

EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DAN EKSEKUSI PEMBAYARAN SEJUMLAH UANG

Oleh : Miswanto

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Geliat bisnis ekonomi syariah sangat menjanjikan dan menggembirakan terutama dalam bidang perbankan Syariah dengan berdirinya Bank Syariah memiliki tugas mengelola dana masyarakat dengan cara menghimpun serta mendistribusikan kembali dana yang dihimpun tersebut.¹ untuk ditawarkan kepada masyarakat dengan sejumlah pinjaman kredit disertai syarat-syarat yang dapat menjamin agar tidak terjadi kredit macet yang dapat merugikan pihak bank sebagai kreditur.

Salah satu syarat yang dijadikan sebagai agunan adalah berupa sertifikat tanah dan/atau bangunan. Apabila terjadi kredit macet, konsekuensinya jaminan tersebut dapat dijadikan pelunasan kredit dengan cara melakukan pelelangan terhadap objek yang menjadi jaminan kredit tersebut. Dalam praktek perbankan biasanya jaminan sertifikat tanah tersebut dibebani hak tanggungan untuk memberikan perlindungan hukum bagi kreditur apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya dengan melakukan wanprestasi atau cidera janji. Adanya hak tanggungan tersebut memberikan rasa aman bagi kreditur serta menjadi sarana perlindungan hukum bagi kreditur.² Apabila terjadi kredit macet, Pihak bank yang

¹ Tugas bank umum secara umum adalah melakukan 2 (dua) kegiatan yaitu :Menghimpun dana dari masyarakat atau disebut juga funding dan Menyalurkan dana lending. Lih. <https://accounting.binus.ac.id/2017/06/17/5-lima-pengertian-fungsi-tugas-dan-jenis-bank-umum/> diunduh pada Selasa tanggal 16 Juni 2020

² Amran Suadi, *Penyelesaian Sengketa ekonomi Syariah :Penemuan dan kaidah*, (Jakarta: Prenada Media Group: 2018) edisi 1, hal 361

ingin mengembalikan uangnya dari debitur yang *wanprestasi*/ cidra janji, akan melakukan eksekusi hak tanggungan syari'ah tersebut. Salah satu diantara mekanisme eksekusi hak tanggungan tersebut adalah melalui Pengadilan Agama selain dengan cara menjual lelang sendiri objek hak tanggungan yang ada di tangan pemegang hak tanggungan (*parate eksekusi*). dan dengan eksekusi di bawah tangan.³

Dalam makalah singkat ini, Penulis akan memaparkan tentang landasan yuridis tentang kewenangan absolut Pengadilan Agama terkait dengan Eksekusi Hak Tanggungan serta Problematika Eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Agama.

B. Permasalahan

Berdasarkan pendahuluan di atas, maka permasalahan yang akan diangkat oleh penulis yaitu bagaimana Eksekusi hak tanggungan dan eksekusi pembayaran sejumlah uang di Pengadilan Agama?

³ Ibid, hal. 362-362

BAB II

PEMBAHASAN

Bagi Pengadilan Agama melakukan eksekusi putusan pengadilan baru dimulai dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989, Tentang Peradilan Agama. Sebelumnya Pengadilan Agama bersandar kepada Pengadilan Negeri setempat, dengan cara memperoleh eksekutor (difiat) oleh Ketua Pengadilan Negeri⁴, barulah putusan Pengadilan Agama itu dapat dijalankan. Hal tersebut terjadi karena belum mempunyai undang-undang khusus dan belum mempunyai lembaga Kejaksaan sendiri. Untunglah pasal tersebut telah dinasakh oleh pasal 107 ayat (1) huruf “a” dan “b” Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989.

