

**Eksekusi Berdasarkan Ketentuan Pasal 6
Undang-Undang No 4 Tahun 1996
Tentang Hak Tanggungan Sebagai Alternatif
Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah**

A. Hashfi Luthfi

Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta
Email: hashfi.luthfi14@gmail.com

Abstrak

Penulisan ini membahas mengenai eksekusi berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 UUHT sebagai alternative penyelesaian sengketa ekonomi syariah. Penulisan hukum ini berusaha untuk mengetahui tentang bagaimana prosedur pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan berdasarkan ketentuan tersebut. Dari hasil penelitian, penulis memperoleh jawaban bahwa eksekusi lelang objek hak tanggungan dapat dilakukan melalui tiga prosedur, yaitu eksekusi dibawah tangan, parate eksekusi, eksekusi berdasarkan title eksekutorial. Eksekusi lelang melalui pelelangan umum cenderung lebih mudah dan tidak memakan banyak biaya daripada eksekusi dengan pertolongan hakim karena tidak memerlukan adanya perintah dari Ketua Pengadilan. Akan tetapi dalam hal adanya perlawanan debitor, KPKNL tidak memiliki kewenangan untuk melakukan eksekusi pengosongan atas objek lelang yang sudah dibeli oleh peserta lelang. Berbeda dengan pelaksanaan lelang dengan pertolongan hakim, apabila terhadap objek lelang yang terjual tersebut terdapat pihak-pihak yang tidak mau menyerahkan objek lelang kepada pemenang lelang, maka pengadilan berdasarkan ketentuan Pasal 14 UUHT memiliki kewenangan untuk melaksanakan eksekusi pengosongan terhadap objek lelang.

Kata Kunci: *Eksekusi, Objek Hak Tanggungan, Ekonomi Syariah*

A. Pendahuluan

Dalam bentuk praktek, ekonomi Islam telah berkembang dalam bentuk lembaga perbankan dan juga lembaga-lembaga Islam non bank lainnya. Pada abad ke-20, kelahiran perbankan syariah tidak terlepas dari hadirnya dua gerakan renaisans Islam modern, yaitu gerakan-gerakan *neorevivalis* dan *modernis*.¹ Sekitar tahun 1940-an, di Pakistan dan Malaysia telah terdapat upaya-upaya pengelolaan dana jamaah haji secara non konvensional. Tahun 1963, *Islamic Rural Bank* berdiri di desa Mit Ghamr di kairo, Mesir.²

Di Indonesia, perkembangan ekonomi Islam telah mulai mendapatkan momentum sejak didirikannya Bank Muamalat Indonesia pada tahun 1991 dan mulai beroperasi pada 1 Mei 1992, MUI sebagai pencetus, penggagas pendirian bank Islam pertama di Indonesia, Presiden Soeharto sebagai pemprakarsa utama dan ICMI sebagai motor penggerak pendirian Bank Muamalat.

Sebagai konsekuensi dari perkembangan yang begitu pesat, maka sangat mungkin akan muncul suatu sengketa (*dispute*) di antara para pihak yang terlibat dalam aktifitas perbankan syariah. Sengketa muncul dikarenakan berbagai alasan dan masalah yang melatar belakangnya, terutama karena adanya *conflict of interest* di antara para pihak.

Sengketa atau konflik hakekatnya merupakan bentuk aktualisasi dari suatu perbedaan dan atau pertentangan antara dua pihak atau lebih. Sebagaimana dalam sengketa perdata, pada prinsipnya dalam sengketa bisnis termasuk di dalamnya sengketa perbankan syariah pihak-pihak yang bersengketa diberi kebebasan untuk menentukan mekanisme pilihan penyelesaian sengketa yang dikehendaki baik melalui jalur Pengadilan (*litigasi*) maupun jalur di luar Pengadilan (*non litigasi*) sepanjang tidak ditentukan sebaliknya dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tujuan pihak-pihak yang berperkara menyerahkan perkara-perkaranya kepada Pengadilan tidak sebatas untuk menyelesaikan perkara mereka secara tuntas dengan adanya putusan Pengadilan.

