TINJAUAN YURIDIS TERHADAP EKSEKUSI SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN TITEL EKSEKUTORIAL DI KABUPATEN SLEMAN

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Sebutan
Sarjana Sains Terapan

Oleh:

TUDI ISKANDAR
NIM.09182441/M

BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2013

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL..... i
HALAMAN PENGESAHAN..... ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI..... iii
HALAMAN PERSEMBAHAN..... iv
KATA PENGANTAR..... v
INTISARI..... vii
DAFTAR ISI..... viii
DAFTAR TABEL..... x
DAFTAR GAMBAR..... xi
DAFTAR LAMPIRAN..... xii
DAFTAR ISTILAH..... xiv
BAB I PENDAHULUAN..... 1
A. Latar Belakang……... 1
B. Rumusan Masalah…….. 7
C. Batasan Masalah……. 8
D. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian……... 8
E. Keaslian Penelitian……. 9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN..... 14
A. Tinjauan Pustaka..... 14
1. Kewenangan Eksekusi..... 14
2. Asas-Asas Eksekusi..... 15
3. Eksekusi Yang Tidak Dapat Dijalankan..... 16
4. Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah…….. 19
5. Penjualan Lelang..... 20
B. Kerangka Pemikiran..... 22

BAB III METODE PENELITIAN..... 26
A. Jenis Penelitian……... 26
B. Lokasi Penelitian..... 27
C. Bahan Hukum..... 28
D. Langkah-Langkah Penelitian Hukum..... 30
E. Analisis Bahan Hukum..... 31
BAB IV IMPLEMENTASI DAN REGULASI EKSEKUSI SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN TITEL EKSEKUTORIAL..... 32
A. Eksekusi Sertipikat Hak Tanggungan Melalui Pengadilan Negeri Sleman..... 32
B. Eksekusi Sertipikat Hak Tanggungan Tanpa Melalui Pengadilan Negeri Sleman..... 59
C. Problematika Regulasi Eksekusi Sertipikat Hak Tanggungan..... 66
BAB V HAMBATAN DAN SOLUSI EKSEKUSI SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN TITEL EKSEKUTORIAL... 76
A. Hambatan Dan Solusi Pada Pengadilan Negeri Sleman..... 76
B. Hambatan Dan Solusi Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Yogyakarta..... 84
C. Hambatan Dan Solusi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman..... 87
BAB VI PENUTUP..... 91
A. Kesimpulan..... 91
B. Saran..... 93
DAFTAR PUSTAKA…… 96
LAMPIRAN

DAFTAR ISTILAH

1. *Wanprestasi* adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian.
2. *Parate executie* adalah eksekusi penjualan lelang objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri (kreditur) jika debitur *wanprestasi* tanpa melalui persetujuan debitur maupun perintah dari Pengadilan Negeri.
3. *Aanmaning* (peringatan) adalah pemanggilan kepada debitur untuk menghadiri sidang insidentil agar dapat memenuhi hutangnya.
4. *Exekutorial beslag* (sita eksekusi) adalah sita yang dilakukan setelah perkara mempunyai kekuatan hukum tetap, kewenangannya ada pada Ketua Pengadilan Negeri.
5. *Fiat* adalah pemberian kuasa/perintah untuk pelaksanaan putusan executorial (bersifat dapat dilaksanakan).
6. *Conservatoir beslag* (sita jaminan) adalah sita yang dilakukan sebelum perkara mempunyai kekuatan hukum tetap, kewenangannya ada pada Majelis Hakim.
7. *Inkrah* adalah sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.
8. *Ex lege* adalah hak berdasarkan ketentuan undang-undang.
9. *Ex officio* adalah jabatan seseorang pada lembaga tertentu karena tugas dan kewenangannya.
10. *Relaas* (surat panggilan sidang) adalah menyampaikan secara resmi dan patut kepada pihak-pihak yang terlibat dalam suatu perkara di Pengadilan, agar memenuhi dan melaksanakan hal-hal yang diminta dan diperintahkan Majelis Hakim atau Pengadilan.
11. Perjanjian *accessoir* adalah perjanjian yang bersifat tambahan dan mengikuti perjanjian pokok.
12. *Replik* adalah jawaban penggugat baik terulis maupun lisan terhadap jawaban tergugat atas gugatannya.
13. *Duplik* adalah jawaban tergugat terhadap replik yang diajukan penggugat.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari Pembangunan Nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945.[1] Kegiatan pembangunan di bidang ekonomi tentu membutuhkan penyediaan modal yang cukup besar dan salah satu sumber pembiayaan adalah kredit yang diberikan oleh lembaga perbankan. Pihak bank dalam memberikan kredit wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Lembaga perbankan menghendaki adanya jaminan atau agunan yang dapat digunakan sebagai pengganti pelunasan hutang jika di kemudian hari debitur cidera janji *(wanprestasi).*