Pasal 54 Undang-Undang Nomor 7 tahun 1989, sebagaimana telah diubah dengan undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 dan Undang-Undang Nomor 50 tahun 2009 sebagai perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama menyebutkan, “Hukum Acara yang berlaku pada lingkungan Peradilan Agama adalah Hukum Acara Perdata yang berlaku pada pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum, kecuali yang telah diatur secara khusus dalam undang-undang ini”. Dengan kelenturan pasal ini ditambah lagi dengan Kejaksaan di Pengadilan Agama sudah terpenuhi, maka apa yang dapat dilakukan oleh Peradilan Umum dalam bidang keperdataan tentunya dapat pula dilakukan oleh Peradilan Agama termasuk masalah eksekusi.

A. Eksekusi Hak Tanggungan Dan Eksekusi Pembayaran Sejumlah Uang di Pengadilan Agama

a. Pengertian Eksekusi Hak Tanggungan dan Eksekusi Pembayaran Sejumlah Uang

Menurut Yahya Harahap, Eksekusi merupakan pelaksanaan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan hukum apabila pihak yang kalah

⁴ (Pasal 2 ayat (4) Stb. 1882 Nomor 152, jo pasal 153 dan pasal 3 ayat (4) stb. 1937 Nomor 638)

(tersekskusi atau pihak tergugat) tidak mau menjalankan secara sukarela.⁵ Menurut Prof. Sudikno membagi jenis eksekusi dalam tiga kelompok:⁶

1. Membayar sejumlah uang, sebagaimana diatur dalam Pasal 196 (HIR) dan Pasal 208 (RBg)
2. Melaksanakan suatu perbuatan, berdasarkan Pasal 225 HIR dan Pasal 259 RBg;
3. Eksekusi rill, berdasarkan Pasal 1033 RV.

Maka yang di maksud dengan Eksekusi Hak Tanggungan adalah upaya paksa yang dilakukan pihak kreditor/pihak pengadilan terhadap pihak debitor yang tidak mau secara suka rela memenuhi kewajibannya atau upaya paksa untuk merealisasi sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku. Adapun pengertian eksekusi pembayaran sejumlah uang adalah yang Apabila amar putusan berisi penghukuman pembayaran sejumlah uang, berarti Tergugat dipaksa untuk melunasi sejumlah uang kepada Penggugat dengan jalan menjual lelang harta kekayaan Tergugat. Objeknya adalah sejumlah uang yang dilunasi Tergugat kepada Penggugat. Eksekusi ini dapat dilaksanakan berulang-ulang sampai pembayaran sejumlah uang selesai pembayarannya.

b. Dasar Hukum Eksekusi Hak Tanggungan dan Eksekusi Pembayaran Sejumlah Uang

Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah telah ada semenjak diundangkannya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) tanggal 5 September 1960, sebagaimana disebutkan dalam pasal 25, 33 dan 39. Namun keputusan-keputusan yang mengatur hak tanggungan itu tidak dimuat dalam UUPA, sehingga ketentuan-ketentuan mengenai hipotek dalam BUKU II BW

⁵ M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (Jakarta. PT. Gramedia) hal 20

⁶ M. Yahya Harahap, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, (Jakarta : PT. Gramedia, 1989), hal. 23

dinyatakan masih berlaku sebagai pengganti sementara undang-undang yang akan mengatur hak tanggungan belum ada.

Lahirnya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Eksekusi Hak Tanggungan sebagai Lembaga jaminan atas tanah untuk menggantikan hipotek dan *credietverband* memberikan dampak yang positif bagi perkembangan hukum jaminan. Sebab dengan UU Hak Tanggungan, kreditur diberikan kemudahan dan keistimewaan, kepastian hukum di saat melaksanakan eksekusi objek hak tanggungan⁷ Eksekusi hak tanggungan dalam Undang-undang Hak Tanggungan atas Tanah (UUHT) diatur dalam Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT. Ketentuan Pasal 20 UUHT menunjukkan bahwa pembentuk undang-undang bermaksud memberikan kepada kreditur pemegang hak tanggungan cara pelaksanaan eksekusi yang mudah dan pasti.⁸ Hal ini dimaksudkan agar kreditur sebagai pihak yang dirugikan dalam hal terjadinya wanprestasi dapat terhindar dari dampak kerugian ekonomi yang lebih luas. Dari ketentuan Pasal 20 UUHT terlihat bahwa eksekusi hak tanggungan termasuk ke dalam jenis eksekusi pembayaran sejumlah uang yang tunduk pada aturan hukum acara yang terdapat dalam Pasal 200 HIR yang mengatur tentang cara melakukan penjualan lelang barang-barang yang disita.

