

UPAYA PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK YANG MENGUASAI OBJEK EKSEKUSI AKIBAT ADANYA PUTUSAN EKSEKUSI

Abd. Manab¹, Ayudya Rizki Rachmawati², Susanto³

¹Sekolah Tinggi Ilmu Syariah Abu Zairi Bondowoso, abdmanab@stisabuzairi.ac.id

²Sekolah Tinggi Ilmu Syariah Abu Zairi Bondowoso, ayudya@stisabuzairi.ac.id

³Sekolah Tinggi Ilmu Syariah Abu Zairi Bondowoso, susanto@stisabuzairi.ac.id

Abstract

This development in reality ignores the rights of weak communities as has happened in many areas regarding the execution of land that occurred in Meruya, one example, which causes tensions between the community and the government, as a result the tension continues in the case process to the District Court which has not been resolved. Another example is the case of land executions that occurred in the Medan Province Region which continued to the Medan District Court by the plaintiff who was continued to the High Court and finally to the Supreme Court because of the appeal and cassation carried out by the defendant.

In order to fulfill debt obligations fairly, it must pay attention to the legal protection obligations for creditors holding mortgage rights. The legal protection provided by Article 56A paragraph (1) of the UUK is stated as stated, namely: "With regard to the provisions of Article 56A, every creditor who holds mortgage rights, liens, or collateral rights on other objects, can exercise his rights as if In addition, according to Article 21 of Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage on Land and Objects Related to Land (UUHT), it states: "If the mortgage provider is declared bankrupt, the mortgage holder will continue to perform all the rights obtained according to the provisions of this law".

Keywords: Legal Protection, Mastering Execution Objects, Due to Execution Decisions

Abstrak

Pembangunan tersebut dalam realitanya mengenyampingkan hak – hak masyarakat lemah seperti terjadi di banyak daerah mengenai eksekusi tanah yang terjadi di Meruya salah satu contohnya, yang menimbulkan persetegangan antara masyarakat dengan pemerintah, akibatnya persetegangan tersebut berlanjut pada proses perkara ke Pengadilan Negeri yang belum terselesaikan. Contoh lain dari kasus eksekusi tanah yang terjadi di Daerah Propinsi Medan yang berlanjut ke Pengadilan Negeri Medan oleh penggugat yang kemudian oleh tergugat dilanjutkan ke Pengadilan Tinggi dan akhirnya ke Mahkamah Agung karena banding dan kasasi yang dijalankan oleh tergugat.

Guna mewujudkan penyelesaian utang-piutang secara adil, maka haruslah diperhatikan perihal perlindungan hukum bagi kreditur pemegang hak tanggungan. Perlindungan hukum yang diberikan oleh Pasal 56A ayat (1) UUK ialah seperti yang dinyatakan dalam Pasal tersebut yaitu: "Dengan tetap memperhatikan ketentuan Pasal 56A, maka setiap kreditur yang memegang hak tanggungan, hak gadai, atau hak agunan atas kebendaan lainnya, dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan". Selain itu, menurut Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang

Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) menyebutkan: "Apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan undang-undang ini".

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Menguasai Objek Eksekusi, Akibat Adanya Putusan Eksekusi

A. Pendahuluan

Perkembangan di sektor pembangunan demi cita – cita kesejahteraan dibidang perekonomian khususnya mengenai ke agrariaan, kini masyarakat banyak terjebak dalam kebijakan pemerintah untuk pembangunan bagi kepentingan umum yang malah berdampak bagi ketidak serasian antara masyarakat dengan pemerintah dimana korbannya adalah masyarakat lemah.

Pembangunan tersebut dalam realitanya mengenyampingkan hak – hak masyarakat lemah seperti terjadi dibanyak daerah mengenai eksekusi tanah yang terjadi di Meruya salah satu contohnya, yang menimbulkan persetegangan antara masyarakat dengan pemerintah, akibatnya persetegangan tersebut berlanjut pada proses perkara ke Pengadilan Negeri yang belum terselesaikan. Contoh lain dari kasus eksekusi tanah yang terjadi di Daerah Propinsi Medan yang berlanjut ke Pengadilan Negeri Medan oleh penggugat yang kemudian oleh tergugat dilanjutkan ke Pengadilan Tinggi dan akhirnya ke Mahkamah Agung karena banding dan kasasi yang dijalankan oleh tergugat.