¹ Abdullah Saeed, *Islamic Banking and Interest: A Study of the Prohibition of Riba and its Contemporary Interpretation*. Leiden, Netherlands: E.J.Brill. 1996.

² Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah, Dari Teori ke Praktek*, Cet-1, (Jakarta: Gema Insani Press. 2001). hlm. 81.

Namun tujuan akhir mereka adalah agar segala hak-haknya yang dirugikan oleh pihak lain dapat dipulihkan melalui putusan Pengadilan/hakim. Dan pemulihan tersebut akan tercapai apabila putusan dapat dilaksanakan/dapat dieksekusi.

Persoalan eksekusi ini semakin penting untuk dikaji mengingat ekonomi syariah yang menarik semakin banyak orang menggelutinya. Alhasil, potensi sengketa pun makin besar. Ekonomi syariah adalah kegiatan usaha yang dilaksanakan berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Kini sudah ada bank syariah, reasuransi syariah, reksadana syariah, obligasi syariah, sekuritas syariah, pembiayaan syariah, pegadaian syariah dan lain-lain. Jenis-jenis bisnis syariah ini sudah diakomodasi dalam UU No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama. Terakhir diubah dengan UU No. 50 Tahun 2009.

Pada dasarnya pelaksanaan eksekusi tidak selalu diperlukan, hal ini apabila pihak yang dikalahkan dengan sukarela mentaati putusan Pengadilan. Akan tetapi dalam kenyataannya tidak semua pihak mentaati putusan Pengadilan dengan sepenuhnya. Oleh karenanya diperlukan suatu aturan bilamana putusan tidak ditaati dan bagaimana cara pelaksanaannya.

Semua putusan Pengadilan mempunyai kekuatan eksekutorial yaitu kekuatan untuk dilaksanakan secara paksa oleh alat-alat Negara. Suatu putusan Pengadilan dikatakan mempunyai kekuatan eksekutorial karena adanya kepala putusan, yang tertulis: “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Namun tidak semua putusan Pengadilan dalam melaksanakannya dilakukan secara paksa oleh alat-alat Negara, tetapi hanya putusan Pengadilan yang diktumnya bersifat “*condemnatoir*”, sedangkan putusan yang diktumnya bersifat *declaratoir* dan *constitutive* tidak memerlukan sarana-sarana untuk melaksanakannya.³

Putusan Pengadilan merupakan tindak lanjut dari apa yang merupakan kewajiban dari pihak yang kalah dalam suatu perkara untuk memenuhi prestasinya, yang merupakan hak dari pihak yang menang dalam suatu perkara sebagaimana tercantum dalam putusan Pengadilan.

³ Retnowulan, Sutantio, dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2005), hal. 109.

Eksekusi lelang pada Pengadilan tidak selalu berdasarkan putusan dari Pengadilan, akan tetapi juga dapat dilakukan berdasarkan ketentuan Lelang Eksekusi yang terdapat pada Pasal 6 Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, untuk mudahnya disebut UUHT.

Adanya pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, adalah karena adanya kewajiban dari debitor kepada kreditor yang tidak terpenuhi, dimana sebelumnya telah dibuat suatu perjanjian antara debitor dan kreditor dengan ditanda tangannya Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan didaftarkan di Kantor Pertanahan.⁴ Suatu keadaan dimana debitor tidak melaksanakan prestasinya sesuai dengan apa yang telah dijanjikannya, karena kesalahannya dan ia telah ditegur, maka pelaksanaan eksekusi dapat dilakukan.