c. Proses yang timbul dari Eksekusi Hak Tanggungan dan Eksekusi Pembayaran Sejumlah Uang

Eksekusi muncul setelah adanya Putusan yang berkekuatan hukum tetap. Menurut sifatnya ada 3 (tiga) macam putusan yaitu:

1. Putusan *declaratoir* yaitu putusan yang hanya sekedar menerangkan atau menetapkan suatu keadaan saja sehingga tidak perlu dieksekusi.

⁷ Amran Suad, *Eksekusi Jaminan Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, Jakarta: Media Pranada Group, 2019, hal. 43

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, 2005, hal 55

2. Putusan *constitutief* adalah putusan yang menciptakan atau menghapuskan suatu keadaan, tidak perlu dilaksanakan.
3. Putusan *condemnatoir* merupakan putusan yang bisa dilaksanakan, yaitu putusan yang berisi penghukuman, dimana pihak yang kalah dihukum untuk melakukan sesuatu.

Putusan untuk melaksanakan suatu perbuatan, apabila tidak dilaksanakan secara sukarela, harus dinilai dalam sejumlah uang (Pasal 225 HIR/ Pasal 259 RBg) dan selanjutnya akan dilaksanakan seperti putusan untuk membayar sejumlah uang. Penerapan Pasal 225 HIR/ 259 Rbg harus terlebih dahulu ternyata bahwa Termohon tidak mau melaksanakan putusan tersebut dan pengadilan tidak dapat / tidak mampu melaksanakannya walau dengan bantuan alat negara. Dalam hal demikian, Pemohon dapat mengajukan kepada Ketua Pengadilan Agama agar termohon membayar sejumlah uang, yang nilainya sepadan dengan perbuatan yang harus dilakukan oleh Termohon. Untuk memperoleh jumlah yang sepadan, Ketua Pengadilan Agama wajib memanggil dan mendengar Termohon eksekusi dan apabila diperlukan Ketua Pengadilan Agama dapat meminta keterangan dari seorang ahli di bidang tersebut. Penetapan jumlah uang yang harus dibayar oleh termohon dituangkan dalam penetapan Ketua Pengadilan Agama.

Berbeda halnya dengan eksekusi pembayaran sejumlah uang. Proses yang timbul yang Eksekusi Hak Tanggungan Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan suatu perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut, dan pemberian Hak Tanggungan tersebut dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT.⁹

⁹ (Pasal 10 ayat (1) dan (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996)

d. Cara Eksekusi Hak Tanggungan dan Eksekusi Pembayaran Sejumlah Uang.

Eksekusi hak tanggungan terjadi jika debitur *wanprestasi*. Berikut beberapa cara, di antaranya:

a. Pelelangan Umum dengan *Parate Eksekusi*.

Menurut Polderman, pelelangan umum adalah alat pengadaan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan penjual dengan cara menghimpun para peminat.¹⁰ Merujuk pada penjelasan Pasal 6 UUHT dinyatakan bahwa hak untuk menjual objek Hak Tanggungan didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan. Apabila debitur 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. Berdasarkan Pasal 20 UUHT, metode lelang eksekusi di pelelangan umum memiliki prinsip bahwa proses pelelangan dilakukan dengan titel eksekutorial, yaitu tidak dibutuhkan putusan pengadilan atau yang biasa disebut sebagai *Parate Eksekusi*.¹¹ Menurut Rachmadi Usman, *Parate Eksekusi* didefinisikan sebagai pelaksanaan eksekusi tanpa melalui bantuan pengadilan.¹² *Parate Eksekusi* dilaksanakan berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan dan memiliki kekuatan hukum yang dipersamakan dengan putusan pengadilan.

b. Pelelangan umum dengan *Fiat Pengadilan*.