Proses eksekusi tersebut dijalankan setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan mengikat antara keduanya dengan sebuah kesepakatan yang akan dituangkan di gross akta yang dibuat di depan Notaris, artinya sebuah perdamaian dapat diakui, ketika kekuatan untuk melakukan hubungan hukum, kesepakatannya dicantumkan dalam akte perdamaian tersebut. Percantuman kesepakatan untuk memilih menyelesaikan sengketa dengan jalur non litigasi

sebagaimana akta perdamaian dibuat syarat yang pertama kesepakatan tersebut disetujui dengan sukarela untuk mengakhiri persengketaan, sebagaimana KUHPerdara mengatur ketentuan tersebut pada pasal 1320 jo 1338.

Pelaksanaan eksekusi tanah sebagai jaminan sebab wanprestasi ditindak lanjuti dengan penjualan lelang dimuka umum, kecuali dalam taraf putusan eksekusi kedua belah pihak menginginkan jalur penyelesaian sengketa diluar pengadilan dalam putusan profesinya, walau demikian putusan tersebut sama dengan putusan eksekusi pengadilan yang berkuatan hukum tetap, karena dalam putusan tersebut mengikat kedua belah pihak dan diberlakukan ketentuan pasal 1339 dan pasal 1348 KUHPerdara. Dalam tindakan lanjutan, pemenuhan dari putusan yang telah *inkrah van geswith* atau berkekuatan hukum tetap hal tersebut dilanjutkan dengan pelelangan dimuka umum, sebagaimana bunyi pasal 200 ayat 1 HIR yang berbunyi :

Penjualan barang yang di sita dilakukan dengan bantuan kantor lelang, atau menurut keadaan yang akan dipertimbangkan Ketua, oleh orang yang melakukan penyitaan itu atau orang lain yang cakap dan dapat dipercaya, yang ditunjuk oleh Ketua untuk itu dan berdiam ditempat dimana penjualan itu harus dilakukan atau didekat tempat itu.

Bertitik tolak dari pasal tersebut mengenai lelang eksekusi dilakukan terhadap tanah seperti diatur dalam pasal 20 KUHPerdara Tentang Hak Tanggungan, dalam pengertian debitor cidera janji.

Penjualan barang yang akan dieksekusi khususnya mengenai objek hak tanggungan dalam KUHPerdara tidak diperbolehkan, lain halnya dengan Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan seterusnya disingkat (UUHT), yang memperbolehkan, yaitu pasal 6 yang berbunyi :

Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil tersebut.

Dari dua ketentuan peraturan tersebut isinya dapat dipahami kalau tidak bolehnya penjualan terhadap hak tanggungan oleh KUHPerdara bagi pembeli, tapi bagi penjual dari Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan diperbolehkan.

Diperbolehkannya jual beli hak tanggungan juga karena ada batasan terjadinya pranata jaminan yang ada di Indonesia, menurut dari sifat jaminan yang bersifat umum dan khusus, dan jaminan kebendaan dan jaminan perorangan, perjanjian hutang dengan jaminan tanah disini merupakan jaminan

yang bersifat kebendaan dan perorangan, artinya bersifat kebendaan karena adanya benda tertentu yang diajukan jaminan harus milik pihak pemberi jaminan atau berasaskan *jura in re alinea*, bersifat perorangan karena adanya orang tertentu yang sanggup membayar atau memenuhi prestasi jika debitor cidera janji. Karena wajib memenuhi asas pencatatan publisitas agar dapat melahirkan hak mutlak atas kebendaan yang dijaminakan, ciri – cirinya yaitu :

- Berhubungan langsung atas kebendaan tertentu
- Dapat dipertahankan terhadap siapapun
- Selalu mengikuti bendanya (*droit de suit*)
- Dapat diperalihkan memberikan hak mendahulu (*droit de preference*) kepada kreditor pemegang hak jaminan kebendaan tersebut, dalam hal debitor melakukan wanprestasi atas kewajibannya terhadap kreditor.