Adapun yang disebut dengan ekekekusi hak tanggungan adalah jika debitor cidera janji maka objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan mendahului dari para kreditor yang lain.⁵

B. Pembahasan

1. Pengertian Eksekusi

Eksekusi berasal dari kata "*executie*", yang artinya melaksanakan putusan hakim (*ten uitvoer legging van vonnissen*). Dimana maksud eksekusi adalah melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum, guna menjalankan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.⁶

Dalam pengertian yang lain; eksekusi putusan perdata berarti menjalankan putusan dalam perkara perdata secara paksa sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku karena

⁴ Lihat Pasal 11 Ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

⁵ Lihat Penjelasan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

⁶ Wildan Suyuthi, *Sita Eksekusi Praktek Kejurusitaan Pengadilan*, (Jakarta: Tatanusa, 2004), hlm. 60.

pihak tereksekusi tidak bersedia melaksanakan secara sukarela.⁷

Subekti⁸ dan Retno Wulan Sutantio⁹ mengalihkan istilah eksekusi (*executie*) ke dalam bahasa Indonesia dengan istilah "pelaksanaan" putusan. Pembakuan istilah "pelaksanaan" putusan sebagai kata ganti eksekusi, dianggap sudah tepat. Sebab jika bertitik tolak dari ketentuan bab kesepuluh bagian kelima HIR atau titel keempat bagian keempat RBG, pengertian eksekusi sama dengan tindakan "menjalankan putusan" (*ten uitvoer legging van vonnissen*).

Menjalankan putusan pengadilan, tidak lain daripada melaksanakan isi putusan pengadilan, yakni melaksanakan "secara paksa" putusan pengadilan dengan bantuan alat-alat negara apabila pihak yang kalah tidak mau menjalankannya secara sukarela. Pada masa belakangan ini, menurut Yahya Harahap¹⁰ hampir baku dipergunakan istilah hukum "eksekusi" atau "menjalankan eksekusi".

Sejalan dengan pendapat tersebut diatas, dapat dilihat pendapat dari Sudikno Mertokusumo¹¹ yang menyatakan pelaksanaan putusan/eksekusi ialah realisasi dari kewajiban pihak yang bersangkutan untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut.

Hukum eksekusi ini sebenarnya tidak diperlukan apabila pihak yang dikalahkan dengan sukarela mentaati bunyi putusan. Akan tetapi dalam kenyataannya tidak semua pihak mentaati bunyi putusan dengan sepenuhnya. Oleh karena itu diperlukan suatu aturan bilamana putusan tidak ditaati dan bagaimana cara pelaksanaannya.¹²

Pendapat para pakar yang telah disebutkan sebelumnya dipandang tidak lagi relevan mengingat seiring berkembangnya zaman, maka telah muncul berbagai peraturan yang mengatur

⁷ *Ibid.*

⁸ Subekti, *Hukum Acara Perdata* (Jakarta: BPHN, 1977), hlm. 128.

⁹ Retno Wulan Susanti Susantie dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik*. (Bandung: Alumni, 1979), hlm. 111.

¹⁰ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta: PT. Gramedia., 2008), hlm. 6.

¹¹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 1998), hlm. 206.

¹² Ateng Affandi, Wahyu Affandi, *Tentang melaksanakan Putusan Hakim Perdata*, (Bandung: Alumni, 1983), hlm. 32.

tentang eksekusi. Semisal pada UUHT, UU Fidusia dan lain sebagainya. Berbeda pendapat dengan para pakar diatas Muhammad Dja'is¹³ merumuskan eksekusi dipandang dari segi oyeknya, eksekusi tidak hanya berobjekkan putusan hakim, misalnya eksekusi objek Hak Tanggungan. Maka diperlukan definisi baru tentang eksekusi. Istilah eksekusi menurut hukum eksekusi diartikan sebagai upaya paksa untuk merealisasi hak kreditor karena pihak debitor/terhukum tidak mau secara suka rela memenuhi kewajibannya atau upaya paksa untuk merealisasi sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku. Secara singkat, menurut hukum eksekusi istilah eksekusi mengandung makna sebagai suatu upaya paksa untuk merealisasi hak dan/atau sanksi.