Menurut Pasal 195 *Herzien Inlandsch Reglement* (selanjutnya disebut HIR), eksekusi adalah menjalankan putusan pengadilan. Pelaksanaan eksekusi

¹⁰ H.M. Arba dan Diman A. Mulada, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2020), halaman 72.

¹¹ Hukumonline, Proses Lelang Jaminan Kredit, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/prosedur-lelang-jaminan-kredit-cl7020?r=4&p=8&q=uu%20hak%20tanggungan&rs=2001&re=2022> (diakses pada 17 Januari 2025)

¹² Ananda Fikti Ayu Saraswati, Dilematis Eksekusi Hak Tanggungan Melalui *Parate Executie* Dan Eksekusi Melalui *Grosse Akta*, *Jurnal Repertorium*, Vol. 2, No. 2, 2015, hlm. 54.

jaminan kredit yang berupa jaminan kebendaan dapat dilakukan melalui pengajuan permohonan fiat eksekusi kepada pengadilan yang berwenang.¹³ Melalui permohonan eksekusi nantinya akan diadakan gelar perkara untuk memutuskan dan memberikan alas hak untuk dapat atau tidak dapat melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan tersebut. Eksekusi objek jaminan melalui fiat pengadilan akan mengikuti pengaturan dalam Hukum Acara Perdata seperti dengan sita jaminan dan melibatkan juru sita.

c. Penjualan di Bawah Tangan

Penjualan di bawah tangan adalah penjualan hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan dan dibebani dengan Hak Tanggungan oleh kreditor sendiri secara langsung kepada orang atau pihak lain yang berminat, tetapi dibantu juga oleh pemilik tanah dan bangunan tersebut.¹⁴ Dalam penjelasan Pasal 20 ayat (2) UUHT dipaparkan bahwa penjualan di bawah tangan dimungkinkan untuk terjadi, asalkan telah disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dengan tujuan untuk mendapatkan harga yang lebih tinggi yang dapat menguntungkan semua pihak. Akan tetapi, penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan 1 (satu) bulan setelah sejak pemberitahuan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak yang berkepentingan dan paling sedikit diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar, serta tidak ada pihak yang keberatan.

Eksekusi pembayaran sejumlah uang sebagaimana di maksud adalah ketika Dalam hal pelaksanaan putusan mengenai suatu perbuatan, apabila tidak dilaksanakan secara sukarela, harus dinilai dalam sejumlah uang (Pasal 259 RBg / Pasal 225 HIR) yang teknis pelaksanaannya seperti eksekusi pembayaran sejumlah uang. Dasar hukum pelaksanaan eksekusi sejumlah uang diatur dalam Pasal 197-200 HIR dan Pasal 208-218 R.Bg.

¹³ H.R.M. Anton Suyatno, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, (Jakarta: Kencana, 2016), halaman 85.

¹⁴ Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, (Bandung: Kaifa, 2012), halaman 61-62.

Apabila amar putusan berisi penghukuman pembayaran sejumlah uang, berarti Tergugat dipaksa untuk melunasi sejumlah uang kepada Penggugat dengan jalan menjual lelang harta kekayaan Tergugat. Objeknya adalah sejumlah uang yang dilunasi Tergugat kepada Penggugat. Eksekusi ini dapat dilaksanakan berulang-ulang sampai pembayaran sejumlah uang selesai pembayarannya. Dalam praktek Peradilan, eksekusi pembayaran sejumlah uang dilaksanakan dalam beberapa tahapan sebagai berikut :