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.[2] Pada tanggal 9 April 1996 telah diberlakukan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak

[1] Penjelasan Umum Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
[2] Adrian Sutedi. *Hukum Hak Tanggungan*. Sinar Grafika, Jakarta. 2010. Hlm. 3.

Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang selanjutnya disebut UUHT. UUHT ini diberlakukan untuk menampung dan mengamankan perkreditan terutama untuk memenuhi kebutuhan akan tersedianya dana untuk pembangunan yang berkaiatan dengan peminjaman modal dengan jaminan sesuatu hak atas tanah serta untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada para pihak.

Lembaga Hak Tanggungan tersebut merupakan pengganti lembaga *Hypotheek* dan *Credietverband*, yang sebenarnya merupakan produk hukum yang telah diamanatkan oleh Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang selanjutnya disebut UUPA. Pasal 29 UUHT menegaskan tidak berlakunya lagi *Hypotheek* dan *Credietverband* karena tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan di Indonesia.[3]

Salah satu ciri Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat adalah mudah dan pasti dalam eksekusinya, karena eksekusi objek Hak Tanggungan berada di tangan kreditur.[4] Eksekusi sertipikat Hak Tanggungan mudah karena adanya kekuasaan kreditur untuk menjual objek Hak Tanggungan jika debitur *wanprestasi* tanpa persetujuan debitur serta perintah dari Pengadilan Negeri. Eksekusi sertipikat Hak Tanggungan adalah pasti karena Pasal 14 UUHT menegaskan bahwa sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh

[3] Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Rajawali Pers, Jakarta. 2011. Hlm. 99.
[4] Rachmadi Usman. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Sinar Grafika, Jakarta. 2009. Hlm. 490.

Kantor Pertanahan berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Pasal 6 UUHT menyebutkan bahwa apabila debitur *wanprestasi*, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Oleh karena itu, untuk melaksanakan ketentuan Pasal 6 UUHT di atas apabila debitur *wanprestasi* Pasal 20 UUHT menyebutkan :

(1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
    a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
    b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat 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 mendahulu dari pada kreditur-kreditur lainnya.
(2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Cara yang ditempuh apabila debitur *wanprestasi* yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT dapat ditafsirkan bahwa hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan jika debitur *wanprestasi* merupakan pelaksanaan hak eksekusi yang disederhanakan yang sekarang diberikan oleh undang-undang kepada kreditur pemegang

Hak Tanggungan sehingga dalam pelaksanaan hak seperti itu tidak melalui pengadilan dan tidak perlu diturut prosedur hukum acara. Kewenangan seperti itu sebagai hak eksekusi yang selalu siap di tangan, itulah sebabnya eksekusi yang demikian disebut sebagai *parate executie*.[5]

Menurut Herowati Poesoko, *parate executie* dilaksanakan tanpa melalui *fiat* Pengadilan Negeri dan tidak mendasarkan pada Pasal 224 HIR dan 258 RBG seperti yang disebutkan oleh Penjelasan Umum angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3).[6] Hal senada juga ditegaskan Sutan Remi Syahdeini bahwa cukuplah pemegang Hak Tanggungan mengajukan permohonan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) untuk melaksanakan pelelangan umum dalam rangka eksekusi objek Hak Tanggungan tersebut.[7]

Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT, kreditur dapat melakukan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial, eksekusi ini merupakan pelaksanaan dari Penjelasan Pasal 14 UUHT. Oleh karena itu sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial, sehingga apabila debitur *wanprestasi* siap untuk dieksekusi seperti halnya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

---

[5] *Parate Executie* adalah eksekusi penjualan lelang objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri (kreditur) jika debitur *wanprestasi* tanpa melalui persetujuan debitur maupun perintah dari Pengadilan Negeri. Dalam J. Satrio. *Hukum Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan.* Citra Aditya, Bandung. 2002. Hlm. 232.