Berdasar pengertian tersebut dapat ditarik beberapa unsur dari eksekusi, yaitu: ¹⁴

- a. **Upaya paksa;** unsur ini mengandung makna bahwa dalam eksekusi selalu terkandung unsur paksaan, dengan kata lain dalam eksekusi selalu terdapat paksaan atau kekerasan, yaitu paksaan atau kekerasan menurut hukum. Apabila dalam merealisasi hak atau sanksi tidak ada unsur paksaan atau kekerasan, maka hal tersebut bukan eksekusi, melainkan pelaksanaan secara sukarela.
- b. **Untuk merealisasi;** hal ini berarti tujuan eksekusi adalah untuk merealisasi hak atau sanksi, jadi berbeda dengan ketentuan hukum materiil yang diadakan dengan tujuan untuk memberikan pedoman tentang siapa yang berhak dan sanksi yang mengikutinya apabila terjadi pelanggaran hak. Tujuan eksekusi tersebut juga berbeda dengan tujuan berperkara di muka hakim yang prosedurnya diatur dalam hukum acara. Putusan hakim berguna untuk memberikan kepastian hak serta jenis dan beratnya sanksi. Berdasar uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa menurut hukum materiil, seseorang mempunyai hak, selanjutnya apabila haknya dilanggar oleh orang lain maka disediakan ketentuan hukum acara yang mengatur tata cara penegakan hak yang dilanggar tersebut. Menurut hukum acara orang yang merasa haknya

¹³ Muhammad Dja'is, *Pelaksanaan Eksekusi Objek Hak Tanggungan Berdasar Pasal 6 UUHT Tidak Sah Menurut Hukum*, dimuat dalam www.kompasiana.com 23 Juli 2013.

¹⁴ *Ibid.*

dilanggar tersebut dapat menuntut di pengadilan supaya haknya dikuatkan dan si pelanggar dijatuhi sanksi. Putusan hakim yang mengabulkan gugatan dalam perkara ini tidak lain daripada memperkuat hak orang yang bersangkutan dan sekaligus menjatuhkan sanksi terhadap si pelanggar hak. Namun hak yang ditetapkan oleh hukum materiil dan kemudian dikuatkan oleh hukum acara (melalui putusan hakim) tersebut tidak ada artinya apabila hak tersebut tidak dapat direalisasi. Ketentuan mengenai realisasi paksa hak atau sanksi ini ditemukan pengaturannya dalam hukum eksekusi.

- c. **Hak;** Hak di sini diartikan sebagai kewenangan yang dimiliki seseorang yang mewajibkan orang lain untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu terhadap dirinya. Pengertian hak di sini dibatasi pada hak menurut hukum atau hak yang mendapat perlindungan hukum, baik menurut hukum materiil maupun hukum acara (berdasar putusan hakim).
- d. **Sanksi;** Istilah sanksi diartikan sebagai (ancaman) penderitaan yang dikenakan terhadap seseorang yang tidak memenuhi kewajiban hukumnya. Sanksi yang direalisasi dalam eksekusi bersumber pada ketentuan hukum materiil (perdata, pidana, tata negara maupun administrasi negara), putusan hakim dan/ atau perjanjian.

Dengan pengertian di atas, penulis mengambil kesimpulan bahwa eksekusi adalah pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau pelaksanaan perjanjian yang mempunyai kekuatan eksekusi berdasarkan peraturan Perundang-undangan yang disamakan dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

2. Eksekusi Hak Tanggungan

Dengan hal-hal mengenai eksekusi hak tanggungan, oleh undang-undang telah diatur dalam ketentuan Pasal 20 UUHT yang mengatur tentang eksekusi hak tanggungan berdasarkan prosedurnya, bahwa:

- (1) Apabila debitor 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 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 daripada kreditor-kreditor 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.
- (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis pada pihak yang berkepentingan dan diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan ayat (1), (2) dan (3) batal demi hukum.
- (5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.”

Jenis eksekusi yang dimaksudkan dalam Pasal 20 UUHT sesuai dengan dasar filosofis perjanjian jaminan yang tujuannya adalah bagaimana caranya supaya debitur bersedia memenuhi kewajibannya, maka kreditor menahan sesuatu yang berharga bagi debitur, sehingga apabila debitur ingin memiliki kembali dan menguasai secara penuh sesuatu yang berharga tersebut, debitur harus terlebih dahulu memenuhi kewajibannya. Apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana dalam waktu yang diperjanjikan, hal tersebut sebagai titik tolak bahwa debitur dikatakan melakukan perbuatan cidera janji.