a. Mengeluarkan Penetapan Sita Eksekusi

Setelah Pengadilan menerima permohonan eksekusi dari pihak yang menang, segera mengeluarkan surat panggilan kepada pihak yang kalah untuk menghadiri sidang Aan maning (tegoran) agar pihak yang kalah itu mau melaksanakan putusan secara sukarela, sebagaimana diatur dalam Pasal 207 ayat (1) dan (2) R.Bg. dan Pasal 196 HIR. Apabila pihak yang kalah tidak bersedia melaksanakan putusan Pengadilan, padahal sudah dilaksanakan peringatan, maka Ketua Pengadilan mengeluarkan penetapan sita eksekusi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 208 R.Bg. dan Pasal 10 197 HIR dan Pasal 439 Rv. Bentuk surat sita eksekusi adalah berupa penetapan yang ditujukan kepada Pantiera atau Jurusita dengan menyebutkan namanya secara jelas. Jika dalam surat putusan Pengadilan sudah ada diletakkan sita jaminan (CB), maka sita eksekusi tidak diperlukan lagi, sita jaminan (CB) tersebut dengan sendirinya menjadi sita eksekusi, cukup dikeluarkan surat penegasan bahwa sita jaminan (CB) itu menjadi sita eksekusi. Seluruh ketentuan dan tata cara sita jaminan (CB) berlaku sepenuhnya terhadap sita eksekusi.

b. Mengeluarkan Perintah Eksekusi

Setelah penetapan sita eksekusi dilaksanakan, maka proses selanjutnya adalah mengeluarkan surat perintah eksekusi yang dilaksanakan oleh Ketua Pengadilan. Surat perintah eksekusi tersebut berisi perintah penjualan lelang barang-barang yang telah diletakkan sita eksekusinya

dengan menyebut jelas objek yang akan dieksekusi serta menyebutkan putusan yang menjadi dasar eksekusi tersebut.

c. Pengumuman Lelang

Tahap berikutnya adalah melaksanakan pengumuman melalui surat kabar dan mass media terhadap barang-barang yang akan dieksekusi lelang sesuai dengan Pasal 200 ayat (6) HIR dan Pasal 217 ayat (1) R.Bg. Pengumuman lelang barang bergerak dilakukan menurut kebiasaan setempat dengan cara menempelkan pemberitahuan lelang pada papan pengumuman Pengadilan atau pengumuman melalui surat kabar dan mass media lainnya. Saat pengumuman ini boleh dilaksanakan sesaat setelah sita eksekusi diperintahkan, atau sesaat setelah lewat peringatan bila telah ada sita jaminan (CB) sebelumnya. Penjualan lelang dapat dilakukan paling cepat delapan hari dari tanggal sita eksekusi atau paling cepat delapan hari dari peringatan apabila barang yang hendak dilelang telah diletakkan dalam sita jaminan (CB) sebelumnya. Jika barang yang akan dilelang meliputi barang yang tidak bergerak, pengumumannya disamakan dengan barang yang tidak bergerak yakni melalui mass media, pengumuman cukup satu kali dan dilaksanakan paling lambat 14 hari dari tanggal penjualan lelang.

d. Permintaan Lelang

Jika pengumuman telah dilaksanakan sebagaimana ketentuan tersebut di atas, Ketua Pengadilan meminta bantuan Kantor Lelang Negara untuk menjual lelang barang-barang yang telah diletakkan sita eksekusi. Surat permintaan lelang yang ditujukan kepada Kantor Lelang Negara itu dilampiri surat-surat sebagai berikut :

- Salinan surat putusan Pengadilan.
- Salinan penetapan eksekusi.
- Salinan berita acara sita.
- Salinan penetapan lelang.

