang disetor ke kas Negara sebagai berikut:

- a. Jumlah uang yang dibayar oleh pembeli merupakan pokok lelang. Pembeli membayar sebesar 102 % (seratus dua persen) terdiri dari 100% (seratus persen) pokok lelang dan 2% (dua persen) bea lelang pembeli.
- b. Penjual dikenakan pajak penghasilan sebesar 2,5 % (dua koma lima persen) dan bea lelang penjual sebesar 2% (dua persen).
- c. Uang miskin sebesar 0% (nol persen).

Jumlah keseluruhan yang disetorkan ke kas Negara sebesar 6,5 % (enam koma lima persen). Pejabat lelang menyetorkan uang hasil lelang yang telah dikurangi bea lelang dan pajak penghasilan yaitu sebesar 96,5% (sembilan puluh enam koma lima persen) kepada penjual. Pejabat lelang membuat risalah lelang setelah melaksanakan lelang. Minuta risalah lelang disimpan sebagai arsip, salinan risalah lelang diberikan kepada penjual dan pengawas lelang, kutipan risalah lelang diberikan kepada pemenang lelang.

Presentase pelaksanaan lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang yaitu, 60% (enam puluh persen) pelaksanaan lelang objek hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, 20% (dua puluh persen) pelaksanaan lelang berdasarkan permohonan dari Pengadilan Negeri, dan 20% (dua puluh persen) pelaksanaan lelang lainnya.⁶ Data persentase ini menunjukkan besarnya pelaksanaan lelang objek hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 dari pada permohonan lelang objek hak tanggungan dari Pengadilan Negeri.

A. Hambatan Dalam Proses Eksekusi Objek Hak Tanggungan dan Penyelesaiannya

Hambatan yang terjadi dalam proses eksekusi objek hak tanggungan dan cara mengatasi hambatan tersebut diuraikan sebagai berikut: 8

1. Gugatan pihak ketiga

Gugatan pihak ketiga berupa perlawanan terhadap sita eksekusi diatur dalam Pasal 195 ayat (6) *Herzien Inlandsch Reglement (HIR)*/ Pasal 206 ayat (6) *Rechtsreglement voor de Buitengewesten (R.Bg)*. Pihak ketiga mengajukan perlawanan atau *derden verzet* ke Pengadilan Negeri. Pasal 207 ayat (3) *Herzien Inlandsch Reglement (HIR)*, menyebutkan bahwa pada dasarnya perlawanan tidak menanggukkan eksekusi, kecuali jika Ketua Pengadilan Negeri memberi perintah supaya eksekusi ditanggukkan sampai Pengadilan Negeri mengambil keputusan.⁷

⁶ Hasil wawancara dengan Zaenal Arifin, Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang pada 23 November 2018.

⁷ Mohammad Saleh dan Lilik Mulyadi, *Bunga Rampai Hukum Acara Perdata Indonesia; Perspektif, Teoretis, Praktik dan Permasalahannya*, (Bandung: Alumni, 2012), hlm. 370.

2. Objek hak tanggungan tidak laku

Faktor-faktor yang mempengaruhi objek hak tanggungan tidak laku dalam lelang sebagai berikut:

- a. Tidak ada pembeli
- b. Ada tunggakan pajak
- c. Ada tunggakan pembayaran listrik
- d. Ada tunggakan pembayaran air

Pejabat lelang tetap membuat risalah lelang meskipun objek hak tanggungan tidak laku dalam lelang. Pejabat lelang memberikan kewenangan untuk pemohon lelang mengajukan lelang lagi dikemudian hari dengan melampirkan syarat-syarat yang dibutuhkan.⁸

3. Pemenang lelang tidak melakukan pembayaran lelang (wanprestasi)

Pemenang lelang tidak melakukan pembayaran lelang selama jangka waktu lima hari setelah pelaksanaan lelang maka disebut wanprestasi. Pejabat lelang membatalkan penunjukan pembeli. Pejabat lelang membatalkan pengesahan pembeli dengan membuat surat pernyataan pembatalan dan kemudian surat pernyataan pembatalan tersebut diberitahukan kepada pembeli dengan tembusan kepada penjual, Kepala Kantor Wilayah setempat dan Direktur Jenderal. Cara mengatasi hambatan pemenang lelang wanprestasi yaitu pemohon lelang dapat mengajukan permohonan lelang kembali melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Pemohon lelang harus melampirkan syarat-syarat kembali untuk mengajukan lelang.

4. Pemenang lelang tidak dapat menikmati objek lelang

Pemenang lelang yang telah membayar uang lelang tidak dapat menikmati objek lelang yang telah dibeli karena masih dihuni oleh debitor atau pihak lain. Pasal 200 ayat (11) *Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR)*/Pasal 218 ayat (2) *Rechtsreglement voor de Buitengewesten (RBg)* mengatur, “jika tereksekusi menolak mengosongkan benda tetap maka Ketua Pengadilan Negeri dalam surat penetapannya memerintahkan panitera atau seorang pegawai yang akan ditunjuk Ketua, jika perlu dengan bantuan polisi, memaksa tereksekusi untuk mengosongkan dan membersihkan benda tetap dari segala keluarga dan miliknya”. Peran polisi sangat penting dalam pelaksanaan eksekusi. Polisi berperan penting dalam keberhasilan dan kelancaran pelaksanaan eksekusi pengosongan. Keberhasilan pelaksanaan eksekusi adalah kewibawaan Negara, maka polisi sebagai alat Negara berkewajiban untuk menegakkan kewibawaan Negara. Tata cara pelaksanaan eksekusi pengosongan sebagai berikut:

- 1) Permohonan eksekusi pengosongan.

⁸ Hasil wawancara dengan Zaenal Arifin, Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang pada 23 November 2018.

Pemenang lelang mengajukan permohonan eksekusi pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri dengan melampirkan kutipan risalah lelang.

- 2) Panitera meneliti kelengkapan berkas dan menaksir panjar biaya eksekusi pengosongan.

Panitera meneliti kelengkapan berkas yang diajukan oleh pemohon eksekusi pengosongan dan menaksir panjar biaya eksekusi pengosongan. Berkas yang dibawa pemohon eksekusi telah lengkap maka pemohon eksekusi pengosongan harus membayar panjar biaya eksekusi pengosongan.

- 3) Pemanggilan tereksekusi (*Aanmaning*).

Ketua Pengadilan Negeri menerbitkan surat perintah kepada panitera untuk memanggil tereksekusi. Pihak tereksekusi diperingati oleh Ketua Pengadilan Negeri agar dalam jangka waktu tidak lebih dari delapan hari mengosongkan objek lelang dengan sukarela kepada pembeli lelang

- 4) Ketua Pengadilan mengeluarkan perintah eksekusi.

Pihak tereksekusi tetap tidak mau mengosongkan barang lelang selama jangka waktu delapan hari, maka Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan penetapan yang berisi perintah kepada panitera atau juru sita untuk menjalankan eksekusi pengosongan. Panitera atau juru sita yang melaksanakan eksekusi dibantu oleh dua orang saksi pegawai Pengadilan Negeri untuk menyaksikan dan membantu pelaksanaan eksekusi pengosongan. Panitera atau juru sita dapat meminta bantuan polisi untuk membantu pelaksanaan eksekusi pengosongan. Polisi dapat mengatasi hambatan yang dapat menghalangi jalannya eksekusi pengosongan. Preman yang sengaja disewa untuk menghalangi jalannya eksekusi pengosongan dapat ditangkap tangan dan dikenai Pasal 212 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana karena berusaha menghalangi perintah jabatan. Penangkapan preman sebagai provokasi yang menghambat jalannya eksekusi pengosongan belum pernah ada di wilayah polsek pedurungan tetapi sebelum Kapolsek Pedurungan bertugas di sektor pedurungan pernah terjadi penangkapan preman sebagai provokasi penghambat jalannya eksekusi pengosongan di wilayah semarang barat.⁹

- 5) Panitera atau juru sita membuat berita acara eksekusi dan menyerahkan penguasaan barang secara nyata kepada pemohon eksekusi.

Panitera atau juru sita yang melaksanakan eksekusi pengosongan membuat dan membacakan berita acara eksekusi sebagai bukti autentik telah dilaksanakan eksekusi pengosongan. Panitera atau juru sita menyerahkan pen-

⁹ Hasil wawancara dengan Mulyadi, Kepala Kepolisian Sektor Pedurungan Polrestabes Semarang pada 5 Desember 2018.

guasaan barang secara nyata dan fisik kepada pemohon eksekusi pengosongan.

- 6) Ketua Pengadilan Negeri menerima laporan pelaksanaan eksekusi pengosongan.

Panitera atau juru sita yang telah melaksanakan eksekusi pengosongan memberikan laporan kepada Ketua Pengadilan Negeri bahwa eksekusi pengosongan telah dilaksanakan.

D. Simpulan

Prosedur pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan tidak saja melalui permohonan penetapan Ketua Pengadilan Negeri sesuai Pasal 224 *Het Herziene Indonesisch Reglement* (HIR)/Pasal 258 *Rechtsreglement voor de Buitengewesten* (RBg) tetapi kreditor pemegang hak tanggungan pertama dapat melaksanakan eksekusi objek hak tanggungan dengan mengajukan permohonan lelang objek hak tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) huruf a Undang-Undang No. 4 Tahun 1996.

Proses eksekusi objek hak tanggungan melalui penetapan Ketua Pengadilan Negeri dan eksekusi objek hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 memiliki hambatan yang sama yaitu: Gugatan pihak ketiga; Objek hak tanggungan tidak laku; Pemenang lelang tidak melakukan pembayaran lelang (wanprestasi); Pemenang lelang tidak dapat menikmati objek lelang

DAFTAR PUSTAKA

- Saleh, Mohammad dan Lilik Mulyadi.2012.*Bunga Rampai Hukum Acara Perdata Indonesia;Perspektif, Teoretis, Praktik dan Permasalahannya*.Bandung: Alumi.
- Sarwono,2011.*Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik*.Jakarta:Sinar Grafika.
- Widyawati, Christine.2016. Pranoto dan Hartiwiningsih, “Perbandingan Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Pengadilan Negeri Dengan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Kantor¹Kekayaan Negara Dan Lelang di Surakarta”,Jurnal *Repertorium*, Vol. III,No. 2.
- Het Herziene Indonesisch Reglement*
Rechtsreglement voor de Buitengewesten
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah
Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 3 Tahun 2018 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Kementerian Keuangan