Adapun mengenai pilihan eksekusi objek hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 UUHT yang pada dasarnya berdasarkan prosedurnya memuat 3 (tiga) jenis eksekusi, yaitu: (1) eksekusi melalui di bawah tangan; (2) eksekusi atas kekuasaan sendiri

(*parate executie*); (3) eksekusi berdasarkan titel eksekutorial.

a. Eksekusi Melalui Penjualan dibawah Tangan

Eksekusi objek hak tanggungan secara di bawah tangan merupakan cara yang paling mudah dan dapat diperjanjikan bersama oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan. Tujuan utama penjualan objek hak tanggungan secara di bawah tangan ini adalah untuk mencari harga tertinggi, sehingga tidak merugikan debitor atau pemilik barang jaminan. Seringkali terjadi jika penjualan objek hak jaminan (termasuk hak tanggungan) dilakukan melalui pelelangan umum maka harga jualnya jauh di bawah harga pasar.

Agar debitor selaku pemilik benda tidak bergerak tidak dirugikan oleh praktek penjualan objek jaminan dengan harga murah maka Undang-undang memberikan peluang kepada debitor untuk menawarkan dan mencari pembeli sendiri sebelum benda jaminan dijual melalui lelang.

Eksekusi objek hak tanggungan secara di bawah tangan dapat dilakukan jika sebelumnya telah disepakati bersama oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan. Pelaksanaan penjualan di bawah tangan dapat dilakukan setelah lewat satu bulan sejak diberitahukan oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikitnya dalam dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat serta tidak ada pihak yang keberatan.

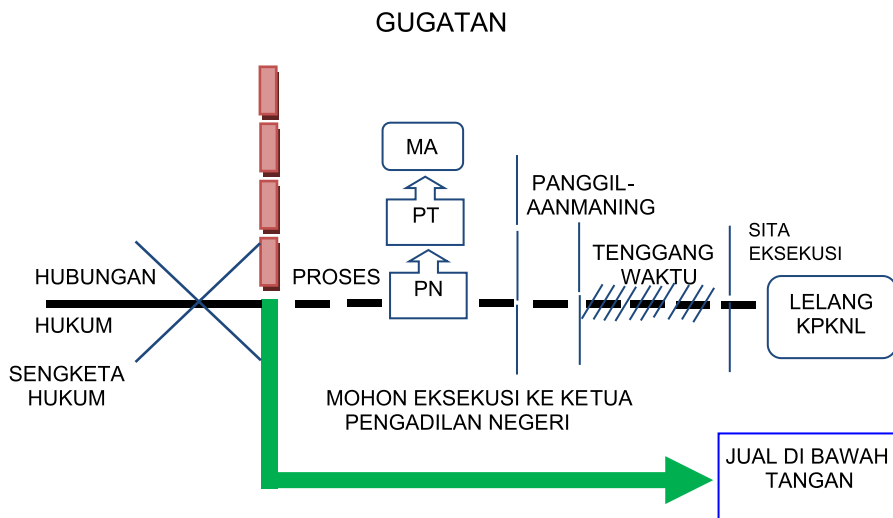
Mengenai eksekusi penjualan di bawah tangan di dalam Pasal 20 UUHT tidak dijelaskan siapa yang melakukan penjualan, debitor sendiri atau kreditor. Biasanya ketentuan mengenai penjualan di bawah tangan ini ditujukan kepada kreditor, artinya yang melakukan penjualan dalam arti menentukan harganya adalah kreditor. Untuk melakukan tindakan tersebut kreditor mutlak harus membuat kesepakatan dengan debitor.