[6] Herowati Poesoko. *Parate Executie Objek Hak Tanggungan*. Laksbang Pressindo, Yogyakarta. 2008. Hlm. 262.

[7] Rachmadi Usaman. *Hukum Jaminan Keperdataan.* Sinar Grafika, Jakarta. 2009. Hlm. 492.

Menurut Boedi Harsono[8] dan Rachmadi Usman[9] dalam rangka eksekusi sertipikat Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial, kreditur dapat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri dengan menunjukkan bukti bahwa debitur *wanprestasi* dan menyerahkan sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan sebagai dasarnya. Kemudian Ketua Pengadilan Negeri akan meminta bantuan KPKNL untuk melaksanakan penjualan lelang. Setelah itu menurut Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa peralihan hak karena lelang dapat didaftarkan apabila ada kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang.

Perbedaan penafsiran para ahli yang telah diuraikan di atas akan membingungkan para pihak yang akan melaksanakan eksekusi sertipikat Hak Tanggungan. Hal ini akan menghambat pertumbuhan ekonomi daerah yang terkait dengan penyediaan modal atau sumber pembiayaan berupa kredit yang diberikan oleh lembaga perbankan.

Perkembangan pertumbuhan ekonomi Kabupaten Sleman mengalami peningkatan yaitu dari 4,11% pada tahun 2010 menjadi sebesar 4,84% pada tahun 2011.[10] Hal ini tidak terlepas dari faktor pendukung sektor keuangan untuk memenuhi kebutuhan akan tersedianya dana bagi pembangunan yang berkaitan dengan peminjaman modal yang salah satunya adalah dengan jaminan sesuatu hak atas tanah. Penggunaan

[8] Boedi Harsono.*Hukum Agraria Indonesia:Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional.* Djambatan, Jakarta. 1997. Hlm. 412.
[9] *Op. Cit*. Hlm. 493.
[10] BPS & BAPPEDA.*Kabupaten Sleman Dalam Angka 2011,* Sleman. Hlm. 319.

lembaga Hak Tanggungan untuk memenuhi kebutuhan akan tersedianya dana bagi pembangunan yang berkaitan dengan peminjaman modal di Kabupaten Sleman masih relatif tinggi dibandingkan dengan Kabupaten/Kota lain di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Hal ini dapat dilihat pada table 1 berikut ini :

Tabel 1. Rekapitulasi Laporan Bulan PPAT Se-DIY Tahun 2011

No.	Daerah Kabupaten/Kota	Jumlah APHT	Nilai HT (Rupiah)
1.	Kabupaten Sleman	6.636	8.770.727.217.151
2.	Kabupaten Gunungkidul	1.736	588.394.227.052
3.	Kabupaten Kulonprogo	221	84.952.528.420
4.	Kabupaten Bantul	78	758.638.728.837
5.	KotaYogyakarta	1.906	2.496.590.395.173
Jumlah		10.577	12.699.303.096.633

Sumber: Kanwil BPN Provinsi DIY Tahun 2012.

Dari uraian di atas, lembaga Hak Tanggungan yang digunakan oleh masyarakat di Kabupaten Sleman diharapkan dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak, terutama apabila debitur *wanprestasi* sehingga eksekusi berdasarkan titel eksekutorial dapat dilaksanakan menurut tata cara yang sudah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk mendukung roda perekonomian Kabupaten Sleman pada khususnya dan Pembangunan Nasional pada umumnya. Oleh karena itu penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul :

"TINJAUAN YURIDIS TERHADAP EKSEKUSI SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN TITEL EKSEKUTORIAL DI KABUPATEN SLEMAN"

B. Rumusan Masalah

Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", hal ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur *wanprestasi* siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Hak Tanggungan dirancang sebagai jaminan yang kuat dengan ciri khas mudah dan pasti eksekusinya. Akan tetapi, praktiknya tidak demikian. Ketentuan eksekusi sertipikat Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT menimbulkan peluang penafsiran berbeda-beda bagi pihak terkait.

Berdasarkan permasalahan di atas, rumusan masalah yang dapat diambil, yaitu :

1. Bagaimanakah implementasi dan regulasi eksekusi sertipikat Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial ?
2. Bagaimana hambatan dan solusi terhadap eksekusi sertipikat Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial ?

C. Batasan Masalah

Untuk mempermudah dalam memahami penulisan skripsi ini dan agar pembahasan tidak meluas dan menyimpang dari permasalahan yang ada, penulis membatasi pada eksekusi sertipikat Hak Tanggungan sebagai akibat dari debitur *wanprestasi*, khususnya eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan yang disamakan dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Mengingat implementasi UUHT dimulai dari tahun 1996 sampai sekarang, maka penulis memfokuskan pada eksekusi sertipikat Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial di Kabupaten Sleman pada tahun 2012, serta mengambil satu contoh eksekusi sebagai pendekatan kasus dalam penelitiannya.

D. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

   Berdasarkan permasalahan yang telah dikemukakan di atas maka penelitian ini bertujuan untuk mengetahui :

   a. Implementasi dan regulasi eksekusi sertipikat Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial.
   b. Hambatan dan solusi terhadap eksekusi sertipikat Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial.

2. Kegunaan Penelitian

   Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi :

a. Penulis

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dibidang eksekusi sertipikat Hak Tanggungan.

b. Pemerintah

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi pemerintah yang mempunyai tugas & kewenangan dalam eksekusi sertipikat Hak Tanggungan sehingga tertib hukum acara dan tertib administrasi pertanahan yang diharapkan dapat tercapai.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran dan pemeriksaan yang telah dilakukan diperpustakaan Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), sejauh yang diketahui belum pernah ada penelitian mengenai eksekusi sertipikat Hak Tanggungan. Akan tetapi dalam penelusuran lain yaitu melalui website internet telah ditemukan beberapa penelitian mengenai eksekusi sertipikat Hak Tanggungan. Penelitian yang ditemukan umumnya mengkaji secara umum peran Pengadilan Negeri maupun KPKNL dalam eksekusi sertipikat Hak Tanggungan dengan menggunakan metode penelitian yuridis empiris. Sedangkan dalam penelitian ini selain implementasi, peneliti juga mengkaji mengenai problematika regulasi eksekusi sertipikat Hak Tanggungan dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif.

Perbedaan lebih jelas antara penelitian ini dan penelitian terdahulu, dapat dilihat pada tabel 2 berikut ini :

Tabel 2. Kebaruan *(Novelty)*

No	Judul Penelitian Nama Peneliti/Program/Tahun	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1	2	3	4	5
1.	Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Pelunasan Piutang Negara Dari Perbankan Oleh Direktorat Jendral Piutang Dan Lelang Negara (DJPLN) Rahabeam Mofu, S.H/Magister Ilmu Hukum UNDIP/2006	1. Mengetahui dan memahami tentang proses eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan untuk pelunasan piutang negara oleh PUPN. 2. Mengkaji dan menjelaskan sah atau tidaknya nota kesepakatan kerja samaantara Bank Mandiri dengan DJPLN dalam melelang agunan berdasar Pasal 6 UUHT. 3. Mengetahui dan memahami akibat hukum yang timbul sebagai konsekuensi dari tugas PUPN dan DJPLN/KP2LN terkait dengan eksekusi jaminan Hak Tanggungan.	Yuridis Empiris	1. Proses eksekusi Hak Tanggungan melalui PUPN dilakukan melalui mekanisme atau tahap-tahap yaitu: penyerahan piutang negara (BKPN) dari bank/kreditor kepada PUPN/KP2LN, Penelitian oleh KP2LN terhadap BKPN dan bila memenuhi syarat maka diterbitkan SP3N. 2. Nota Kesepakatan Kerjasama antara Bank Mandiri dengan DJPLN untuk melakukan pelelangan berdasar Pasal 6 UUHT adalah sah menurut hukum. 3. Akibat hukum yang timbul sebagai konsekuensi tugas PUPN dan DJPLN/KP2LN adalah debitor patuh untuk melunasi hutangnya, bila tidak patuh maka dipaksa melalui lelang, cekal dan atau paksa badan dan kalau keberatan terhadap pengurusan piutang negara dapat mengajukan gugatan.

1	2	3	4	5
2.	Analisis Eksekusi Hak Tanggungan Di Pengadilan Negeri Semarang Sugeng Nugroho,S.H./Magister Kenotariatan UNDIP/2009	1. Untuk mengetahui prosedur dan praktek penyelesaian lelang. 2. Untuk mengetahui kelebihan dan kekurangan penyelesaian eksekusi melalui Pengadilan Negeri Semarang.	Yuridis Empiris	1. Paktek yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri dalam melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan, tidak saja meliputi sebagaimana ketentuan yang diamanatkan dalam Pasal 6 Undang- Undang Hak Tanggungan, Pasal 224 HIR/258 RBG, juga mamberikan pertimbangan hukum terhadap kreditur dan debitur. 2. Pengadilan Negeri Semarang pada dasarnya telah benar dalam bertindak menyikapi permasalahan mengenai eksekusi Hak Tanggungan tersebut dengan berlandaskan pada ketentuan Pasal 218 (2) RBG
3	Kajian Hukum Eksekusi Hak Tanggungan Pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Jateng Diyani Indrawati, S.H./ Magister Kenotariatan/UNDIP/ 2010	1. Untuk mengetahui proses eksekusi Hak Tanggungan apabila terjadi kesulitan pengosongan terhadap objek Hak Tanggungan pada PT. BPR JATENG Semarang. 2. Untuk mengetahui Kendala dan Penyelesaian dalam eksekusi Hak Tanggungan tersebut	Yuridis Empiris	1. Pengadilan Negeri Semarang dapat melakukan pengosongan atas permohonan pemenang lelang, sesuai dengan Pasal 200 (11) HIR/ 218 (2) RBG. 2. Kendala dalam proses pengosongan adalah apabila Debitur/Pemberi Hak Tanggungan tidak mau meninggalkan objek Hak Tanggungan yang telah di Lelang tersebut padahal telah

1	2	3	4	5
3.				dikeluarkan Penetapan Eksekusi Pengosongan dan Surat Perintah Pengosongan dari Ketua Pengadilan Negeri.
4.	Eksekusi Hak Tanggungan Di Pengadilan Negeri Surakarta Benny Pamujiharto, S.H./ Magister Kenotariatan/UNDIP/ 2010	1. Untuk mengetahui peran Pengadilan Negeri Surakarta dalam menjalankan eksekusi Hak Tanggungan. 2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang dialami Pengadilan Negeri Surakarta dalam menjalankan eksekusi Hak Tanggungan.	Yuridis Empiris	1. Peran Pengadilan Negeri Surakarta dalam eksekusi Hak Tanggungan, pada dasarnya ada dalam tangan Ketua Pengadilan Negeri yaitu kewenangan untuk menetapkan sita eksekusi atas objek hak jaminan dengan Hak Tanggungan. 2. Hambatan yang bersifat teknis yuridis: Perlawanan pihak ketiga, Perlawanan pihak tereksekusi, Amar putusan tidak jelas. Hambatan yang bersifat non teknis: Pengerahan massa, Adanya campur tangan pihak lain di luar pihak yang berpekara.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Implementasi dan regulasi eksekusi sertipikat Hak Taggungan berdasarkan titel eksekutorial di Kabupaten Sleman.

   Eksekusi sertipikat Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial di Kabupaten Sleman tidak sepenuhnya dilaksanakan langsung melalui KPKNL Yogyakarta akan tetapi sebagian melalui Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sleman.

   Perbedaan implementasi eksekusi sertipikat Hak Tanggungan ini disebabkan karena regulasi eksekusi dalam UUHT tidak konsisten, ketidakkonsistenan tersebut antara lain :

   a. *Parate executie* yang sebenarnya menurut Pasal 6 UUHT dilakukan tanpa melalui Pengadilan Negeri tetapi menurut Penjelasan Umum angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 ayat 2 dan 3 *parate executie* didasarkan pada Pasal 224 HIR dan 258 RBG yaitu melalui Pengadilan Negeri.
   b. Perbedaan makna juga tercermin dalam Pasal 6 UUHT, bahwa hak menjual atas kekuasaan sendiri diberikan oleh undang-undang (*ex lege*), tetapi dalam Penjelasan Pasal 6, ternyata hak menjual atas kekuasaaan sendiri atas dasar diperjanjikan terlebih dahulu.

2. Hambatan dan solusi terhadap eksekusi sertipikat Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial di Kabupaten Sleman adalah sebagai berikut :
    a. Debitur tidak dapat memenuhi panggilan peringatan, maka dapat dilakukan pemanggilan sekali lagi apabila ketidakhadirannya tersebut memiliki alasan yang layak.
    b. Perlawanan debitur yang berkaitan dengan penentuan jumlah hutang dapat dilakukan perlawanan *(verzet).* Perlawanan dapat pula diajukan apabila ada pihak ketiga *(derden verzet)* yang merasa keberatan dengan adanya sita eksekusi.
    c. Pengosongan atas objek Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara persuasif atau mengajukan permohonan eksekusi pengosongan *(riil)* kepada Ketua Pengadilan Negeri Sleman.
    d. Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman akan melakukan roya dan peralihan hak atas tanah atas nama tuan Budijono selaku pemenang lelang setelah ada keputusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap *(inkracht).* Jika diperlukan dari pihak KPKNL Yogyakarta akan mengeluarkan surat keterangan yang menerangkan bahwa Budijono sebagai pemenang lelang yang beriktikad baik yang telah memperoleh tanah melalui pelelangan umum, yang sudah melalui prosedur yang benar dan sudah memenuhi segala kewajibannya sebagai pemenang lelang.

B. Saran

1. Sebaiknya diberikan penyuluhan hukum kepada debitur pada saat dibuatnya perjanjian kredit mengenai dampaknya apabila debitur bermasalah sampai debitur dinyatakan *wanprestasi*.
2. Hendaknya masing-masing pihak (kreditur, debitur, Pengadilan Negeri Sleman, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Yogyakarta dan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman) saling bekerja sama agar eksekusi sebagai upaya percepatan pelunasan piutang debitur kepada kreditur berjalan lancar, sehingga dapat mendukung roda perekonomian Kabupaten Sleman pada khususnya dan Pembangunan Nasional pada umumnya.
3. Agar tidak terjadi konflik norma melainkan tercapainya tujuan hukum yaitu tatanan masyarakat yang tertib, damai, adil yang ditunjang dengan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak, maka prosedur pelaksanaan *parate executie* dalam Penjelasan Umum Angka 9 hendaknya tidak didasarkan pada Pasal 224 HIR/258 RBG. Oleh karena itu kepada lembaga legislatif hendaknya melakukan peninjauan kembali terhadap ketentuan tersebut. Selain itu agar tidak terjadi kerancuan dan untuk terciptanya konsistensi antara Pasal 6 UUHT dengan Penjelasan Pasal 6 UUHT, maka pihak-pihak yang merasa dirugikan terhadap ketentuan tersebut dapat mengajukan *judicial review* ke Mahkamah Konstitusi.

4. Pengadilan Negeri Sleman dapat menggunakan lembaga ADR *(Alternatif Dispute Resolution)* untuk menyelasaikan perselisihan pendapat mengenai jumlah hutang yang pasti. Hal tersebut dapat dilakukan dengan cara :
    a. Negosiasi, yaitu kedua belah pihak (debitur dan kreditur) saling berunding untuk menentukan jumlah hutang yang pasti.
    b. *Except Determination*, yaitu para pihak menyepakati seorang ahli sebagai pihak ketiga untuk menentukan jumlah hutang yang pasti.
5. Kewenangan yang dimiliki oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Yogyakarta untuk melaksanakan lelang eksekusi sertipikat Hak Tanggungan diharapkan termasuk juga mengosongkan obyek Hak Tanggungan. Hal ini agar eksekusi dapat berjalan dengan cepat dan efisien, sehingga tidak perlu lagi mengajukan permohonan eksekusi pengosongsn ke Pengadilan Negeri Sleman.
6. Sebaiknya jika terjadi kasus seperti yang dialami oleh Budijono, Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman segera memproses roya dan peralihan hak atas tanahnya karena tuan Budijono sebagai pemenang lelang sudah dapat membuktikan dengan salinan risalah lelang dan surat roya dari kreditur. Apabila Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman tetap tidak bisa memproses, maka sebaiknya dapat memberitahukan secara tertulis disertai alasan yang jelas kepada pemenang lelang.

7. Dianalogikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT bahwa risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang sebaiknya dibuat peraturan yang membatasi waktu pendaftaran serta sanksi kepada Pejabat Lelang apabila tidak segera mendaftarkan risalah lelangnya ke Kantor Pertanahan. Sehingga apabila terjadi kasus seperti yang dialami oleh tuan Budijono sebagai pemenang lelang yang sudah beriktikad baik dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pemenang lelang.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU:

Ali, Zainuddin. 2011. *Metode Penelitian Hukum*. Sinar Grafika, Jakarta.

Badrulzaman, Mariam Darus. 1991. *Bab-Bab Hyphotheek*. Citra Aditya akti, Bandung.

——————— . 2009. *Kompilasi Hukum Jaminan*. Mandar Maju, Bandung.

Guntur, I Gusti Nyoman, dkk. 2008. *Pemeliharaan Data & Pendaftaran Tanah*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.

Harsono, Boedi. 2005. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentuka Undang Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pembentukannya)*. Djambatan, Jakarta.

——————— . 2008. *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)*. Djambatan, Jakarta.

Harahap, Yahya. 2006. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata.* Sinar Grafika, Jakarta.

Ibrahim, Jhony. 2011. *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Bayumedia, Malang.

Irianto, Sulistyowati. 2011. *Metode Penelitian Hukum (Konstelasi Dan Refleksi)*. Obor, Jakarta.

Muljadi, Kartini. 2008. *Hak Tanggungan*. Prenada Media, Jakarta.

Mertokusumo, Sudikno. 2008. *Mengenal Hukum*. Liberty, Yogyakarta

——————— . 1988, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Yogyakarta: Penerbit Liberty.

Mahmud, Peter. 2010. *Penelitian Hukum*. Kencana, Jakarta.

Parlindungan, A.P. 1996. *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan & Sejarah Terbentuknya.* Mandar Maju, Bandung.

Poesoko, Herowati. 2008. *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan.* Pressindo, Yogyakarta.

Ratnawati, Erna Tri Rusmala. 2010. *Hukum Waris Dan Perjanjian Bernama.* Macell Press, Yogyakarta.

——————— . 2008. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum.* Macell Press, Yogyakarta.

Salim. 2011. *Perkembangan Hukum Jaminan.* Rajawali Pers, Jakarta.

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

Sutantio, Retnowulan. 1996. *Diskusi Panel Tentang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Praktek* . IKAHI, IPASI,BMPD, Bandung.

Subekti, R. 2009. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* . Pradnya Paramita, Jakarta.

——————— . 2008. *Kamus Hukum*. Citra Umbara, Bandung.

Soeroso, R. 2012. *Yurisprudensi Hukum Acara Perdata Bagian 7 Tentang Penyitaan, Eksekusi dan lain lain.* Sinar Grafika, Jakarta.

Soekanto, Soerjono. 1984. *Pengantar Penelitian Hukum.* UI-Press, Jakarta.

Sofyan, Sri Soedewi Masjchoen. 2007. *Hukum Perdata & Hukum Perutangan Bagian B.* Seksi Hukum Perdata Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta.

——————— . 2007. *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*. Liberty, Yogyakarta.

Satrio, J. 2002. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Usman, Rachmadi. 2009. *Hukum Jaminan Keperdataan.* Sinar Grafika, Jakarta.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN :

Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043

Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632

HIR (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) dan RBG (*Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura)*

Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah. PP Nomor 24 Tahun 1997. LN No. 59 Tahun 1997. TLN No. 3696

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

SUMBER DARI INTERNET :

Nasima, Imam. 2010. *Titel Eksekutorial grosse akta ketika nama Tuhan tidak lagi bermakna*. www.hukumonline.com. Diunduh tanggal 7 Desember 2012 Pukul 05.00 WIB.

Utomo, Laksanto. 2009. *Prosedur eksekusi Hak Tanggungan-menyulitkan.* www.hukumonline.com. Diunduh tanggal 7 Desember 2012 Pukul 05.30 WIB.

Witanto. 2011. *Parate eksekusi vs eksekusi grosse akte.* www.pn-blambanganumpu. .go.id. Diunduh tanggal 10 Desember 2012 Pukul 15.10 WIB.

Yapi. 2010. *Eksekusi Hak Tanggungan*. www.pn_pandeglang.go.id. Diunduh tanggal 10 Desember 2012 Pukul 15.00 WIB.