Penjualan dalam rangka eksekusi hak tanggungan, atau pelaksanaan jual beli dilakukan secara suka rela oleh pihak debitor dalam rangka menutupi tanggungan hutang debitor sebelum putusan eksekusi pengadilan atau diluar pengadilan menetapkan putusannya, perbuatan hukum jual beli dilakukan bukan karena menghindari pembayaran tanggungan hutang debitor terhadap kreditor yang menyebabkan jaminan tanah milik orang lain

Sehubungan dengan itu tidak termasuk dalam ketentuan mengenai penjualan dibawah tangan dengan syarat yang diuraikan diatas, penjualan objek hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan, yang hasilnya disepakati untuk digunakan melunasi hutang kreditor pemegang hak tanggungan, dan disepakati

Pula pembersihan objek hak tanggungan yang dijual hak tanggungan dan apa yang dibebaninya, maka hal tersebut merupakan penjualan secara suka rela, karena itu ia mempunyai hak untuk menjualnya kepada siapapun dikehendakinya, untuk itu kreditor mendapat perlindungan kepentingan *droit de suit* Sehubungan dengan itu tidak termasuk dalam ketentuan mengenai penjualan dibawah tangan dengan syarat yang diuraikan diatas, penjualan objek hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan, yang hasilnya disepakati untuk

digunakan melunasi hutang kreditor pemegang hak tanggungan, dan disepakati pula pembersihan objek hak tanggungan yang dijual hak tanggungan dan apa yang dibebaninya, maka hal tersebut merupakan penjualan secara suka rela, karena itu ia mempunyai hak untuk menjualnya kepada siapapun dikehendakinya, untuk itu kreditor mendapat perlindungan kepentingan *droit de suit*,

Dengan demikian tentang penjualan yang dilakukan, khususnya kreditor pertama diperbolehkan dengan syarat adanya cidera janji dipihak debitur dan dengan harga yang sewajarnya, kecuali harga yang sewajarnya tersebut ada unsur cacat hukumnya dan tidak sesuai dengan kesepakatan yang diatur oleh pasal 1320 KUHPerdato. Jika demikian maka penjualan bisa dibatalkan oleh kreditor pertama dengan menggunakan lembaga *actio paulinea*.

Dari latar belakang tersebut diatas dapat diambil suatu permasalahan, yaitu :

Bagaimanakah upaya perlindungan hukum bagi pihak penyewa diatas tanah hak tanggungan yang menguasai objek eksekusi akibat adanya putusan eksekusi ?

B. Metode Penelitian

1. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah serta pengkajian masalah yang digunakan dalam penelitian/penulisan ini adalah Yuridis Normatif karena yang menjadi objek kajian adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Kitab Undang-Undang Acara Perdata serta berbagai literature sebagai bahan atau sumber data untuk mengkaji dan menelaah terhadap permasalahan tersebut.

2. Bahan Hukum

Dalam melakukan penelitian/penulisan ini adalah dengan menggunakan bahan kajian kepustakaan berupa :¹

¹ Bambang Waluyo, 2008, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 17

- a. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang diperoleh melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata.
 - b. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang diperoleh dari pendapat para pakar atau sarjana dan artikel-artikel yang ada kaitannya dengan objek penelitian sehingga dapat memberikan penjelasan yang lebih lengkap terhadap bahan hukum primer.
 - c. Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang di peroleh melalui kamus.
3. Analisis Bahan Hukum

Karena pendekatan yang dipakai adalah yuridis normatif yaitu mengumpulkan sebanyak mungkin bahan-bahan hukum yang memuat teori-teori yang berkaitan dengan yang sedang diteliti, sehingga pada akhirnya permasalahan semakin jelas.

Didalam pembahasan Jurnal ini menggunakan pemikiran deduksi yaitu menelaah suatu permasalahan dari hal yang umum menjadi hal yang khusus, dimana permasalahan yang diangkat dijelaskan dengan menggunakan landasan peraturan perundang-undangan yang berkaitan.

Untuk menjawab berbagai pertanyaan yang timbul digunakan penafsiran sistematis, yaitu mengkaitkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang satu dengan yang lainnya. Setelah itu dianalisa berdasarkan pemikiran yang logis dan runtun dengan menelaah sistematika peraturan perundang-undangan yang berlaku serta diperkuat dengan data yang diperoleh dari sumber hukum yang lain.

C. Pembahasan

Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Menguasai Objek Eksekusi Akibat Adanya Putusan Eksekusi.