Apabila dilihat ketentuan Pasal 20 ayat (3) UUHT nampak bahwa kesepakatan untuk menjual di bawah tangan yang dibuat oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan adalah pada saat hutang dapat ditagih (*opeisbare*). Hal itu terlihat dari adanya ketentuan yang menyatakan bahwa penjualan baru dapat dilakukan dalam waktu paling sedikit

satu bulan setelah diberitahukan kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

Di samping itu, dari ketentuan mengenai keharusan diumumkan dalam media cetak atau media lain sebelum pelaksanaan penjualan juga dapat ditafsirkan bahwa penjualan di bawah tangan yang dimulai dari pencapaian kesepakatan dan pengumuman penjualan baru dapat dilakukan jika hutang dapat ditagih. Sedangkan jika debitur tidak dapat ditemui, sengaja menghindar atau menghilang sejak terjadinya kredit macet, maka penjualan objek hak tanggungan di bawah tangan tidak mungkin dapat dilakukan. Karena salah satu syarat dilakukan penjualan di bawah tangan tersebut harus ada persetujuan atau kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan. Apabila debitur berada dalam keadaan tidak hadir maka kreditor dapat menggunakan fasilitas parate eksekusi yang diatur dalam Pasal 6 UUHT jika dia merupakan kreditor pertama. Berdasarkan hak atas parate eksekusi tersebut kreditor berhak meminta dilakukan penjualan lelang atas objek hak tanggungan kepada Kantor Lelang di tempat wilayah letak tanah yang akan dilelang tanpa terlebih dahulu meminta fiat eksekusi kepada Pengadilan.

Bagan Proses Eksekusi melalui Penjualan di Bawah Tangan:



b. Eksekusi Atas Kekuasaan Sendiri (*parate executie*)

Dalam Penjelasan Umum angka 9 UUHT disebutkan bahwa salah satu ciri khas hak tanggungan adalah mudah dan pasti eksekusinya jika debitur cidera janji. Lebih lanjut Penjelasan umum tersebut menyatakan bahwa eksekusi hak tanggungan dilakukan berdasarkan lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR dan 258 Rbg. Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) juga menyatakan bahwa irah-irah yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga jika debitur cidera janji maka sertifikat hak tanggungan dieksekusi seperti halnya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai hukum acara perdata yang berlaku.

Pada hak tanggungan, menurut Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT juga ditegaskan bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dicantumkan janji-janji, antara lain janji pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri jika debitur cidera janji. Sebagai suatu hak yang diperjanjikan maka keberadaannya baru ada jika secara tegas disepakati bersama oleh debitur dan kreditor dalam APHT. Suatu janji baru ada dan mengikat jika telah tercapai kesepakatan antara kedua belah pihak yang memperjanjikan.

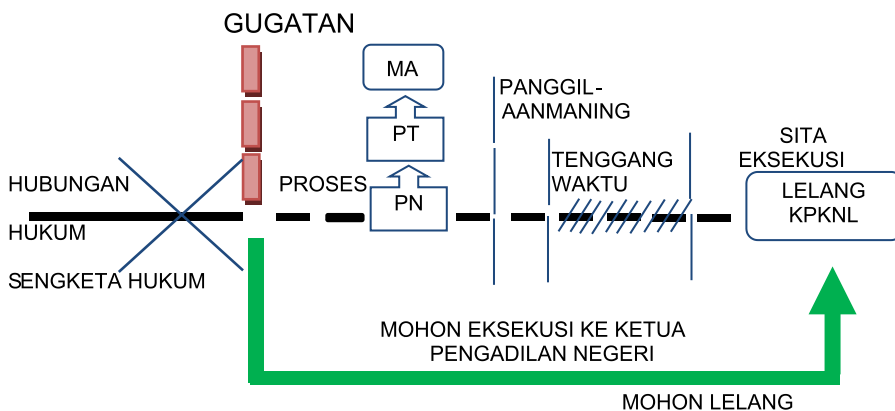
Apabila APHT tersebut sudah didaftarkan ke Kantor Pertanahan, maka secara otomatis janji-janji yang tercantum di dalamnya (termasuk janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri) ikut didaftar sehingga mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak dan pihak ketiga. Sehingga bila debitur wanprestasi maka penjualannya harus dilakukan melalui pelelangan umum. Ketentuan harus dijual di muka umum itu dimaksudkan untuk memberikan perlindungan kepada debitur dari kenakalan kreditor, yakni guna menghindari terjadinya penjualan jaminan yang merugikan debitur.