- Salinan surat pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan.
- Perincian besarnya jumlah tagihan.
- Bukti pemilikan (sertifikat tanah) barang lelang.
- Syarat-syarat lelang.
- Bukti pengumuman lelang.

e. Pendaftaran Permintaan Lelang

Kewajiban pendaftaran permintaan lelang pada Kantor Lelang sesuai Pasal 5 Peraturan Lelang Stb. 1908 Nomor : 189. Kantor Lelang mendaftarkan permintaan lelang itu dalam buku yang khusus untuk itu dan sifat pendaftaran itu terbuka untuk umum. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan kesempatan kepada siapa saja supaya melihat pendaftaran tersebut, sehingga bagi yang berminat untuk ikut dalam pelelangan tersebut dapat menentukan sikapnya.

f. Penetapan Hari Lelang

Yang berhak menetapkan hari lelang adalah Kantor Lelang Negera yang berwenang. Ketua Pengadilan boleh mengusulkan hari lelang agar dilaksanakan pada hari yang ditentukan oleh Pengadilan, tetapi sepenuhnya terserah kepada Kantor Lelang Negera untuk menetapkannya dan Kantor Lelang Negera tidak terikat dengan permintaan Ketua Pengadilan, dia dapat menentukan waktu lelang dilaksanakan sendiri tanpa dipengaruhi oleh pihak lain.

g. Penentuan Syarat Lelang dan *Floor Price*

Berdasarkan Pasal 1b dan Pasal 21 Peraturan Lelang Stb. 1908 No. 189 ditentukan bahwa yang menetapkan dan yang menentukan syarat lelang adalah Ketua Pengadilan yang bertindak sebagai pihak penjual untuk dan atas nama tereksekusi. Kewenangan ini meliputi juga berubah syarat lelang yang sudah ditentukan sebelumnya. Syarat yang paling penting dalam

pelaksanaan lelang adalah tata cara penawaran dan tata cara pembayaran. Syarat-syarat ini harus dilampirkan pada permintaan lelang agar umum mengetahuinya. Penggugat atau Tergugat dapat mengusulkan syarat, tetapi usul tersebut dapat dipertimbangkan, dan tidak berpengaruh pada pelaksanaan lelang sebab yang menentukan adalah Ketua Pengadilan yang melaksanakan lelang. Dalam Pasal 9 Peraturan Lelang Stb, 1908 No. 189 ditetapkan pula bahwa patokan harga terendah merupakan harga yang disetujui untuk membenarkan penjualan lelang. Dalam hal ini yang berwenang adalah Kantor Lelang Negera, bukan pihak Penggugat atau tereksekusi. Ukuran floor price adalah sesuai dengan harga pasaran dengan memperhatikan nilai ekonomis barang.

h. Tata Cara Penawaran

Bagi pihak-pihak yang berminat ikut dalam acara lelang yang diselenggarakan oleh Kantor Lelang Negara, maka pihak tersebut harus mengajukan penawaran secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan menyebut nama dan alamat penawar secara jelas dan terang, menyebutkan harga yang disanggupinya dan ditandatangani oleh pihak penawar. Penawaran harus dilaksanakan secara sendiri-sendiri, tidak boleh dilakukan secara bersama-sama. Juru lelang harus menolak penawaran yang lebih dari satu orang dalam satu surat penawaran. Penawaran lisan dapat dibenarkan jika dalam penawaran tertulis tidak berhasil. Jadi penawaran lisan ini merupakan lanjutan dari penawaran tertulis, maksudnya apabila tidak satu pun surat penawaran yang mencapai patokan harga (floor price), maka penawaran dapat dilanjutkan secara lisan. Tetapi kebolehan tersebut terlebih dahulu harus ada persetujuan pihak penjual dalam hal ini Pengadilan. Sehubungan dengan hal ini, jika penawaran tertulis gagal, maka Ketua Pengadilan sebaiknya segera menetapkan penawaran secara lisan. Pendaftaran penawaran diajukan oleh pihak yang ikut lelang kepada Kantor Lelang dengan cara memasukkan kertas penawaran itu dalam amplop

tertutup. Selanjutnya Kantor Lelang Negara segera mendaftarkan penawaran itu dalam buku yang telah disediakan untuk itu.

i. Pembeli Lelang dan Menentukan Pemenang

Pembeli lelang adalah penawar tertinggi dan tawaran itu minimal sesuai dengan floor price. Untuk mendukung kemenangannya diperlukan syarat yaitu penelitian secara seksama tentang keabsahan pendaftaran, disamping itu perlu diteliti kemampuan pembayaran sehingga jangan sampai terjadi hal-hal yang merugikan pihak pelaksana lelang dan pemohon eksekusi. Setelah hal tersebut di atas dilaksanakan, maka barulah juru lelang mengumumkan atau menentukan pemenangnya. Jika terjadi beberapa penawaran yang sama nilai penawarannya, maka pihak yang berkepentingan dapat mengajukan keberatan atas penentuan pemenang lelang tersebut, keberatan tersebut diajukan kepada Pengadilan yang melaksanakan lelang (penjual), namun terserah Pengadilan untuk menerima atau menolak keberatan tersebut. Dalam praktek Peradilan, biasanya juru lelang mengajukan pemenang kepada Pengadilan dengan tujuan untuk mendapatkan pengesahan, setelah mendapat pengesahan dari Pengadilan maka barulah juru lelang mengeluarkan penetapan pemenang.

j. Pembayaran Harga Lelang

Pengadilan berhak menentukan syarat-syarat pembayaran lelang. Ketentuan ini harus berpedoman kepada Pasal 26 Peraturan Lelang Stb. 1908 Nomor : 189. Apabila harga relatif kecil, maka pembayaran harga lelang harus dilakukan secara tunai, karena hal ini tidak sulit bagi pembeli untuk melunasinya. Jika telah ditetapkan pembayaran harus dilaksanakan secara tunai, tetapi para pemenang lelang tidak melunasi secara tunai sebagaimana yang telah ditetapkan, maka gugur haknya sebagai pemenang lelang, atau pembeli. Jika pemenang lelang membayar sebahagian dan menunda sebahagian, dapat dibenarkan dalam jangka waktu beberapa hari saja (tidak terlalu lama), inipun harus dilaksanakan dengan memberikan

jaminan kepada pihak penjual (Pengadilan). Dalam hal ini pembayaran mesti langsung dilunasi sesaat setelah penawar dinyatakan sebagai pemenang, sisanya dilunasi pada jangka waktu yang ditentukan. Apabila pembayaran ditunda keseluruhan, dapat dibenarkan apabila harga

lelang dalam jumlah besar. Ketentuan ini dapat dibenarkan apabila ditentukan terlebih dahulu dalam syarat lelang atau ada izin dari pengawas kantor lelang. Hal ini dengan pertimbangan, bahwa pemenang lelang itu tidak mungkin menyiapkan segera pembayaran dalam waktu singkat, dengan ketentuan harus memberikan jaminan yang sama nilainya dengan harga pembayaran lelang. Apabila dalam waktu yang ditetapkan pemenang lelang belum membayar harga lelang sebagaimana yang ditentukan maka atas kelalaian itu dikenakan denda sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 22 ayat (7) Peraturan Lelang Stb. 1908 Nomor : 189. Jika melunasi tepat waktu, didenda 2 % dari jumlah yang belum dibayar dan jika kelalaian pembayaran melampaui satu bulan, denda dinaikan menjadi 5 % dari jumlah yang belum dibayar. Hal ini analog dengan Pasal 1246 KUH Perdata.

BAB III

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Yang di maksud dengan Eksekusi Hak Tanggungan adalah upaya paksa yang dilakukan pihak kreditor/pihak pengadilan terhadap pihak debitor yang tidak mau secara suka rela memenuhi kewajibannya atau upaya paksa untuk merealisasi sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku. Adapun pengertian eksekusi pembayaran sejumlah uang adalah yang Apabila amar putusan berisi penghukuman pembayaran sejumlah uang, berarti Tergugat dipaksa untuk melunasi sejumlah uang kepada Penggugat dengan jalan menjual lelang harta kekayaan Tergugat. Objeknya adalah sejumlah uang yang dilunasi Tergugat kepada Penggugat. Eksekusi ini dapat dilaksanakan berulang-ulang sampai pembayaran sejumlah uang selesai pembayarannya.
2. Dasar hukum Eksekusi hak tanggungan dalam Undang-undang Hak Tanggungan atas Tanah (UUHT) diatur dalam Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT. Ketentuan Pasal 20 UUHT menunjukan bahwa pembentuk undang-undang bermaksud memberikan kepada kreditor pemegang hak tanggungan cara pelaksanaan eksekusi yang mudah dan pasti.¹⁵ Hal ini dimaksudkan agar kreditor sebagai pihak yang dirugikan dalam hal terjadinya wanprestasi dapat terhindar dari dampak kerugian ekonomi yang lebih luas. Dari ketentuan Pasal 20 UUHT terlihat bahwa eksekusi hak tanggungan termasuk ke dalam jenis eksekusi pembayaran sejumlah uang yang tunduk pada aturan hukum acara yang terdapat dalam Pasal 200 HIR yang mengatur tentang cara melakukan penjualan lelang barang-barang yang disita.
3. Eksekusi hak tanggungan terjadi jika debitor *wanprestasi*. Berikut beberapa cara, di antaranya; Pelelangan Umum dengan Parate Eksekusi, Pelelangan Umum dengan Fiat Pengadilan dan Penjualan di bawah tangan. Sedangkan Dalam

praktek Peradilan, eksekusi pembayaran sejumlah uang dilaksanakan dalam beberapa tahapan sebagai berikut; Mengeluarkan penetapan sita eksekusi, Mengeluarkan perintah eksekusi, Pengumuman lelang, Permintaan lelang, Pendaftaran permintaan lelang, Penetapan hari lelang, Penentuan syarat lelang dan floor price Tata cara penawaran, Pembeli lelang dan menentukan pemenang, Pembayaran harga lelang.

B. SARAN

1. Panitera atau Wakilnya yang sah (Jurusita/JSP) hendaknya lebih dalam memahami proses/tata cara pelaksanaan sita jaminan (*conservatoir beslag*).

DAFTAR PUSTAKA

Amran Suadi, Penyelesaian Sengketa ekonomi Syariah :Penemuan dan kaidah, (Jakarta: Prenada Media Group: 2018) edisi 1

Amran Suad, Eksekusi Jaminan Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah, Jakarta: Media Pranada Group, 2019.

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 (Pasal 2 ayat (4) Stb. 1882 Nomor 152, jo pasal 153 dan pasal 3 ayat (4) stb. 1937 Nomor 638)

M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (Jakarta. PT. Gramedia)

M. Yahya Harahap, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, (Jakarta : PT. Gramedia, 1989),

Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Jakarta, 2005

H.M. Arba dan Diman A. Mulada, Hukum Hak Tanggungan, (Jakarta: Sinar Grafika, 2020)

Ananda Fikti Ayu Saraswati, Dilematis Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Parate Executie Dan Eksekusi Melalui Grosse Akta, Jurnal Repertorium, Vol. 2, No. 2, 2015

H.R.M. Anton Suyatno, Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan, (Jakarta: Kencana, 2016)

Irma Devita Purnamasari, Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan, (Bandung: Kaifa, 2012)

Hukumonline, Proses Lelang Jaminan Kredit,
<https://www.hukumonline.com/klinik/a/prosedur-lelang-jaminan-kredit-cl7020?r=4&p=8&q=uu%20hak%20tanggungan&rs=2001&re=2022>(diakses
pada 17 Januari 2025)

Tugas bank umum secara umum adalah melakukan 2 (dua) kegiatan yaitu :Menghimpun dana dari masyarakat atau disebut juga funding dan Menyalurkan dana lending. Lih. <https://accounting.binus.ac.id/2017/06/17/5-lima-pengertian-fungsi-tugas-dan-jenis-bank-umum/> diunduh pada Selasa tanggal 16 Juni 2020