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain;

Perkembangan ekonomi saat ini membutuhkan penyediaan dana yang cukup besar sehingga memerlukan adanya lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan. Kelahiran Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah merupakan undang-undang yang diharapkan dapat membawa angin segar bagi pelaku bisnis terutama pada kalangan lembaga keuangan perbankan.

Dalam pemberian kredit perbankan, barang tidak bergerak atau barang berwujud tanah merupakan agunan yang dinilai paling aman serta mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi. Penerimaan tanah sebagai agunan yang diterima bank tentunya mempunyai tujuan untuk menjamin pelunasan kredit melalui penjualan agunan baik secara lelang maupun dibawah tangan, dalam hal debitur cidera janji. Dengan berlakunya UUHT, kalangan perbankan amat mengharapkan Masalah eksekusi yang dahulu sering timbul pada waktu berlakunya hipotik tidak muncul lagi atau paling tidak dapat dikurangi. Ketidakpraktisan eksekusi hak jaminan menimbulkan problema baru dalam dunia perbankan. Jalan yang panjang untuk melakukan eksekusi obyek hak jaminan juga. dipakai sebagai kesempatan oleh debitur yang nakal untuk mengulur ulur pelunasan bahkan melakukan segala cara untuk melakukan tindakan yang menyulitkan dan menghindari eksekusi hak jaminan.

Peraturan perundang - undangan tentang eksekusi Hak Tanggungan secara khusus sampai saat ini belum ada, namun sesuai dengan amanat pasal 26 UUHT, eksekusi Hak Tanggungan masih menggunakan peraturan eksekusi hipotik. Menurut pasal 20 UUHT, eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara yaitu:

1. Menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum berdasarkan titel eksekusi melalui tata cara sesuai dengan pasal 224 HIW258 RBg dengan perintah dan dibawahpimpinan Ketua. Pengadilan Negeri;
2. Menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum atas kekuasaan sendiri dari pemegang Hak Tanggungan pertama;

Menjual obyek hak tanggungan secara dibawah tangan berdasarkan. Kesepakatan pemberi dan penerima Hak tanggungan. Dari ketiga macam eksekusi obyek Hak Tanggungan. tersebut, yang menjadi titik fokusnya adalah eksekusi dengan menjual. obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum atas kekuasaan sendiri yang ditentukan oleh pasal. 6 dan pasal 11 ayat (2) sub e UUHT. Isi yang diatur oleh kedua pasal tersebut tidaklah mengandung makna yang sama, dimana menurut pasal 6 kewenangan pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan diberikan oleh hukum sendiri (exlege), sedangkan menurut pasal 11 ayat (2) e, kewenangan pemegang Hak Tanggungan ditentukan oleh adanya klausula perjanjian. Kedua pasal tersebut dapat menimbulkan pengaruh yang berbeda pula terhadap eksekusi obyek Hak Tanggungan nantinya.

Cara eksekusi obyek Hak Tanggungan belum ada pengaturannya secara tersendiri maka segala cara eksekusi Hak Tanggungan dikembalikan pada pola lama (ex pasal 26 UUHT). Dengan demikian, eksekusi dengan menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum atas kekuasaan sendiri ada persamaan dengan yang dahulu pernah berlaku yakni kuasa menjual ex pasal 1178 ayat (2) BW yang disebut dengan "parate eksekusi Sekarang ini juga ada kecenderungan kesulitan melakukan parate eksekusi berdasarkan kuasa menjual obyek Hak Tanggungan. Kesulitan kesulitan tersebut timbul karena secara yuridis tidak ada kepastian hukum atas isi perjanjian yang dilakukan maupun karena dalam

fakta sosial sering mendapat hambatan dari pihak debitur sebagai pemilik obyek Hak Tanggungan. Persoalan ini kembali seperti sebelum berlakunya UUHT. Dengan demikian tidak mendorong perputaran roda ekonomi yang membutuhkan gerakan yang cepat dan tepat.

Di antara kebijakan pemerintah dalam menghadapi krisis ekonomi yang terjadi pada tahun 1998 adalah dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan (UUK). Berlakunya UUK tersebut dimaksudkan untuk mewujudkan penyelesaian masalah utang piutang secara cepat, adil, terbuka dan efektif.

Guna mewujudkan penyelesaian utang-piutang secara adil, maka haruslah diperhatikan perihal perlindungan hukum bagi kreditur pemegang hak tanggungan. Perlindungan hukum yang diberikan oleh Pasal 56A ayat (1) UUK ialah seperti yang dinyatakan dalam Pasal tersebut yaitu: "Dengan tetap memperhatikan ketentuan Pasal 56A, maka setiap kreditur yang memegang hak tanggungan, hak gadai, atau hak agunan atas kebendaan lainnya, dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan". Selain itu, menurut Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) menyebutkan: "Apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan undang-undang ini".

Berdasarkan permasalahan yang dikemukakan dalam tesis ini maka dapat disimpulkan: (1) ketentuan mengenai Pasal 56A ayat (1) UUK bila dikomparasikan dengan ketentuan Pasal 21 UUHT yang berkaitan dengan eksekusi hak tanggungan adalah tidak kontradiktif, karena kedua ketentuan tersebut pada dasarnya sama-sama melindungi pemegang hak tanggungan/pemegang jaminan utang yang berhak untuk segera mengeksekusi haknya sebagaimana diperjanjikan berdasarkan Pasal 1178 KUHPerdara; (2) Upaya hukum yang dapat ditempuh oleh kreditur pemegang hak tanggungan untuk memperoleh haknya yang dirugikan tersebut adalah dengan mengajukan gugat "*Actio Pauliana*" sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1341 KUHPerdara, dan sebagaimana diatur dalam Pasal 41 sampai dengan 50 UUK kreditur pemegang hak tanggungan atau pihak ketiga terkait yang haknya ditangguhkan, dapat mengajukan permohonan "perlindungan yang wajar".

Bahwa gugat "*Actio Pauliana*" merupakan upaya hukum yang paling tepat diajukan untuk melindungi kreditur pemegang hak tanggungan yang preferen yang dirugikan oleh debitur.

Untuk menjamin kepastian hukum serta memberikan perlindungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan, dalam Undang-Undang ini diatur sanksi administratif yang dikenakan kepada para pelaksana yang bersangkutan, terhadap pelanggaran atau kelalaian dalam memenuhi berbagai ketentuan pelaksanaan tugasnya masing-masing.

Selain dikenakan sanksi administratif tersebut di atas, apabila memenuhi syarat yang diperlukan, yang bersangkutan masih dapat digugat secara perdata dan/atau dituntut pidana.

D. Penutup

a. Kesimpulan

Dari pembahasan diatas dapat disimpulkan bahwa : Kebijakan pemerintah dalam menghadapi krisis ekonomi yang terjadi pada tahun 1998 adalah dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan (UUK).Berlakunya UUK tersebut dimaksudkan untuk mewujudkan penyelesaian masalah utang piutang secara cepat, adil, terbuka dan efektif.

Guna mewujudkan penyelesaian utang-piutang secara adil, maka haruslah diperhatikan perihal perlindungan hukum bagi kreditur pemegang hak tanggungan. Perlindungan hukum yang diberikan oleh Pasal 56A ayat (1) UUK ialah seperti yang dinyatakan dalam Pasal tersebut yaitu: "Dengan tetap memperhatikan ketentuan Pasal 56A, maka setiap kreditur yang memegang hak tanggungan, hak gadai, atau hak agunan atas kebendaan lainnya, dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan".Selain itu, menurut Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) menyebutkan: "Apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan undang-undang ini".

b. Saran

Para pihak sepatutnya memperhatikan bentuk dan isi perjanjian secara detail termasuk ketentuan yang mengatur tentang sengketa diantara mereka. Ketentuan tersebut sangat urgen untuk menjamin kepentingan hukum mereka dan untuk mengantisipasi dan mengeliminasi kerugian yang akan timbul jika terjadi pelanggaran perjanjian.

E. Daftar Pustaka

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 1999,
Gunawan Wijaya dan Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia*, Grafindo Persada, Jakarta, 2000,
Harahap, M.Yahya, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Edisi Kedua*, Sinar Grafika, 2005.

Internet :

www.google.com , *Proses Pendaftaran Tanah Bagi Kepentingan Umum*, 2005, diakses pada tanggal 21 Januari 2008

www.Yahoo.com, *Eksekusi Lelang Tanah Jaminan Perjanjian Hutang – piutang*, 2006

www.google.com diakses pada tanggal 15 April 2008