Dengan demikian jika debitur benar-benar wanprestasi maka pemegang hak tanggungan pertama dapat melaksanakan janji tersebut dengan menjual lelang objek hak tanggungan

atas kekuasaan sendiri (parate eksekusi). Pelaksanaan parate eksekusi tidak mendasarkan pada Pasal 224 HIR dan 258 Rbg seperti yang disebutkan oleh Penjelasan Umum angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 dan 26 UUHT. Jadi parate eksekusi itu dilaksanakan tanpa fiat eksekusi atau penetapan dari Ketua Pengadilan. Hal ini sesuai dengan hak yang diberikan oleh Undang-undang kepada kreditor pertama sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 UUHT.

Sedang eksekusi menurut Pasal 224 HIR dan 258 Rbg bukanlah parate eksekusi, karena eksekusi berdasarkan Pasal tersebut harus meminta fiat eksekusi kepada Ketua Pengadilan. Eksekusi menurut Pasal 224 HIR dan 258 Rbg ditujukan pada grosse akta hipotik dan surat hutang yang mempunyai kekuatan eksekutorial. Jadi eksekusi berdasarkan kedua Pasal tersebut harus meminta fiat eksekusi kepada dan dilaksanakan atau dipimpin oleh Ketua Pengadilan, sedangkan parate eksekusi dilakukan sendiri oleh kreditor tanpa meminta fiat eksekusi kepada Ketua Pengadilan.

Bagan Prosedur Eksekusi Parate:



c. Eksekusi berdasarkan Titel Eksekutorial

Eksekusi objek hak tanggungan melalui Pengadilan sebenarnya merupakan alternatif terakhir setelah upaya penjualan di bawah tangan atau penjualan atas kekuasaan sendiri mengalami kegagalan.

Kendati sebagai alternatif terakhir dan paksa bagi penyelesaian piutang kreditor, namun dalam praktek dijadikan

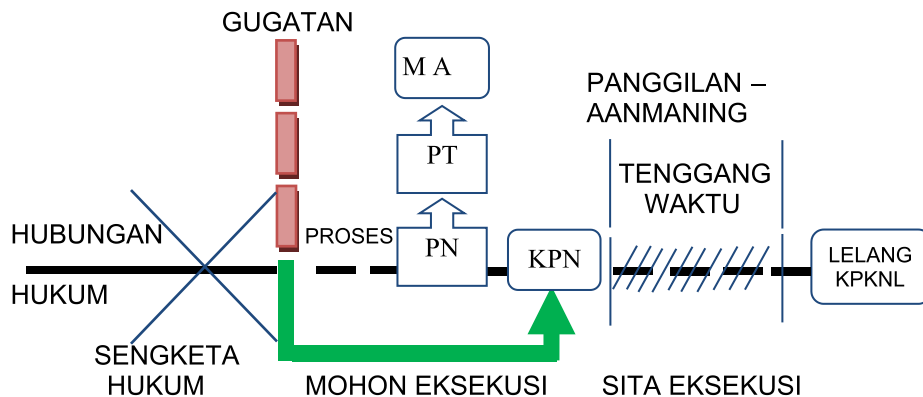
upaya utama oleh lembaga perbankan. Artinya pihak bank selaku kreditor jarang menempuh langkah penjualan di bawah tangan atau penjualan lelang atas kekuasaan sendiri (parate eksekusi). Jika debitor wanprestasi bank umumnya langsung meminta kepada Pengadilan agar dilaksanakan eksekusi berdasarkan sertifikat hak tanggungan yang mempunyai title eksekutorial. Eksekusi demikian didasarkan pada Pasal 224 HIR dan Pasal 258 Rbg yang mengatur eksekusi terhadap dokumen selain putusan pengadilan yang mempunyai title eksekutorial.

Eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR dilakukan oleh kreditor dengan cara mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan agar sertifikat hak tanggungan dieksekusi. Permohonan eksekusi diajukan oleh kreditor dengan menyerahkan sertifikat hak tanggungan kepada Ketua Pengadilan agar diterbitkan fiat atau surat perintah sehingga eksekusi dapat dijalankan secara paksa, bahkan dengan bantuan aparat keamanan sekalipun.

Fiat eksekusi merupakan eksekusi yang dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara setelah mendapat persetujuan dari Ketua Pengadilan setempat, meski pengadilan tidak melakukan pemeriksaan seperti dalam perkara perdata biasa, dan terhadap permohonan fiat eksekusi ini pihak Pengadilan cukup melakukan pemeriksaan terhadap syarat-syarat formal yang telah ditentukan.

Berdasarkan fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan tersebut yang biasanya disusuli dengan terbitnya surat perintah penjualan lelang, maka Kantor Lelang melakukan penjualan atas objek hak tanggungan di muka umum. Namun sebelum Ketua Pengadilan menerbitkan fiat eksekusi didahului dengan pemberian peringatan (*aanmaning*) kepada debitor agar dalam jangka waktu tertentu dia memenuhi kewajibannya secara sukarela. Apabila *aanmaning* tidak ditanggapi, barulah Ketua Pengadilan menerbitkan surat perintah penyitaan untuk selanjutnya diterbitkan perintah penjualan lelang kepada Kantor Lelang Negara.

Bagan Prosedur Eksekusi Pertolongan Hakim:



C. PENUTUP

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat disimpulkan bahwa Eksekusi Berdasarkan Ketentuan Pasal 6 UUHT dapat dijadikan sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah. Adapun eksekusi hak tanggungan berdasarkan prosedurnya ada tiga macam, yaitu:

1. Eksekusi melalui penjualan di bawah tangan, eksekusi ini dapat dilakukan jika sebelumnya telah disepakati bersama oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan. Mengenai eksekusi penjualan di bawah tangan di dalam Pasal 20 UUHT tidak dijelaskan siapa yang melakukan penjualan, debitor sendiri atau kreditor.
2. Parate eksekusi, dilakukan sendiri oleh kreditor tanpa meminta fiat eksekusi kepada Ketua Pengadilan yaitu melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Eksekusi ini lebih mudah dari pada pertolongan hakim karena tidak memerlukan adanya perintah dari Ketua Pengadilan Agama.
3. Eksekusi berdasarkan title eksekutorial, eksekusi ini titik fokusnya ada dalam tangan Ketua Pengadilan sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR/258 RBg yaitu kewenangan untuk menetapkan sita eksekusi atas tanah-tanah yang dijamin dengan Hak Tanggungan di wilayah hukum dimana debitor tinggal. Pada faktanya eksekusi ini lebih banyak diajukan oleh kreditor karena apabila terhadap objek lelang yang terjual tersebut terdapat pihak-pihak yang tidak mau menyerahkan objek lelang kepada pemenang lelang, maka

Pengadilan berdasarkan ketentuan Pasal 14 UUHT memiliki kewenangan untuk melaksanakan eksekusi pengosongan terhadap objek lelang tersebut.

Daftar Pustaka

- Affandi, Ateng., Wahyu Affandi., 1983, Tentang melaksanakan Putusan Hakim Perdata, Bandung: Alumni.
- Antonio, Muhammad Syafi'i., 2001, Bank Syariah, Dari Teori ke Praktek, Cet-1, Jakarta: Gema Insani Press. 2001.
- Harahap, M. Yahya., 2008, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Jakarta: PT. Gramedia.
- Mertokusumo, Sudikno., 1998, Hukum Acara Perdata Indonesia, Yogyakarta: Liberty.
- Susanti, Retno Wulan dan Iskandar Oeripkartawinata., 1979, Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik, Bandung: Alumni.
- Subekti., 1977, Hukum Acara Perdata, Jakarta: BPHN, 1977.
- Suyuthi, Wildan., 2004, Sita Eksekusi Praktek Kejurusitaan Pengadilan, Jakarta: Tatanusa.
- Saeed, Abdullah., 1996, Islamic Banking and Interest: A Study of the Prohibition of Riba and its Contemporary Interpretation. Leiden, Netherlands: E.J.Brill.
- Pertaturan Perundang-Undangan
- Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah