

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP EKSEKUSI ATAS  
HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN  
UU NO. 4 TAHUN 1996**

( Studi Penetapan No. 82/Pdt.Eks/1996/PN.BB )

**S K R I P S I**



Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi syarat - syarat untuk menyelesaikan program studi Ilmu Hukum (SI) dan mencapai Gelar Sarjana Hukum

|           |                                     |         |
|-----------|-------------------------------------|---------|
| Asal:     | Hadiah                              | Klass   |
| Terima:   | <del>Pembelian</del><br>24 JUL 2002 | 347. DS |
| No. Induk | 1251                                | SCP     |
| Oleh:     | KLASIR / PENYALIV:                  | a. e.)  |

***Dotot Supriyadi***

NIM : C10095103

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI  
**UNIVERSITAS JEMBER**  
**FAKULTAS HUKUM**  
2002

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP EKSEKUSI ATAS  
HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN  
UU NO. 4 TAHUN 1996  
(Studi Penetapan No. 82/Pdt.Eks/1996/PN.BB)**



**ANALISIS YURIDIS TERHADAP EKSEKUSI ATAS  
HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN  
UU NO. 4 TAHUN 1996**

**(Studi Penetapan No. 82/Pdt.Eks/PN.BB)**

**Oleh :**

**DODOT SUPRIYADI**  
**NIM. C10095103**

**Pembimbing :**

**SUGIJONO, S.H**  
**NIP. 131 403 358**

**Pembantu Pembimbing :**

**I WAYAN YASA, S.H**  
**NIP. 131 832 298**

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2002**



## MOTTO

**“ Truth is not only violated by false hood ; it may  
outraged by silence ”**

**“ Kebenaran tidak hanya diperkosa oleh kepalsuan  
tetapi juga oleh sikap berdiam diri ”**

**( Henri Frederic Amiel )**

**“ Kalau ingin menjadi bangsa yang besar,  
kita harus mematuhi hukum ”**

**( Megawati Soekarnoputri )**

**“ Semua sudah aku lakukan berdoa,  
mengucurkan keringat, air mata  
bahkan darah ; jika berhasil  
adalah hal yang wajar tapi kalau gagal  
adalah semata-mata cobaan Tuhan ”**

**( Napoleon Bonaparte )**



## PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan kepada :

1. *Almamaterku Fakultas Hukum Universitas Jember.*
2. *Ibunda Endang Rahayu dan Ayahanda Soekarman*, atas segala pengorbanan yang telah diberikan baik secara materiel maupun imateriel dan tulus kasihnya.
3. *Guru dan Dosen-dosenku*, yang selalu memberikan dorongan terhadap studiku.
4. *Kedua kakakku dan keponakanku Via*, yang telah memberikan semangat dalam hidupku.
5. *Kedua adikku*, atas kebersamaan keluargaku.
6. *Keluarga Besar Soetjipto dan Kasidjo*, dalam kekerabatan keluarga kami bersama.
7. *Sahabat Seperjuangan (Angkatan '95)*, sebagai kawan yang merasakan suka-duka dalam kehidupanku dan teman sebagai selaku motivator dalam menyelesaikan skripsiku.
8. *Tanah Air dan Bangsaku.*

## PERSETUJUAN

Dipertahankan di depan Panitia Penguji pada :

Hari : Jum'at

Tanggal : 07

Bulan : Juni

Tahun : 2002

Di terima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji

Ketua,

Sekretaris,



**H. ARIE SUDJATNO, S.H.**  
NIP. 130 368 777



**EDY SRIONO, S.H.**  
NIP. 131 386 656

Anggota Panitia Penguji,

1. **SUGJONO, S.H.**  
NIP. 131 403 358



(.....)

2. **I WAYAN YASA, S.H.**  
NIP. 131 832 298



(.....)

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas Rahmat dan Hidayah-Nya yang telah dilimpahkan kepada penulis dalam menyelesaikan segala tugas-tugas dalam studi terutama dalam penulisan skripsi ini.

Skripsi ini yang berjudul : **ANALISIS YURIDIS TERHADAP EKSEKUSI ATAS HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN UU NO. 4 TAHUN 1996 (Studi Penetapan No. 82 / Pdt.Eks / 1996 / PN.BB)**, diajukan guna melengkapi salah satu syarat mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penyusun sadar bahwa penyusunan skripsi ini masih sangat sederhana, namun besar harapan penyusun untuk dapat diterima sebagai tanda terima kasih pada almamater yang nantinya dapat dipakai sebagai bahan bacaan atau referensi bagi siapa saja yang menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember serta semoga dapat memberikan sumbangsih bagi pembangunan dibidang hukum.

Berkat bantuan dari berbagai pihak, akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan. Untuk itu pada kesempatan ini perkenankanlah penyusun menyampaikan rasa terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada :

1. Bapak Sugijono, S.H, selaku dosen pembimbing dan dosen wali yang telah memberikan bimbingan, pengarahan dengan sabar dan tulus hingga terselesaikannya skripsi ini.
2. Bapak I Wayan Yasa, S.H, selaku dosen pembantu pembimbing yang telah memberikan bimbingan pengarahan serta dorongan hingga terselesaikannya skripsi ini.
3. Bapak H. Arie Sudjatno, S.H. selaku Ketua Panitia Penguji yang telah banyak memberikan saran dan bantuan demi kesempurnaan skripsi ini.



4. Bapak Edy Sriono, S.H. selaku Sekretaris Panitia Penguji yang banyak memberikan saran dan masukan demi kesempurnaan skripsi ini.
5. Almarhum Bapak Soewondho, S.H, M.S, atas pengabdian di Fakultas Hukum Universitas Jember.
6. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U., selaku Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember.
7. Bapak Pembantu Dekan II dan Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember.
8. Bapak dan Ibu dosen yang telah membimbing penyusun selama menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember.
9. Seluruh staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember.
10. Kawan seperjuangan: Endro, Memet, Hendri, Andre, WCW, Purwanto, Riska, Lina (arek Angkatan'95), semua warga "Halmahera II/27" dan Ida, Greg's, Adhi, Mas Zaenal yang telah banyak membantu kami dengan mengucapkan terima kasih.
11. Teman-teman GMNI Jember, terima kasih atas waktunya yang telah memberikan semangat dan dorongan penyusun untuk menjadi pejuang-pemikir dan pemikir-pejuang bagi diri sendiri dan rakyat.
12. Semua pihak yang telah banyak membantu dalam penyusunan skripsi ini baik secara langsung maupun tidak langsung hingga terselesaikannya skripsi ini.

Semoga bantuan beliau diatas mendapatkan balasan setimpal dari Allah SWT.

Akhir kata penyusun berharap skripsi ini dapat bermanfaat khususnya bagi penyusun secara pribadi maupun pembaca pada umumnya.

Jember, Juni 2002

Penyusun

|   |    |
|---|----|
| <b>BAB II FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI</b>   |    |
| 2.1 Fakta.....  | 5  |
| 2.2 Dasar Hukum .....   | 9  |
| 2.3 Landasan Teori .....  | 14 |
| 2.3.1 Pengertian Eksekusi .....   | 14 |
| 2.3.2 Macam-Macam Eksekusi .....  | 16 |
| 2.3.3 Hambatan-Hambatan Dalam Eksekusi.....   | 17 |
| 2.3.4 Putusan Yang Dapat Dieksekusi .....   | 21 |
| 2.3.5 Prosedur Eksekusi .....   | 22 |
| 2.3.6 Pengertian Hak Tanggungan .....   | 25 |
| 2.3.7 Sifat-Sifat Hak Tanggungan.....   | 26 |
| 2.3.8 Eksekusi Hak Tanggungan .....   | 31 |
| 2.3.8.1 Subyek Dan Obyek Eksekusi Hak Tanggungan .....                                      | 31 |
| 2.3.8.2 Prosedur Pelaksanaan Penyitaan Eksekusi<br>Hak Tanggungan.....                      | 32 |
| <b>BAB III PEMBAHASAN</b>   |    |
| 3.1 Dasar Pertimbangan Pengajuan Permohonan Eksekusi.....                                   | 35 |
| 3.2 Dasar Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Penetapan<br>No. 82 / Pdt. Eks / 1996 / PN.BB..... | 40 |
| 3.3 Kajian.....   | 50 |
| <b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN</b>  |    |
| 4.1 Kesimpulan .....  | 59 |
| 4.2 Saran.....  | 60 |
| <b>DAFTAR PUSTAKA</b>   |    |
| <b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>  |    |

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 82 / Pdt.Eks/ 1996/PN.BB pada tanggal 30 September 1996.
- Lampiran 2 : Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 82 / Pdt.Eks/ 1996/PN.BB pada tanggal 25 Oktober 1996.
- Lampiran 3 : Surat Panggilan Teguran Dari Pengadilan Negeri Kelas I – A Bandung pada tanggal 8 Oktober 1996.
- Lampiran 4 : Berita Acara Teguran Dari Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung.
- Lampiran 5 : Permohonan Penundaan Eksekusi dari Termohon Eksekusi, dengan tenggang waktu 3 bulan untuk menyelesaikan kewajiban (hutangnya) kepada PT. Bank Bali.
- Lampiran 6 : Surat Pernyataan dari Termohon Eksekusi.
- Lampiran 7 : Berita Acara Penyitaan Eksekusi (Exccutorial Beslag) No. 832/Pdt.Eks/ 1996/PN.BB.
- Lampiran 8 : Pencatatan Sitaan dalam Register.



## RINGKASAN

Kajian dan analisis masalah eksekusi terhadap Hak Tanggungan yang berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 itu sebagai suatu hal yang menarik, mengingat keberadaannya dalam lalu lintas hukum Perdata Indonesia yang sangat dibutuhkan dalam perkembangan perekonomian khususnya dunia perbankan. Hal yang menarik lainnya, karena eksekusi terhadap Hak Tanggungan ini sering muncul dalam lingkup perjanjian, khususnya perjanjian kredit dalam Dunia Perbankan terutama dalam penanganan kredit macet. Salah satu ciri khas dari Hak Tanggungan yang ada dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan adalah pelaksanaan eksekusinya mudah dan adanya kepastian hukum, jika salah satu pihak melakukan wanprestasi. Pelaksanaan eksekusinya yang mudah tersebut dengan melalui sertifikat hak tanggungan yang memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (kekuatan eksekutorial).

Tujuan penulisan skripsi ini, dengan maksud yaitu untuk mengetahui dasar pertimbangan pengajuan permohonan eksekusi dan untuk mengetahui dasar pertimbangan hukum Hakim dalam penetapan No. 82/Pdt.Eks/1996/PN.BB.

Metode penulisan pada skripsi ini menggunakan metode pendekatan Yuridis Normatif yaitu suatu pendekatan dari sudut formal atau berdasarkan Undang-Undang yang berlaku. Sumber data yang dipakai data sekunder yaitu data yang diperoleh dari berbagai sumber dengan cara mengadakan studi kepustakaan yaitu melalui buku-buku literatur tentang Eksekusi Hak Tanggungan serta putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas. Untuk mendapatkan data dalam penulisan skripsi ini digunakan studi literatur. Analisa data yang digunakan adalah deskriptif kualitatif yaitu cara untuk memperoleh gambaran singkat suatu permasalahan yang tidak berdasarkan atas angka bilangan statistik, tetapi didasarkan atas Undang-Undang yang berlaku yang ada hubungannya dengan masalah yang dibahas.



Dasar pertimbangan pengajuan permohonan eksekusi dalam perkara No. 82/Pdt.Eks/1996/PN.BB bahwa termohon Eksekusi telah terbukti cidera janji, sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 6 UUHT, setelah dilakukan peneguran sesuai dengan ketentuan Pasal 197 HIR. Pihak Termohon Eksekusi tidak melakukan kewajibannya pada Pemohon Eksekusi maka penyitaan eksekusi dapat dilaksanakan berdasarkan tata cara eksekusi yang bertitik tolak dari ketentuan Pasal 197, 198 dan 199 HIR. Dasar pertimbangan hukum hakim dalam penetapan No. 82/Pdt.Eks/1996/PN.BB didasarkan atas Pengadilan Negeri Bale Bandung dalam mengabulkan permohonan eksekusi yang diajukan oleh Pemohon Eksekusi, yang akhirnya mengeluarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung, yang terdiri dari Penetapan No. 82/Pdt.Eks/1996/PN.BB pada tanggal 30 September 1996 dan Penetapan No. 82/Pdt.Eks/1996/PN.BB pada tanggal 25 Oktober 1996. Dasar pertimbangan hukum Hakim dalam Penetapan No. 82/Pdt.Eks/1996/PN.BB tanggal 30 September 1996 didasarkan pada suatu pertimbangan-pertimbangan Pemohon Eksekusi dalam pengajuan permohonan eksekusinya memohon kepada Pengadilan Negeri Bale Bandung untuk melaksanakan eksekusi atas Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan. Penetapan No. 82/Pdt.Eks/1996/PN.BB tanggal 25 Oktober 1996 didasarkan pada pertimbangan-pertimbangan Berita Acara Teguran tanggal 16 Oktober 1996 No. 82/Pdt.Eks/1996/PN.BB jo. Penetapan No. 82/Pdt.Eks/1996/PN.BB tanggal 30 September 1996 telah dilakukan peneguran, akan tetapi sampai habisnya tenggang waktu yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang.

Hakim sebelum mengabulkan Permohonan Eksekusi, diharuskan mencermati dan lebih teliti dalam memeriksa suatu perkara dan harus mengetahui lebih mendetail kasus yang diperiksanya, yang memuat fakta-fakta dan alat bukti yang diajukan oleh pihak-pihak yang berperkara. Sertifikat Hak Tanggungan agar mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan berlaku mutlak, maka harus dikuatkan dengan Penetapan dari pengadilan agar mempunyai kekuatan mengikat dan daya paksa.





## I. PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Sektor perbankan yang berfungsi sebagai lembaga perantara keuangan mempunyai peranan yang strategis dalam kegiatan perekonomian karena kegiatan usahanya terutama menghimpun dana dan menyalurkan kredit. Disamping itu peranan bank juga penting karena merupakan lembaga pembiayaan yang strategis dalam membiayai berbagai kegiatan usaha yang produktif, yang pada gilirannya akan mendorong pertumbuhan ekonomi. Dalam rangka meningkatkan pembangunan ekonomi yang merupakan bagian pembangunan nasional, sangat diperlukan dana dengan jumlah besar yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan perbankan.

Penerimaan tanah sebagai agunan yang diterima bank, tentunya mempunyai tujuan untuk menjamin pelunasan kredit melalui penjualan agunan baik secara lelang maupun di bawah tangan dalam hal debitur cidera janji, sehingga diperlukan suatu lembaga pengikatan agunan yang memberi kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terkait. Di sisi lain meningkatnya permintaan atas kredit dengan pemberian agunan berupa tanah yang bukan berstatus Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan, misalnya tanah dengan Hak Pakai merupakan kebutuhan masyarakat yang diakomodasi oleh Undang-undang Hak Tanggungan atas tanah. Pihak perbankan sangat berkepentingan untuk mengamankan kredit yang telah disalurkan dengan pengikatan agunan yang dijamin kepastian hukum.

Menurut Parlindungan (1996: 1) menyatakan bahwa :

Pelaksanaan perjanjian yang menyangkut jaminan kredit dalam praktek biasanya menggunakan lembaga jaminan diantaranya hipotik, credit verband, fidusia dan gadai. Setelah berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan maka lembaga hipotik dan credit verband diganti dengan lembaga Hak Tanggungan yang merupakan istilah baru untuk lembaga jaminan maupun pelaksanaan dari ketentuan Undang-Undang tentang adanya pranata jaminan hutang dengan tanah sebagai jaminannya.





## I. PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Sektor perbankan yang berfungsi sebagai lembaga perantara keuangan mempunyai peranan yang strategis dalam kegiatan perekonomian karena kegiatan usahanya terutama menghimpun dana dan menyalurkan kredit. Disamping itu peranan bank juga penting karena merupakan lembaga pembiayaan yang strategis dalam membiayai berbagai kegiatan usaha yang produktif, yang pada gilirannya akan mendorong pertumbuhan ekonomi. Dalam rangka meningkatkan pembangunan ekonomi yang merupakan bagian pembangunan nasional, sangat diperlukan dana dengan jumlah besar yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan perbankan.

Penerimaan tanah sebagai agunan yang diterima bank, tentunya mempunyai tujuan untuk menjamin pelunasan kredit melalui penjualan agunan baik secara lelang maupun di bawah tangan dalam hal debitur cidera janji, sehingga diperlukan suatu lembaga pengikatan agunan yang memberi kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terkait. Di sisi lain meningkatnya permintaan atas kredit dengan pemberian agunan berupa tanah yang bukan berstatus Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan, misalnya tanah dengan Hak Pakai merupakan kebutuhan masyarakat yang diakomodasi oleh Undang-undang Hak Tanggungan atas tanah. Pihak perbankan sangat berkepentingan untuk mengamankan kredit yang telah disalurkan dengan pengikatan agunan yang dijamin kepastian hukum.

Menurut Parlindungan (1996: 1) menyatakan bahwa :

Pelaksanaan perjanjian yang menyangkut jaminan kredit dalam praktek biasanya menggunakan lembaga jaminan diantaranya hipotik, credit verband, fidusia dan gadai. Setelah berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan maka lembaga hipotik dan creditverband diganti dengan lembaga Hak Tanggungan yang merupakan istilah baru untuk lembaga jaminan maupun pelaksanaan dari ketentuan Undang-Undang tentang adanya pranata jaminan hutang dengan tanah sebagai jaminannya.



Menurut Sumardjono (1996: 4), Kehadiran Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tersebut diharapkan mampu membawa perubahan baru ke arah yang lebih baik dalam perkembangan hukum khususnya dalam bidang hukum eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia. Salah satu ciri khasnya adalah pelaksanaan eksekusinya yang mudah dan memberikan jaminan kepastian hukum, jika salah satu pihak melakukan wanprestasi.

Pelaksanaan eksekusinya yang mudah tersebut misalnya adalah melalui Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, sehingga mempunyai kekuatan eksekutorial. Peran pengadilan disini dibutuhkan untuk membuktikan debitur wanprestasi atau cedera janji serta mempunyai daya mengikat dan daya paksa, sehingga dapat menjerat debitur yang lalai.

Eksekusi terhadap Hak Tanggungan apabila debitur ingkar janji, dalam kenyataannya tergantung pada beberapa faktor, diantaranya perlu ada itikad baik dari para pihak yang wajib memahami dan mematuhi syarat substantial dan formal dalam proses pembebanan Hak Tanggungan. Pelaksanaan eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan, dasar pertimbangan pengajuan permohonan eksekusi serta pertimbangan hukum Hakim dalam penetapan No. 82/Pdt.Eks/1996/ tersebut dicoba untuk dikaji dan dianalisis melalui Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 82/ Pdt.Eks/1996/ PN.BB.

Pelaksanaan Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan dalam perkara yang dimaksud di atas, apabila dihubungkan dengan pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan, maka penulis mencoba untuk mengkaji dan menganalisis permasalahan dalam suatu skripsi dengan judul: "*Analisis Yuridis Terhadap Eksekusi Atas Hak Tanggungan Berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 (Studi Penetapan No. 82/Pdt. Eks/1996/PN. BB)*".

Kajian dan analisis masalah eksekusi terhadap Hak Tanggungan tersebut sangat menarik, mengingat keberadaannya yang masih baru dalam lalu lintas hukum perdata Indonesia yang sangat dibutuhkan dalam perkembangan perekonomian khususnya dunia perbankan. Hal yang menarik lainnya, karena eksekusi terhadap Hak Tanggungan ini sering muncul dalam lingkup perjanjian, khususnya perjanjian kredit dalam dunia perbankan terutama dalam penanganan kredit macet.

## **1.2 Rumusan Permasalahan.**

Adapun permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini yaitu :

1. apa yang menjadi dasar pertimbangan pengajuan permohonan eksekusi ?
2. apa yang menjadi dasar pertimbangan hukum Hakim dalam penetapan No. 82/Pdt.Eks/1996/PN.BB ?

## **1.3 Tujuan Penulisan**

### **1.3.1 Tujuan Umum**

Adapun tujuan umum dari penulisan skripsi ini sebagai berikut :

1. untuk memenuhi dan melengkapi persyaratan dalam mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember ;
2. merupakan sumbangan pemikiran yang ilmiah di bidang ilmu Hukum yang bermanfaat bagi almamater Fakultas Hukum khususnya dan masyarakat pada umumnya.

### **1.3.2 Tujuan Khusus**

Tujuan khusus yang ingin dicapai adalah :

1. untuk mengetahui dasar pertimbangan pengajuan permohonan eksekusi;
2. untuk mengetahui dasar pertimbangan hukum Hakim dalam Penetapan No. 82/Pdt.Eks/1996/PN.BB.

## **1.4 Metode Penulisan**

### **1.4.1 Pendekatan Masalah**

Untuk mendapatkan suatu jawaban dari kajian dan analisa pokok pembahasan dalam skripsi ini, maka penulis menggunakan metode pendekatan masalah yang sesuai. Metode yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah menggunakan Yuridis Normatif. Metode pendekatan Yuridis Normatif yaitu suatu pendekatan dari sudut formal atau berdasarkan undang-undang yang berlaku (Soemitro,1990 :11).



#### **1.4.2 Sumber Data**

Sumber data yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini adalah sekunder untuk menghasilkan sumber data. Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari berbagai sumber dengan cara mengadakan studi kepustakaan yaitu melalui buku-buku literatur yaitu tentang eksekusi hak tanggungan serta putusan Pengadilan Negeri Bale Bandug dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas.

Sumber data sekunder dalam skripsi ini diperoleh melalui studi literatur yang berbentuk dokumen-dokumen (arsip), peraturan perundang-undangan, majalah yang menunjang dalam penulisan skripsi ini (Soemitro, 1990: 11).

#### **1.4.3 Metode Pengumpulan Data**

Untuk mendapatkan data dalam penulisan skripsi ini digunakan studi literatur yaitu metode pengumpulan data yang dilakukan dengan jalan studi kepustakaan yang diperoleh dengan membaca literatur, majalah-majalah dan peraturan perundang-undangan yang masih berlaku dan relevan dengan penulisan skripsi ini.

#### **1.4.4 Analisa Data**

Analisa data yang dipakai dalam penulisan skripsi ini adalah deskriptif kualitatif yaitu cara untuk memperoleh gambaran singkat suatu permasalahan yang tidak berdasarkan atas angka bilangan statistik, tetapi didasarkan atas undang-undang yang berlaku yang ada hubungannya dengan masalah yang dibahas. Selanjutnya dari permasalahan tersebut dianalisa berdasarkan teori dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga diperoleh kejelasan terhadap permasalahan yang dibahas (Soemitro, 1990:11).



## II. FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

### 2.1 Fakta

Pemohon eksekusi dalam perkara No.82/Pdt.Eks/1996/PN.BB adalah PT. Bank Bali Cabang Bandung yang beralamat di Jl. Merdeka No. 66 Bandung. Sebaliknya Termohon Eksekusi I adalah Zainal Abidin (d/h Ong Eng Lai) dan yang menjadi Termohon Eksekusi II yaitu Nyonya Lina Christine (d/h Tan Chui Ling- Istri dari Termohon Eksekusi I), keduanya bertempat tinggal di Jl. Kopo No. 557 Bandung, sehingga baik Pemohon Eksekusi maupun Termohon Eksekusi bertempat tinggal di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Bandung. Obyek yang dimohonkan eksekusi berupa tanah dan bangunan yang ada di atasnya dengan Sertifikat HGB No. 339/Desa Rahayu, terletak di Desa Rahayu Kecamatan Margaasih, Kabupaten Bandung yaitu ada di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Bale Bandung.

Termohon Eksekusi I dengan persetujuan Termohon Eksekusi II meminjam uang kepada Pemohon Eksekusi (PT. Bank Bali Cabang Bandung) yang dikuatkan dengan Akta Pengakuan Hutang tanggal 26 Juni 1995 Nomor 75 jo, Akta Pemberian Jaminan tanggal 26 Juni 1995 No. 76. Termohon Eksekusi I dengan persetujuan Termohon Eksekusi II sebagaimana dimaksud dalam Akta Pengakuan Hutang tanggal 26 Juni 1995 Nomor. 75 jo Akta Pemberian Jaminan tanggal 26 Juni 1995 Nomor. 76 dan telah memberikan kuasa memasang hipotik pertama dan hipotik-hipotik selanjutnya serta kuasa menjual tanah atas hak guna bangunan dengan sertifikat HGB Nomor 339/Desa Rahayu, terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Margaasih, Desa Rahayu, Persil Blok E-3 Kav. Nomor. 02/T. 48, Asal Persil Pemisahan dari B.7/Rahayu. Lamanya Hak Guna Bangunan tersebut selama 20 tahun, yang berakhir tanggal 23 Juli 2013. Kuasa memasang hipotik pertama dan hipotik selanjutnya tersebut menurut ketentuan pasal 24 ayat (3) UU No. 4 tahun 1996 adalah dapat dipergunakan sebagai surat kuasa membebaskan hak tanggungan dalam waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak saat berlakunya UU Hak Tanggungan tersebut.



Sampai batas waktu yang ditetapkan, ternyata pihak Termohon Eksekusi tidak melaksanakan kewajibannya. Pihak PT. Bank Bali Cabang Bandung melalui kuasanya yaitu Rio Ferry Sihombing, SH dan Chaizarno berdasarkan surat permohonan tanggal 05 September 1996 No. 01/05/IX/1996/R.M.D.Bdg, mengajukan permohonan pada Pengadilan Negeri Bale Bandung untuk melaksanakan eksekusi atas Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.00304/1996 tanggal 18 Juni 1996 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 64/04 Margaasih/1996 tanggal 3 Juni 1996.

Pemohon Eksekusi dalam mengajukan permohonan eksekusi tersebut dikuatkan dengan bukti-bukti sebagai berikut :

a. Bukti Tulisan yang terdiri atas :

1. Akta Pengakuan Hutang tanggal 26 Juni 1995 Nomor 75 ;
2. Akta Pemberian Jaminan Tangggal 26 Juni 1995 No. 76 ;
3. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.00304/1996 tanggal 18 Juni 1996 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 64/04 Margaasih/1996 tanggal 3 Juni 1996 ;
4. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor.339/Desa Rahayu,terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Margaasih, Desa Rahayu, Persil Blok E-3 Kav. Nomor. 02/T 48, asal Persil Pemisahan dari B.7/Rahayu. Lamanya Hak Guna Bangunan tersebut selama 20 tahun, yang berakhir tanggal 23 Juli 2013, Gambar situasi tanggal 13 September 1994 No. 8684/1994, Luas 209 M2 tercatat atas nama Zainal Abidin.

b. Pengakuan dari Termohon Eksekusi sendiri yang menyatakan bahwa mereka benar-benar mempunyai hutang terhadap Pemohon Eksekusi ;

Berdasarkan surat permohonan yang diajukan oleh Pemohon Eksekusi tersebut, maka Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 30 September 1996 memberikan Penetapan pada Perkara No. 82/Pdt.Eks/1996/PN.BB yang intinya sebagai berikut :

1. Mengabutkan permohonan Pemohon Eksekusi ;



2. Meminta bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kls I-A Bandung agar memerintahkan kepada Jurusita/Jurusita Pengganti untuk memanggil Termohon Eksekusi I dan Termohon Eksekusi II agar supaya mereka datang menghadap kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung pada hari Rabu tanggal 16 Oktober 1996 jam 10.00 WIB, untuk ditegur agar dalam tenggang waktu 8 (delapan) hari setelah ditegur, melaksanakan kewajibannya untuk membayar utang kepada Pemohon Eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Akta Pemberian Tanggungan No. 64/04/Margaasih/1996 tanggal 3 Juni 1996 jo. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 00304/1996 tanggal 18 Juni 1996 berjumlah sebesar Rp. 49.703.533,- (empat puluh sembilan juta tujuh ratus tiga ribu lima puluh tiga puluh tiga rupiah).

Ketua Pengadilan Negeri Bandung atas permintaan Pengadilan Negeri Bale Bandung tertanggal 1 Oktober 1996 No. W8. DO. HT. 04. 10-1982, melalui Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung yaitu Taryana, pada tanggal 8 Oktober 1996 menyampaikan Surat Panggilan Teguran kepada Termohon Eksekusi I dan Termohon Eksekusi II. Isi Surat Panggilan Teguran itu adalah memanggil kedua Termohon Eksekusi untuk menghadap kepada Ketua PN Bale Bandung pada tanggal 16 Oktober 1996 guna ditegur agar dalam tenggang waktu 8 (delapan) hari setelah ditegur, melaksanakan kewajibannya untuk membayar utang kepada Pemohon Eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No.64/04/Margaasih/1996 tanggal 3 Juni 1996 jo. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 00304/1996 tanggal 18 Juni 1996 berjumlah sebesar Rp. 49.703.533,-(Empat puluh sembilan juta tujuh ratus tiga ribu lima ratus tiga puluh tiga rupiah).

Pada tanggal 15 Oktober 1996, Termohon Eksekusi I dan Termohon Eksekusi II mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung, agar diberikan waktu selama 3 (tiga) bulan sejak Termohon Eksekusi ditegur menyelesaikan hutang kepada PT. Bank Bali Cabang Bandung sebagaimana dalam



perkara No. 82/Pdt. Eks/1996/PN.BB. Dalam surat pernyataan untuk menyelesaikan hutang setelah tenggang waktu 3 (tiga) bulan sejak adanya teguran.

Pada tanggal 23 Oktober 1996, Pihak Pemohon Eksekusi melalui kuasanya yaitu Rio Ferry Sihombing, SH yang berdasarkan Surat Kuasa khusus tanggal 4 September 1996 mengajukan surat permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung untuk melakukan penyitaan eksekusi dilanjutkan dengan lelang eksekusi terhadap barang yang dijadikan jaminan utang Termohon Eksekusi yang terdaftar dalam register Perkara Perdata Eksekusi No. 82/Pdt.Eks/1996/PN.BB.

Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung, akhirnya memberikan penetapan terhadap perkara No. 82/Pdt.Eks/1996/PN.BB, yang pada pokoknya :

1. Mengabulkan permohonan Pemohon Eksekusi ;
2. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung atau jika ia berhalangan hadir karena tugas/pekerjaan lain supaya diganti oleh wakilnya yang sah dengan disertai dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk melaksanakan penyitaan eksekusi terhadap barang jaminan hutang Termohon Eksekusi yang telah dibebani Hak Tanggungan tersebut, berupa:

Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor.339/Desa Rahayu, terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Margaasih, Desa Rahayu, Persil Blok E-3 Kav. Nomor. 02/T.48, asal Persil Pemisahan dari B.7/Rahayu. Lamanya Hak Guna Bangunan tersebut selama 20 tahun, yang berakhir tanggal 23 Juli 2013, Gambar situasi tanggal 13 September 1994 No. 8684/1994, Luas 209 M2 tercatat atas nama Zainal Abidin, dengan segala bangunan dan tanaman serta segala sesuatu lainnya yang sekarang telah dan/atau dikemudian hari mungkin akan didirikan/ditanam/berada di atas tanah hak tersebut di atas, yang menurut sifat dan peruntukannya serta menurut hukum/ Undang-Undang dianggap sebagai benda tidak bergerak.

Pada tanggal 31 Oktober 1996, Jurusita pada Pengadilan Negeri Bale Bandung dengan disertai 2 (dua) orang saksi atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung tersebut dengan Penetapan No. 82/Pdt.Eks/1996/PN,BB melakukan penyitaan eksekusi atas barang jaminan hutang Termohon Eksekusi.

## 2.2 Dasar Hukum

Dasar hukum yang digunakan dalam membahas permasalahan yang ada dalam skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang berbunyi :

“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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”.

2. Pasal 4 Undang -undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang berbunyi :

Ayat (1) : Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan

Ayat (2) : Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), Hak Pakai atas Negara yang menurut ketentuan yang beriaklu wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

Ayat (3) : Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Ayat (4) : Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan tanaman dan hasil karya yag telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan yang merupakan milik pemegang hak atas kesatuan dengan tanah tersebut dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya



dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Ayat (5) : Apabila bangunan, tanaman dan hasil karya sebagaimana di maksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

3. Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi :

“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

4. Pasal 8 ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi :

Ayat (1) : Pemberi Hak Tanggungan adalah orang - perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Ayat (2) : Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

5. Pasal 9 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi :

Pemegang Hak Tanggungan adalah orang-perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

6. Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-undang no. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi :

Ayat (2) : Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (!) memuat irah-irah dengan kata-kata “ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “.

Ayat (3) : Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat(2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku



sebagai pengganti grosse akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah.

7. Pasal 20 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi :

ayat (1) : Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6, atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2),

Obyek 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 kreditur-kreditur lainnya.

Ayat (2) : Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Ayat (3) : Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Ayat (4) : Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) batal demi hukum.

Ayat (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.

8. Pasal 21 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang berbunyi :

“Apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-Undang”.



9. Pasal 26 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang berbunyi :

“Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, semua peraturan perundang-undangan mengenai pembebanan Hak Tanggungan kecuali ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 tetap berlaku sampai ditetapkannya peraturan pelaksanaan Undang-Undang ini dan dalam penerapannya disesuaikan dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini”.

10. Pasal 195 ayat (2) HIR yang berbunyi :

“Jika hal yang menjalankan itu harus dikerjakan sama sekali atau sebagian diluar daerah hukum Pengadilan Negeri yang tersebut di atas itu, maka Ketuaanya meminta pertolongan dengan Surat Ketua Pengadilan bangsa bumi putera yang berhak”.

11. Pasal 196 HIR yang berbunyi :

“Jika pihak yang dikalahkan tidak mau atau lalai mencukupi isi keputusan itu dengan baik, maka pihak yang dimenangkan memasukkan permintaan baik dengan lisan, baik dengan surat supaya keputusan itu dijalankan, yaitu kepada Ketua Pengadilan Negeri yang tersebut pada ayat pertama pasal 195. Maka Ketua itu menyureuh memanggil pihak yang dikalahkan itu serta menaschati, supaya ia mencukupi keputusan itu dalam waktu yang ditentukan oleh Ketua itu, selama-lamanya delapan hari”.

12. Pasal 197 ayat (1) HIR yang berbunyi :

“Jika sudah waktu lalu yang ditentukan itu, serta orang yang dikalahkan itu belum juga mencukupi keputusan itu, sesudah dipanggil dengan patut tiada juga menghadap, maka Ketua karena jabatannya memberi perintah dengan surat , supaya disita sekian barang yang tidak tetap dan jika tidak ada barang demikian itu, atau ternyata tidak cukup sekian barang tetap kepunyaan orang yang dikalahkan itu, sehingga dirasa cukup akan pengganti jumlah uang yang tersebut di dalam keputusan itu dan sekian belanja untuk menjalankan keputusan itu”.

Ayat (2) yang berbunyi :

Penyitaan dijalankan oleh Panitera Pengadilan Negeri.

Ayat (3) yang berbunyi :

Apabila Panitera itu berhalangan karena pekerjaan jabatannya atau oleh sebab yang lain, maka ia digantikan oleh seseorang yang cakap atau yang boleh dipercayai, yang akan ditunjukkan untuk itu oleh Ketua atau atas permintaannya oleh Kepala Pemerintahan setempat, dalam hal menunjukkan orang itu menurut cara yang tersebut tadi Ketua berkuasa pula, jika menurut keadaan hal itu



tertimbang perlu untuk menghematkan ongkos berhubung dengan jauhnya tempat dimana penyitaan itu harus dilakukan.

Ayat (6) yang berbunyi :

Penyitaan itu dilakukan dengan bantuan dua orang saksi, yang namanya pekerjaannya dan tempat diamnya disebutkan dalam proses verbal itu dan yang serta menandatangani proses verbal itu dan salinannya.

13. Pasal 198 ayat (1) HIR yang berbunyi :

Jika disita barang tetap, maka proses verbal penyitaan itu dimaklumkan kepada umum, yaitu jika barang tetap itu sudah dibukukan menurut "Ordonansi tentang pemindahan barang tetap itu dan tentang membukukan hipotik atas barang itu di Hindia Belanda" (Staatblad 1834 N0.27), dengan menjalin proses verbal itu dalam daftar yang tersebut pada pasal 50 dari "Peraturan tentang menjalankan undang-undang baru dan perubahan untuk itu" ( Staatsblad 1948 No.10), dan jika tiada dibukukan menurut ordonansi yang tersebut di atas ini dengan menjalin prose verbal itu dalam daftar yang disediakan akan maksud itu di kantor Panitera Pengadilan Negeri, dalam kedua hal itu dengan menyebutkan jam, hari, bulan dan tahun, penyitaan itu minta dimaklumkan kepada umum, sedang jam, hari, bulan dan tahun harus disebut oleh Panitera pada surat asal yang diberikan kepadanya.

Ayat (2) yang berbunyi :

Lain daripada itu orang yang disuruh menyita barang itu memberi perintah kepada Kepala Desa supaya hal menyita barang ini dimaklumkan ke tempat itu menurut cara yang biasa sehingga diketahui oleh orang yang sebanyak-banyaknya.

14. Pasal 199 ayat (1) HIR yang berbunyi :

Terhitung mulai dari proses verbal penyitaan barang itu dimaklumkan kepada umum, maka pihak yang disita barangnya tidak boleh lagi memindahkan kepada orang lain, memberatkan atau mempersewakan barang tetapan itu yang disita itu.

15. Pasal 200 ayat (1) HIR yang berbunyi :

Penjualan barang sitaan dilakukan dengan pertolongan kantor lelang, atau menurut keadaan yang akan ditimbang oleh Ketua, oleh orang yang melakukan penyitaan itu atau orang lain yang cakap dan boleh dipercayai, yang akan ditunjukkan oleh Ketua dan yang tinggal di tempat penjualan itu dilakukan atau di dekat tempat itu.



16. Pasal 224 HIR yang berbunyi :

Surat grosse dari pada akta hipotik dan surat utang, yang dibuat dihadapan Notaris di Indonesia dan yang kepalanya memakai perkataan "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" berkekuatan sama dengan putusan Hakim. Jika surat yang demikian itu tidak ditepati dengan jalan damai maka perihal menjalankannya dilakukan dengan perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang dalam pegangannya orang yang berhutang itu diam atau tinggal memilih kedudukannya yaitu secara yang dinyatakan pada pasal-pasal di atas ini dalam bagian ini, akan tetapi dalam pengertian, bahwa paksa badan itu hanya boleh dilakukan jika sudah diizinkan dengan putusan Hakim. Jika hal melakukan putusan Hakim itu harus dijalankan sama sekali atau sebagiannya di luar daerah hukum Pengadilan Negeri, yang Ketuanya menyuruh melakukan itu maka diturutlah peraturan pada pasal 195 ayat kedua dan yang berikutnya.

17. Pasal 56 ayat (1) Perppu No. 1 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Kepailitan yang berbunyi :

Dengan tetap memperhatikan ketentuan pasal 56A, setiap kreditur yang memegang Hak Tanggungan, hak gadai atau hak agunan atas kebendaan lainnya dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan.

18. Pasal 56 A ayat (1) Perppu No. 1 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Kepailitan yang berbunyi :

Hak eksekusi kreditur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (1) dan hak pihak ketiga untuk menuntut hartanya yang berada dalam penguasaan debitur yang pailit atau kurator, ditangguhkan untuk jangka waktu paling lama 90 hari (sembilan puluh) hari terhitung sejak tanggal putusan pailit ditetapkan.

## 2.3 Landasan Teori

### 2.3.1 Pengertian Eksekusi

Eksekusi dalam bahasa Indonesia disebutkan "pelaksanaan putusan". Eksekusi sebagai tindakan hukum dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara yang juga merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara.

"Eksekusi itu adalah tindakan yang berkesinambungan dari keseluruhan proses hukum acara perdata, juga eksekusi ini dapat pula diartikan "menjalankan putusan"



pengadilan yang melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum apabila pihak yang kalah tidak mau menjalankannya secara sukarela, eksekusi dapat dilakukan apabila telah mempunyai kekuatan hukum tetap” (Situmorang dan Sitanggang, 1993: 119).

Menurut Hutagalung (1991: 561) eksekusi merupakan suatu usaha nyata untuk melaksanakan putusan karena para pihak atau salah satu pihak yang tersangkut dalam putusan itu tidak mau menaati secara sukarela. Seringkali digunakan istilah untuk ini “Erechtelijken uitvoerlegging” atau “execution force”, namun dalam UU N. 14 tahun 1970 menyebutnya sebagai melaksanakan putusan pengadilan.

Bagi setiap orang yang ingin mengetahui pedoman atauran eksekusi, harus merujuk ke dalam aturan perundang-undangan yang diatur dalam HIR atau RBG (Harahap, 1995: 1).

Prinsipnya, apabila ditinjau dari segi yuridis hanya putusan yang telah memperoleh kekuatan yang tetap (In kracht van gewijsde) yang dapat dijalankan. Maka telah terkandung wujud hubungan hukum yang tetap dan pasti antara pihak yang berperkara, maka hubungan hukum tersebut mesti ditaati dan mesti dipenuhi oleh pihak yang dihukum (pihak tergugat). Caranya dapat dilakukan atau dijalankan secara sukarela oleh pihak tergugat maupun dilaksanakan dengan paksa dengan jalan bantuan kekuatan umum.

Selama putusan belum memperoleh kekuatan hukum tetap, maka putusan itu belum dapat dijalankan atau upaya dan tindakan eksekusi belum berfungsi. Eksekusi baru berfungsi sebagai tindakan hukum yang sah dan memaksa, terhitung :

1. Sejak tanggal putusan memperoleh kekuatan hukum yang tetap;
2. Pihak tergugat (yang kalah), tidak mau menaati dan memenuhi putusan secara sukarela.

Pasal 195 ayat (1) HIR yang mengatur tentang pelaksanaan putusan atau eksekusi adalah sebagai berikut :

Hal menjalankan keputusan pengadilan negeri, dalam perkara yang pada tingkat pertama diperiksa oleh pengadilan negeri, adalah atas perintah dan dengan dengan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang pada tingkat pertama memeriksa perkara itu, menurut cara yang diatur dalam pasal-pasal berikut ini.



### 2.3.2 Macam-Macam Eksekusi

Dalam hukum acara perdata dikenal tiga macam eksekusi yaitu, sebagai berikut (Mulyadi, 1999: 276) :

- a. Eksekusi yang tercantum dalam Pasal 196 (pasal 208 Rbg) ialah eksekusi putusan yang menghukum seseorang untuk membayar sejumlah uang.
- b. Eksekusi yang tercantum dalam pasal 225 HIR ialah seseorang dihukum untuk melaksanakan suatu perbuatan.
- c. Eksekusi riil tidak terdapat dalam HIR akan tetapi dalam praktek banyak dilakukan. Eksekusi ini juga harus dimohonkan oleh pihak penggugat kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memutus di tingkat pertama agar putusan dilaksanakan. Jika eksekusi penyerahan barang dari pihak yang dikalahkan tersebut memerlukan pengosongan, maka pengosongan tersebut meliputi orang atau harta bendanya.

Menurut Mertokusumo (1998: 209) jenis pelaksanaan putusan dibagi menjadi tiga yaitu :

1. Eksekusi putusan yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang, diatur dalam pasal 196 HIR (ps. 208 Rbg).
2. Eksekusi putusan yang menghukum orang untuk melakukan suatu perbuatan. Pihak yang dimenangkan dapat minta kepada Hakim agar kepentingan yang akan diperolehnya dinilai dengan uang.
3. Eksekusi Riil yaitu pelaksanaan prestasi yang dibebankan kepada debitur oleh putusan Hakim secara langsung, yang menuju kepada hasil yang sama seperti apabila dilaksanakan secara sukarela oleh pihak yang bersangkutan. Prestasi yang terhutang misalnya; pembayaran sejumlah uang, melakukan suatu perbuatan tertentu, tidak berbuat, menyerahkan benda. Eksekusi mengenai ganti rugi dan uang paksa bukan merupakan eksekusi riil.

Undang-Undang sendiri memungkinkan adanya eksekusi riil seperti penambahan daftar catatan sipil serta pembatalan suatu merk dalam daftar umum kantor hak milik perindustrian. Eksekusi riil ini tidak diatur dalam HIR tetapi diatur dalam pasal 1033 Rv. Yang dimaksudkan eksekusi riil oleh pasal 1033 Rv ialah pelaksanaan putusan Hakim yang memerintahkan pengosongan benda tetap.

Disamping tiga jenis eksekusi tersebut masih dikenal apa yang dinamakan "parate eksekusi" atau eksekusi langsung. Parate executie terjadi apabila seorang kreditur menjual barang-barang tertentu milik debitur tanpa mempunyai tital eksekutorial, sebagaimana diatur dalam Pasal 1155 BW (Mertokusumo, 1998: 210).



### 2.3.3 Hambatan -Hambatan Eksekusi

Pelaksanaan eksekusi suatu putusan perkara perdata tidak semuanya dapat berjalan lancar, bahkan hampir setiap eksekusi yang akan dijalankan akan dihadapkan kepada masalah-masalah baru. Penangguhan atau penundaan, kegagalan, penyempurnaan, pengulangan eksekusi ataupun pada saat terakhir ditetapkan sebagai suatu yang tidak dapat dieksekusi disebabkan oleh banyaknya hal yang berlainan. Hal ini menunjukkan bahwa hukum eksekusi merupakan suatu seni yang menuntut syarat ketrampilan dan kesabaran, kebijaksanaan dan ketegasan.

Rincian sebab-sebab adanya hambatan eksekusi menurut Bachar (1995: 109) dapat dibedakan sebagai berikut :

- a. karena izin Undang-undang ;
- b. hambatan karena bunyi/ redaksi putusan ;
- c. hambatan karena putusan-putusan yang saling bertentangan ;
- d. hambatan di lapangan ;
- e. hambatan karena tindakan penguasa ;
- f. penetapan tidak dapat dieksekusi ;
- g. hambatan karena alasan lain.

Menurut Harahap (1995 : 309) dengan melihat keberadaan obyek eksekusi ada beberapa alasan hukum dan fakta-fakta yang dapat dijadikan dasar untuk menyatakan bahwa putusan perkara perdata yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap tidak dapat dilaksanakan (noneksekutabel), antara lain :

#### **1. Harta kekayaan tereksekusi tidak ada.**

Pengertian ini tidak boleh ditafsirkan secara sempit, oleh karena itu yang termasuk jangkauan pengertian mengenai harta tereksekusi tidak ada lagi :

- a. Secara mutlak harta kekayaan eksekusi tidak ada.

Pada kasus ini sama sekali harta kekayaan tereksekusi benar-benar sudah tidak ada lagi, dalam arti harta kekayaannya sudah habis. Oleh karena itu dalam kasus yang demikian eksekusi harus dinyatakan noneksekutabel (tidak dapat dijalankan) atas alasan barang tereksekusi tidak ada. Namun faktor keadaan tidak adanya barang tereksekusi tidak menghapuskan atau menggugurkan hak pemohon eksekusi untuk menuntut pelunasan hutang. Secara yuridis tagihan tetap ada, hanya eksekusinya yang tidak dapat dijalankan . Maka pada saat dijumpai adanya harta kekayaan tereksekusi, noneksekutabel yang melekat pada eksekusi dapat dicairkan kembali.

- b. Pada saat eksekusi dijalankan, pemohon eksekusi tidak mampu menunjukkan harta kekayaan tereksekusi.

Hal ini sesuai dengan kewajiban hukum yang dibebankan kepada pemohon eksekusi, dia harus mampu menunjukkan harta kekayaan tereksekusi yang akan menjadi obyek eksekusi. Sehingga selama pemohon eksekusi tidak dapat



menunjuk barang tereksekusi, baik secara fisik maupun berdasar identitas dan lokasi barang, eksekusi tidak dapat dijalankan dan Ketua Pengadilan Negeri berwenang untuk menyatakan permintaan noneksekutabel.

c. **Barang yang ditunjukkan tidak diketemukan.**

Pemohon eksekusi menunjuk suatu barang yang hendak dijadikan obyek eksekusi, akan tetapi pada saat eksekusi dijalankan juru sita tidak menemukan secara jelas obyek tersebut. Dalam keadaan seperti ini, eksekusi tidak dapat dijalankan atas alasan barang yang hendak dieksekusi "tidak ada" atau barang yang hendak dieksekusi "tidak diketemukan".

**2. Barang obyek eksekusi di tangan pihak ketiga.**

Pada prinsipnya eksekusi harus dinyatakan tidak dapat dijalankan apabila barang obyek eksekusi sudah berpindah kepada pihak ketiga, sedang pihak ketiga tadi tidak ikut digugat. Namun prinsip ini tidak terlepas dari faktor :

- a. Keabsahan alas hak yang diperoleh pihak ketiga atas barang yang bersangkutan; dan
- b. Adanya amar yang mencantumkan penghukuman siapa saja yang mendapat hak dari tergugat.

Kedua faktor ini merupakan landasan berpijak bagi Ketua Pengadilan Negeri untuk menetapkan apakah sesuatu barang yang berada di tangan pihak orang yang tidak ikut digugat dapat atau tidak dieksekusi. Sekalipun amar putusan mencantumkan kalimat yang menghukum setiap orang yang mendapat hak dari tergugat, lebih dulu harus diteliti apakah beradanya barang itu pada pihak ketiga tersebut berdasar alas hak yang sah.

Menurut Harahap ( 1995 : 312), " Kalau alas haknya tidak jelas, eksekusi dapat menjangkau pihak ketiga yang tidak ikut digugat. Jika alas haknya sah, eksekusi terhadap pihak ketiga harus dinyatakan noneksekutabel dan jika yang berkepentingan ingin agar barang yang dikuasai oleh pihak ketiga dapat dieksekusi, dia harus mengajukan gugatan baru terhadap pihak ketiga yang menguasai barang obyek perkara ".

**3. Barang yang hendak dieksekusi dijaminan kepada pihak ketiga.**

Kasus ini terutama banyak sekali terjadi dalam eksekusi pembayaran sejumlah uang. Jadi kalau kasusnya murni bahwa hutang tidak ada jaminannya, kemudian pada saat harta debitur hendak dieksekusi ternyata hartanya sudah diagunkan kepada pihak ketiga, acuan penerapan eksekusinya :

- a. Eksekusi noneksekutabel terhadap barang yang sudah diagunkan kepada pihak ketiga;
- b. Yang dapat dieksekusi hanya terhadap barang debitur yang bebas dari pembebanan agunan;
- c. Jika sama sekali tidak dijumpai harta lain selain daripada barang yang telah diagunkan, eksekusi dinyatakan noneksekutabel.



Demikian penerapannya, kalau benar-benar hubungan peminjaman tanpa barang jaminan. Akan tetapi bila peminjaman dibarengi dengan barang jaminan kemudian barang jaminan tadi dijaminan pula kepada pihak ketiga, sudah lain masalahnya. Masih besar kemungkinan eksekusi dapat dijalankan setelah diteliti tanggal pemberian jaminan yang dipegang pemohon eksekusi dengan tanggal pemberian jaminan yang dipegang pihak ketiga.

Sehubungan dengan kasus eksekusi terhadap barang jaminan yang kemudian dijaminan kepada pihak ketiga dapat diselesaikan dengan jalan :

- a. Pemegang jaminan terakhir tunduk kepada eksekusi pemegang jaminan pertama;
- b. Kalau barang yang hendak dieksekusi ternyata telah lebih dahulu diagunkan pada pihak ketiga, eksekusi dapat dialihkan kepada barang yang lain.

#### **4. Tanah yang hendak dieksekusi tidak jelas batasnya.**

Dalam keadaan seperti ini ada beberapa langkah yang dapat dilakukan oleh Ketua Pengadilan Negeri sebelum mengeluarkan penetapan noneksekutabel, yaitu :

- a. Memerintahkan pemeriksaan setempat;
- b. Pemeriksaan setempat dihadiri oleh para pihak;
- c. Biaya pemeriksaan setempat dibebankan panjarnya kepada pihak pemohon eksekusi; dan
- d. Jika pemeriksaan setempat tidak berhasil menemukan batas yang jelas, maka eksekusinya dinyatakan noneksekutabel.

Jadi sebelum sebelum dikeluarkannya penetapan noneksekutabel harus dilakukan upaya menemukan kejelasannya lebih dulu dengan pemeriksaan setempat. Jika pemeriksaan setempat sudah dilakukan dengan cermat dan wajar, tetapi tetap tidak diketemukan kejernihan batas tanah yang hendak dieksekusi, barulah dapat dibenarkan mengeluarkan penetapan noneksekutabel berdasar alasan tanah yang hendak dieksekusi tidak jelas batas-batasnya.

#### **5. Barang obyek eksekusi berada di luar negeri.**

Hal ini sesuai dengan asas "nasionalitas" dan "teritorial" yang terkandung dalam perundang-undangan hukum acara perdata. Menurut asas ketentuan hukum (perdata material dan formal) berlaku kepada setiap orang tanpa kecuali. Akan tetapi daya kekuatan berlakunya dibatasi oleh asas teritorial, yakni hanya terbatas untuk wilayah Indonesia. Disamping itu terdapat pula hambatan lain berupa asas "kedaulatan" sebuah negara, sehingga badan kekuasaan negara lain tidak diperkenankan bertindak dalam wilayah negara lainnya kecuali ada perjanjian antara Indonesia dengan negara lain di bidang pelaksanaan penegakan hukum perdata.

Menurut asas peradilan Indonesia, putusan pengadilan yang dijatuhkan pengadilan Indonesia :

- a. Hanya berlaku dan berdaya eksekusi di wilayah Indonesia; dan
- b. Oleh karena itu, tidak mempunyai daya eksekusi di luar negeri.



Apabila pemohon eksekusi tetap berkeinginan agar eksekusi dijalankan terhadap barang yang berada di luar negeri, satu-satunya jalan yang dapat ditempuh adalah mengajukan gugatan di pengadilan negara di tempat barang itu berada.

#### **6. Perubahan status tanah menjadi milik negara.**

Menurut Harahap (1995 : 325) bahwa upaya lain yang dapat dilakukan oleh penggugat (pemohon eksekusi) untuk pelaksanaan eksekusi terhadap kasus seperti ini adalah :

- a. Dapat dialihkan kepada barang lain Eksekusi.  
Khusus untuk memenuhi eksekusi pembayaran sejumlah uang, apabila tanah yang menjadi obyek eksekusi telah beralih statusnya menjadi milik negara, eksekusi dapat dialihkan terhadap harta kekayaan yang lain.
- b. Mengajukan gugat ganti rugi kepada pihak tereksekusi.  
Khusus mengenai eksekusi riil, apabila eksekusi berhadapan dengan obyek tanah yang hendak dieksekusi telah berubah statusnya menjadi tanah negara, pihak pemohon eksekusi dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada pihak tereksekusi.

#### **7. Terdapat dua putusan yang saling berbeda.**

Menurut Harahap (1995:328), Jika Pengadilan Negeri berhadapan dengan eksekusi atas dua putusan yang saling bertentangan yang dapat dijadikan alasan noneksekutabel ialah :

- a. fakta tentang adanya saling bertentangan antara dua putusan yang bersangkutan ; dan
- b. tidak tepat atas alasan *nebis in idem*.

Sebab alasan noneksekutabel yang dapat dipergunakan ialah berdasar fakta yang diketemukan dalam kedua perkara, yakni fakta adanya "saling pertentangan". Alasan yang berdasar *nebis in idem*, berarti pengadilan telah bertindak menilai kebenaran hukum yang terdapat dalam putusan. Padahal dalam melaksanakan eksekusi, pengadilan tidak boleh menilai isi dan pertimbangan hukum yang terdapat dalam putusan. Yang boleh menilai isi putusan suatu perkara hanya persidangan dan putusan pengadilan.

Ada dua cara yang dapat ditempuh untuk menyelesaikan kasus putusan yang saling bertentangan :

- a. Melalui Upaya Peninjauan Kembali.

Salah satu pihak yang memegang putusan yang saling bertentangan mengajukan permohonan peninjauan kembali, agar segera mengajukan permohonan peninjauan kembali atas alasan diketemukan dua putusan pengadilan yang saling bertentangan, sebagaimana diatur dalam pasal 67 huruf e UU No. 14 tahun 1985.



b. Melalui Perdamaian.

Cara ini yang paling tepat jika ada persesuaian di antara mereka, karena bila tidak mau berdamai dan tidak mau mengajukan permohonan peninjauan kembali, maka pengadilan tidak berbuat apa-apa dan salah satu dari putusan yang saling bertentangan harus menjadi korban untuk selama-lamanya.

### 2.3.4 Putusan Yang Dapat Dieksekusi.

Menurut Bachar (1995: 20-71) putusan yang dapat dieksekusi antara lain adalah :

a. Putusan yang berkekuatan hukum pasti.

Putusan itu tidak ada lagi terbuka untuk menggunakan upaya hukum biasa yang tersedia. Maksudnya meskipun satu atau kedua belah pihak mengajukan banding atau kasasi tetapi apabila mengajukannya itu sudah melewati tenggang upaya hukum yang ditetapkan undang-undang, putusan sudah dapat dikatakan telah mempunyai kekuatan hukum pasti.

b. Putusan yang dapat dieksekusi bersifat kondemnator (*Condemnatoir*)

Prinsip lain yang perlu diperhatikan sehubungan dengan menjalankan eksekusi adalah sifat kondemnator dari suatu putusan, yaitu yang amar atau diktumnya mengandung unsur penghukuman.

c. Putusan yang dapat dieksekusi berupa grosse akta hipotik dan surat hutang (pasal 224 HIR atau 258 Rbg).

d. Putusan yang dapat dieksekusi berupa putusan perdamaian (pasal 130 HIR atau 154 Rbg).

Putusan perdamaian sebagai penyelesaian / suatu putusan yang dibuat oleh para pihak sendiri berdasarkan perjanjian yang disepakati para pihak dan karenanya kedua belah pihak dalam putusan Pengadilan dihukum untuk mematuhi. Terhadap putusan atau akta perdamaian tersebut tidak tersedia upaya banding.

e. Putusan serta merta / putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu walaupun diajukan upaya hukum verzet atau banding (pasal 180 HIR atau pasal 191 ayat 1 RBG).

f. Putusan provisi yaitu putusan yang terhadapnya dilakukan pemeriksaan dan diputus mendahului/ terpisah dari pokok perkara yang masih belum dalam taraf pemeriksaan.

g. Putusan Pengadilan agama yang dikukuhkan dapat dieksekusi (Pasal 63 ayat 2 UU NO. 1 tahun 1974 jo pasal 36 PP No. 9 tahun 1975).

Putusan pengadilan agama yang dikukuhkan bertujuan untuk melekatkan daya kekuatan eksekutorial pada putusan pengadilan agama. Pengukuhan dilakukan



dengan cara membubuhkan kata-kata "dikukuhkan" dan ditandatangani oleh Hakim Pengadilan Negeri serta dibubuhi cap dinas pada putusan tersebut.

h. Putusan yang dapat dieksekusi putusan P4D dan P4P.

Berdasarkan UU No. 22 tahun 1957 tentang Penyelesaian Perselisihan Perburuhan, pasal 10 dan 13 menjelaskan bahwa terhadap putusan yang mengikat apabila terhadapnya tidak dimintakan pemeriksaan ulang atau tidak adanya pembatalan putusan, maka putusan tersebut dapat dilaksanakan.

i. Eksekusi putusan Arbitrase Asing

Berdasarkan Keputusan Presiden No. 34 Tahun 1981 eksekusi putusan arbitrase asing dapat dilaksanakan di wilayah Indonesia dan PERMA No.1 Tahun 1990 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Putusan Arbitrase Asing. Menurut Pasal 3 PERMA No.1 tahun 1990, eksekusi putusan arbitrase asing hanya diakui serta dapat dilaksanakan di wilayah hukum RI apabila memenuhi syarat-syarat yang pada pokoknya :

1. Jika Indonesia terikat dalam konvensi internasional perihal pengakuan serta pelaksanaan putusan arbitrase. Putusan arbitrase asas dan pelaksanaannya didasarkan atas asas timbal balik.
2. Putusan-putusan arbitrase hanya terbatas yang menurut hukum Indonesia termasuk dalam ruang lingkup hukum dagang.
3. Dapat dilaksanakan di Indonesia setelah memperoleh *exequatur* dari Mahkamah Agung dan dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sesuai dengan hukum acara Indonesia.

### 2.3.5 Prosedur Eksekusi

Pedoman aturan tata cara eksekusi terdapat dalam Bab kesepuluh Bagian Kelima HIR atau Titel Keempat Bagian Keempat RBG. Adapun pasal-pasal yang efektif berlaku sebagai pedoman eksekusi ialah Pasal 195 – 208 dan Pasal 224 HIR atau Pasal 206 – 240 dan Pasal 258 RBG. Pasal lain yang mengatur eksekusi dalam Pasal 225 HIR / pelaksanaan Pasal 259 RBG, mengatur tentang putusan tergugat harus melakukan suatu perbuatan tertentu dan Pasal 180 HIR / 191 RBG, yang mengatur tentang pelaksanaan putusan secara serta merta (*Uitvoerbaar bij Vooraad*), yaitu pelaksanaan putusan segera dapat dijalankan sekalipun putusan yang bersangkutan belum memperoleh kekuatan hukum yang tetap. (Harahap, 1995: 3).

Prosedur dalam menjalankan putusan pengadilan yang disebut eksekusi adalah sebagai berikut :

1. Sebelum permohonan diajukan terlebih dahulu debitur (pihak tergugat) akan ditegur dengan patut, jika debitur tetap mengacuhkan teguran tersebut, maka kreditur mengajukan permohonan eksekusi, baik secara lisan maupun tulisan kepada Ketua Pengadilan Negeri sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 195 ayat (1) HIR. Kemudian Ketua Pengadilan Negeri akan memanggil



debitur dan memberikan teguran agar memenuhi kewajibannya dalam waktu 8 (delapan) hari kerja, sesuai dengan ketentuan Pasal 196 HIR (Muljono dan Tunggal 1996:53).

2. Menurut Harahap (1995: 26-28) untuk peringatan menjalankan putusan (ten uitvoelegging van nonnisen) merupakan tindakan yang dilakukan Ketua Pengadilan Negeri berupa teguran kepada tergugat, dengan tempo yang ditentukan oleh Ketua Pengadilan Negeri. Menurut pasal 196 HIR / 207 RBG menentukan batas maksimum paling lama delapan hari. Dari batas maksimum, Ketua Pengadilan Negeri boleh memberi batas yang kurang dari delapan hari, misalnya dua atau lima hari.

Peringatan dilakukan Ketua Pengadilan Negeri setelah lebih dulu ada permintaan eksekusi dari pihak penggugat (pihak yang menang / pemohon eksekusi). Ketua Pengadilan Negeri memerintahkan pemanggilan pihak tergugat untuk menghadap di pengadilan pada hari, tanggal dan jam yang telah ditentukan, yang merupakan rangkaian proses "memberi peringatan" atau "teguran" atas kelalaiannya memenuhi isi putusan pengadilan. Batas waktu yang diberikan kepada tergugat, disebut sebagai "masa peringatan".

Prosedur atau tata cara sita eksekusi (Executorial Beslag) merupakan proses eksekusi yang bertitik-tolak dari ketentuan Pasal 197 ayat (1) HIR bahwa pelaksanaan sita eksekusi didasarkan atas surat perintah Ketua Pengadilan Negeri yang berupa Surat Penetapan sita eksekusi yang dapat terjadi apabila tergugat (pihak yang kalah) tidak mau menjalankan putusan secara sukarela atas permintaan penggugat (pihak yang menang) tergugat dipanggil untuk diperingatkan, dan sekiranya tergugat enggan menghadiri panggilan, maka sejak tanggal tersebut Ketua Pengadilan Negeri sudah berhak memerintahkan tindakan sita eksekusi. Surat Penetapan Sita Eksekusi ditujukan kepada panitera atau juru sita. (Harahap, 1995: 68 -69).

Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 197 ayat (2) penyitaan dilakukan oleh Panitera Pengadilan Negeri atau oleh seorang yang cakap atau yang boleh dipercayai, asal orang tersebut ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Negeri untuk menjalankan perintah eksekusi atau Kepala Pemerintahan setempat atas permintaan Ketua Pengadilan Negeri, sebagaimana diatur dalam Pasal 197 ayat (3) HIR. Ketentuan Pasal 197 ayat (5) HIR / 209 ayat (4) Rbg secara tegas memerintahkan pejabat yang menjalankan eksekusi membuat berita acara eksekusi. Keabsahan formal eksekusi hanya dapat dibuktikan dengan berita acara yang ketentuan syarat



formal penandatungannya diatur dalam Pasal 197 ayat (6) HIR atau 210 ayat (1) Rbg yaitu harus dilakukan oleh pejabat pelaksana eksekusi (panitera atau juru sita dan kedua orang saksi yang ikut membantu jalannya eksekusi.

Ketentuan Pasal 197 ayat (7) HIR / 210 RBG menentukan beberapa syarat yang harus dipenuhi sebagai saksi dalam membantu jalannya sita eksekusi, yaitu telah mencapai umur 21 tahun, berstatus penduduk Indonesia dan memiliki sifat jujur atau dapat dipercaya. Ketentuan Pasal 197 ayat (8) HIR atau Pasal 211 RBG menentukan bahwa tidak diperbolehkan menyita barang, yang berupa hewan atau perkakas yang sungguh-sungguh dipergunakan sebagai alat mata pencaharian. Sedangkan fungsi pihak kepolisian atau pamong desa bukan sebagai penjaga dalam arti yuridis, tapi hanya sebagai penjaga dalam arti keselamatan barang. Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 197 ayat (9) HIR atau Pasal 212 RBG (Harahap, 1995 :70-83).

Ketentuan Pasal 198 ayat (1) HIR atau Pasal 213 RBG menegaskan bahwa tata cara pengumuman sita eksekusi ditujukan penyitaannya terhadap benda tidak bergerak, terutama mengenai obyek tanah. Tata cara pengumuman sita eksekusi yaitu dengan mendaftarkan berita acara sita eksekusi pada instansi yang berwenang (Kantor Pendaftaran Tanah / Kantor Kepala Desa), kemudian memerintahkan kepala desa mengumumkan penyitaan di tempat mana sita eksekusi dilakukan. Dicatat dalam buku register dan disebutkan jam, hari, bulan, dan tahun pengumuman. Pasal 199 ayat (1) HIR atau Pasal 214 ayat (1) RBG menegaskan bahwa terhitung dari tanggal pengumuman berita acara sita eksekusi di kantor jawatan yang berwenang untuk itu, pihak yang disita barangnya (pihak tersita) dilarang untuk menjual barang yang disita kepada siapapun dan dilarang membebani (menjaminkan) atau menyewakannya. Berdasarkan ketentuan Pasal 200 ayat (1) HIR atau Pasal 215 ayat (1) RBG yang menjelaskan bahwa penjualan barang sitaan dilakukan dengan pertolongan kantor lelang atau oleh orang yang melakukan penyitaan atau oleh orang yang cakap dan boleh dipercaya, asal orang tersebut tinggal di tempat penjualan itu dilakukan atau didekat tempat itu serta ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Negeri.



### 2.3.6 Pengertian Hak Tanggungan

Pengertian Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, yaitu :

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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Menurut Rahman (1998: 195) yang dimaksud dengan Hak Tanggungan ialah jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Berdasarkan pengertian dari Hak Tanggungan, maka secara implisit Hak Tanggungan yang dimaksudkan dalam Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan mempunyai ciri-ciri: antara lain memberi kedudukan yang diutamakan kepada pemegangnya, dan mengikuti obyek yang dijamin dalam tangan siapapun obyek itu berada, memenuhi asas spesialisitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan serta mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya (Supramono, 1996: 116).

Hak Tanggungan yang dikehendaki dalam UU No. 4 Tahun 1996 itu dimaksudkan untuk memenuhi perkembangan kehidupan perekonomian khususnya dalam lingkup perjanjian utang-piutang, dan tuntutan keadilan serta kepastian hukum masyarakat serta kehadiran UU No. 4 tahun 1996 tersebut tidak bisa dipisahkan keberadaannya dengan tuntutan tersebut di atas.



### 2.3.7 Sifat-Sifat Hak Tanggungan.

#### 1. *Hak Tanggungan Memberikan Kedudukan Yang Diutamakan Bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan ( droit de preference).*

Definisi Hak Tanggungan sebagaimana maksud Pasal 1 ayat (1) UUHT, salah satu cirinya memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain, maksudnya terdapat dalam dijumpai di dalam penjelasan dari Pasal 1 tersebut, tetapi dijumpai di dalam Angka 4 Penjelasan Umum UUHT, yaitu :

“ bahwa jika debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku “.

Berdasarkan Penjelasan Umum tersebut dapatlah diketahui, sekalipun diutamakan terhadap hak tagihan kreditur-kreditur lain, namun harus mengalah terhadap piutang-piutang negara. Ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUHT adalah asas yang berlaku pula bagi Hipotik yang telah digantikan oleh Hak Tanggungan sepanjang yang menyangkut tanah dikenal sebagai *droit de preference*.

#### 2. *Hak Tanggungan Tidak Dapat Dibagi-bagi.*

Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, artinya bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya dan telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan hak tanggungan tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi (Penjelasan Pasal 2 ayat (1) UUHT).

#### 3. *Hak Tanggungan Hanya Dapat Dibebankan Pada Hak Atas Tanah Yang Telah Ada.*

Pasal 8 ayat (2) UUHT menentukan bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Berhubung dengan ketentuan itu, maka Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah

yang telah dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan. Oleh karena itu hak atas tanah yang baru akan dimiliki seseorang di kemudian hari tidak dapat dijamin dengan Hak Tanggungan bagi pelunasan suatu utang. Begitu juga tidaklah mungkin untuk membebaskan Hak Tanggungan pada suatu hak atas tanah yang baru akan ada di kemudian hari.

#### ***4. Hak Tanggungan Dapat Dibebankan Selain Atas Tanahnya Juga Berikut Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah tersebut.***

Berdasarkan Pasal 4 ayat (4) UUHT, Hak Tanggungan dapat dibebankan bukan saja pada hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan, tetapi juga berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan tersebut adalah yang dimaksudkan oleh UUHT sebagai benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

#### ***5. Hak Tanggungan Dapat Dibebankan Juga Atas Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Yang Baru Akan Ada Di Kemudian Hari.***

Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang telah ada, namun sepanjang Hak Tanggungan itu dibebankan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah, ternyata Pasal 4 ayat (4) UUHT memungkinkan Hak Tanggungan dapat dibebankan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sekalipun benda-benda tersebut belum ada, tetapi baru akan ada di kemudian hari.

Pengertian "yang baru akan ada" ialah benda-benda yang pada saat Hak Tanggungan dibebankan belum ada sebagai bagian dari tanah (hak atas tanah) yang dibebani Hak Tanggungan tersebut. Misalnya karena benda-benda tersebut baru ditanam (untuk tanaman) atau baru dibangun (untuk bangunan dan hasil karya) kemudian setelah Hak Tanggungan itu dibebankan atas tanah (hak atas tanah) tersebut.



#### **6. Perjanjian Hak Tanggungan Adalah Perjanjian Accesoir.**

Perjanjian Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri tetapi keberadaannya adalah karena perjanjian lain, yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk bagi perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian utang-piutang yang menimbulkan utang yang dijamin itu. Dengan kata lain perjanjian Hak Tanggungan adalah suatu perjanjian accesoir. Dalam Butir 8 Penjelasan Umum UUHT disebutkan :

Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau accesoir pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.

Perjanjian Hak Tanggungan adalah suatu perjanjian accesoir adalah berdasarkan Pasal 10 ayat (1) dan Pasal 18 ayat (1) huruf a UUHT, yaitu karena :

- a. Pasal 10 ayat (1) UUHT menentukan bahwa perjanjian untuk memberikan Hak Tanggungan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan.
- b. Pasal 18 ayat (1) huruf a menentukan Hak Tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.

#### **7. Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada.**

Menurut Pasal 3 ayat (1) UUHT, Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk :

1. Utang yang telah ada.
2. Utang yang baru akan ada tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah tertentu.
3. Utang yang baru akan ada tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan.

Dengan demikian utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang sudah ada maupun yang belum ada, yaitu yang baru akan ada di kemudian hari dan tetapi harus sudah diperjanjikan sebelumnya.



### **8. Hak Tanggungan Dapat Menjamin Lebih Dari Satu Utang**

Pasal 3 ayat (2) UUHT menentukan sebagai berikut :

“ Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum “.

Pasal 3 ayat (2) UUHT tersebut, memungkinkan pemberian satu Hak Tanggungan untuk :

- (1) Beberapa kreditur yang memberikan utang kepada satu debitur berdasarkan satu perjanjian utang-piutang.
- (2) Beberapa kreditur yang memberikan utang kepada satu debitru berdasarkan beberapa perjanjian utang-piutang bilateral antara masing-masing kreditur dengan debitur yang bersangkutan.

Dengan adanya ketentuan Pasal 3 ayat (2) UUHT, maka tertampung sudah kebutuhan pemberian Hak Tanggungan bagi kredit sindikasi perbankan, dimana seorang debitur memperoleh kredit lebih dari satu bank (beberapa kreditur), namun berdasarkan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang sama yang dituangkan hanya dalam satu perjanjian kredit saja.

### **9. Hak Tanggungan Mengikuti Obyeknya Dalam Tangan Siapapun Obyek Hak Tanggungan Itu Berada.**

Pasal 7 UUHT menetapkan asas, bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek-obyek tersebut berada. Dengan demikian maka Hak Tanggungan tidak akan berakhir sekalipun obyek Hak Tanggungan itu beralih kepada pihak lain oleh sebab apapun juga. Berdasarkan asas ini, pemegang Hak Tanggungan akan selalu dapat melaksanakan haknya dalam tangan siapapun benda itu berpindah. Ketentuan pasal 7 UUHT ini merupakan asas yang diambil dari Hipotik yang diatur dalam Pasal 1163 ayat (2) dan pasal 1198 KUH Perdata.

### **10. Hak tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang tertentu.**

Dianutnya asas spesialitas oleh Hak Tanggungan dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 8 dan Pasal 11 ayat (1) huruf e UUHT. Oleh karena Pasal 8 UUHT menentukan bahwa pemberi Hak Tanggungan harus mempunyai kewenangan untuk



melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan (Pasal 8 ayat (1) UUHT) dan kewenangan tersebut harus ada pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan (Pasal 8 ayat (2) UUHT), maka ketentuan tersebut hanya mungkin terpenuhi apabila obyek Hak Tanggungan telah ada dan telah tertentu pula tanah yang mana. Selanjutnya pula oleh karena Pasal 11 ayat (1) huruf e menentukan bahwa di dalam akta pemberian Hak Tanggungan yang wajib dicantumkan uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan, maka tidaklah mungkin untuk memberikan yang jelas sebagaimana yang dimaksud itu apabila obyek Hak Tanggungan belum ada dan belum diketahui ciri-cirinya. Kata-kata “ uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan “, itu menunjukkan bahwa obyek Hak Tanggungan harus secara spesifik dapat ditunjukkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

#### ***11. Hak Tanggungan wajib didaftarkan.***

Terhadap Hak Tanggungan berlaku asas publisitas atau asas keterbukaan. Pasal 13 UUHT yang menentukan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Pendaftaran pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga (Penjelasan Pasal 13 ayat (1) UUHT).

#### ***12. Hak Tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu.***

Menurut Pasal 11 ayat (2) UUHT, Hak Tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu. Janji-janji tersebut dicantumkan dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan. Contoh-contoh dari janji itu dapat dilihat dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT. Janji-janji yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT itu bersifat fakultatif karena janji-janji itu dicantumkan atau tidak dicantumkan, baik sebagian maupun seluruhnya dan bersifat limitatif karena dapat pula diperjanjikan janji-janji lain saelain dari janji-janji yang telah disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT.



**13. Obyek hak tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemegang hak tanggungan bila debitur cidera janji.**

Menurut Pasal 12 UUHT, janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum. Asas ini diambil dari asas yang berlaku bagi Hipotik, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1178 ayat (1) KUH Perdata.

**14. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Mudah dan Pasti.**

Pasal 6 UUHT itu memberikan hak bagi pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan parate eksekusi artinya pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada kantor lelang untuk melakukan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Sertifikat Hak Tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh kantor pertanahan dan yang memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai Grosse Akta Hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah. Demikian ditentukan dalam pasal 14 ayat (1),(2), dan (3) UUHT, untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan yang telah dibebankan atas tanah dapat dilakukan tanpa harus melalui proses gugat-menggugat (proses litigasi) apabila debitur cidera janji (Sjahdeini, 1996: 11-34)

### **2.3.8 Eksekusi Hak Tanggungan.**

#### **2.3.8.1 Subyek dan Obyek Eksekusi Hak Tanggungan.**

Berbicara mengenai eksekusi Hak Tanggungan berarti tidak terlepas dari subyek dan obyek yang melekat dalam Hak Tanggungan itu sendiri. Adapun yang menjadi subyek dari eksekusi Hak Tanggungan itu adalah Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan tersebut dan Obyek eksekusi Hak Tanggungan tidak lepas dari adanya obyek Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan.



Dalam perjanjian pemberian Hak Tanggungan terdapat dua pihak, yaitu pihak yang memberikan Hak Tanggungan dan pihak kreditur sebagai pihak yang menerima Hak Tanggungan. Yang dimaksud dengan pemberi Hak Tanggungan adalah pemilik persil, yang dengan sepakatnya dibebani dengan Hak Tanggungan sampai sejumlah uang tertentu, untuk menjamin suatu perikatan atau hutang (Satrio,1997:245).

Pemberi Hak Tanggungan menurut Pasal 8 UUHT ayat (1) UUHT adalah orang-perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dengan demikian, oleh karena obyek Hak Tanggungan adalah Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah Negara, maka sejalan dengan ketentuan Pasal 8 ayat (1) UUHT itu yang dapat menjadi pemberi Hak Tanggungan adalah orang-perseorangan atau badan hukum yang dapat mempunyai Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Negara. Sedangkan yang dimaksud dengan pemegang Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 9 ayat (1) UUHT yang menyebutkan bahwa pemegang Hak Tanggungan adalah orang-perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Obyek Hak Tanggungan itu sendiri diatur dalam ketentuan Pasal 4 ayat (1), (2), (3),(4) dan ayat (5) UUHT, yang pada intinya obyek Hak Tanggungan itu adalah hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan. Hak tanah yang dibebani Hak Tanggungan dalam UUHT adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak pakai atas tanah Negara dan hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan hak milik atas satuan rumah susun (Sjahdeini,1996 :55-56).

#### **2.3.8.2 Prosedur Pelaksanaan Penyitaan Eksekusi Hak Tanggungan**

Apabila debitur cidera janji, obyek Hak Tanggungan oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut, dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur yang lain. Inilah yang disebut "Eksekusi Hak Tanggungan yang diatur dalam pasal 20" (Harsono,1999: 440).

Eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam ketentuan Pasal 20 dan Pasal 21 UUHT, dimana menurut ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUHT ada dua cara dalam eksekusi Hak Tanggungan, yaitu :



1. Melakukan penjualan obyek Hak Tanggungan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT.
2. Melaksanakan eksekusi sesuai dengan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2).

Penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT yang memberikan ketegasan bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai kedudukan. Penjualan tersebut dilakukan oleh pemegang Hak Tanggungan berdasarkan janji untuk menjual sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT yang ditegaskan kembali dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT. Penjualan obyek Hak Tanggungan memungkinkan penjualan obyek Hak Tanggungan di bawah tangan, apabila hak tersebut dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak dan akan diperoleh harga tertinggi yang akan menguntungkan semua pihak, sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT.

Menurut Parlindungan (1996 : 64) Setiap eksekusi pada prinsipnya harus dilaksanakan melalui pelelangan umum. Penjualan melalui pelelangan umum itu dalam kenyataannya tidak selalu menghasilkan harga yang tinggi, sehingga dalam ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUHT, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilakukan di bawah tangan asalkan syarat yang ditentukan dalam Pasal 20 ayat (3) dipenuhi. Keleluasaan yang ada dalam UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ini dimaksudkan untuk lebih memudahkan dan mempercepat penjualan serta kemungkinan diperolehnya harga penjualan yang tinggi. Persyaratan yang mengatur mengenai eksekusi Hak Tanggungan melalui pelelangan umum ini ditetapkan dalam Pasal 20 ayat (3) UU No. 4 Tahun 1996. Ketentuan Pasal 20 ayat (3) UU No. 4 Tahun 1996 itu dimaksudkan untuk melindungi kepentingan pihak lain yang berkepentingan, misalnya pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga dan kreditur lain dari pemberi Hak Tanggungan.

Eksekusi dengan titel eksekutorial dapat dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat (2) UUHT, bahwa Sertifikat Hak Tanggungan sebagai tanda atau alat bukti adanya Hak Tanggungan memuat irah-irah yang berbunyi "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah tersebut memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang prosedur eksekusinya sesuai dengan ketentuan pasal 195-200 HIR.



Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan apabila pemberi Hak Tanggungan jatuh pailit dalam UU No. 4 tahun 1996 diatur dalam Pasal 21 yang mengatur bahwa kreditur pemegang Hak Tanggungan tetap berhak melaksanakan hak-haknya berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan. Ketentuan Pasal 21 UU No. 4 Tahun 1996 tersebut menyebutkan bahwa pemegang Hak Tanggungan secara umum, maka ketentuan itu berlaku untuk kreditur pemegang Hak Tanggungan tanpa mempersoalkan pemegang Hak Tanggungan peringkat keberapa. Ketentuan itu tidak ada keharusan pemegang Hak Tanggungan membuat janji kuasa menjual melalui pelelangan. Ketentuan pasal ini dikuatkan dengan ketentuan Pasal 56 ayat (1) Perppu No. 1 tahun 1998 yaitu Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang tentang Perubahan Atas Undang-undang Kepailitan, yang menyatakan bahwa setiap kreditur yang memegang Hak Tanggungan, Hak Gadai atau Hak Agunan atas kebendaan lainnya dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan. Pelaksanaan eksekusi tersebut menurut Pasal 57 ayat (1) Perppu No. 1 Tahun 1998 dilakukan selambat-lambatnya dalam waktu dua bulan sejak masa penangguhan yang lamanya maksimal 90 hari sejak pernyataan pailit. Ketentuan lain yang mengatur tentang pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan bila pemberi Hak Tanggungan jatuh pailit adalah Pasal 56A Perppu No. 1 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Kepailitan yang mengenal masa penangguhan pelaksanaan eksekusi bagi pemegang Hak Tanggungan selama-lamanya dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak tanggal putusan pailit ditetapkan (Satrio,1998 :283).

Berdasarkan uraian di atas, maka nampak jelas bahwa eksekusi Hak Tanggungan yang diatur dalam UU No. 4 tahun 1996 telah memberikan perlindungan dan jaminan kepastian hukum bagi pemberi dan penerima Hak Tanggungan. Adanya perlindungan dan jaminan kepastian hukum tersebut terbukti dengan adanya keleluasaan bagi pemberi dan penerima Hak Tanggungan untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak, tentunya dengan saling menguntungkan.

### III. PEMBAHASAN



#### 3.1 Dasar Pertimbangan Pengajuan Permohonan Eksekusi

Sebagaimana di ketahui bersama bahwa suatu perkara perdata yang diajukan oleh pihak yang bersangkutan kepada pengadilan adalah untuk mendapatkan pemecahan dan penyelesaian. Hal ini sejalan dengan pendapat M. Yahya Harahap (1995: 1), bahwa eksekusi sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara merupakan aturan dan tata cara lanjutan suatu proses pemeriksaan perkara. Oleh karena itu eksekusi tidak lain adalah tindakan yang berkesinambungan dari keseluruhan proses hukum acara perdata.

Peringatan merupakan tahap pertama proses eksekusi. Apabila putusan telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan pihak tergugat (pihak yang kalah) atau debitur tidak mau mentaati pelunasan pembayaran sejumlah uang yang dihukumkan kepadanya "secara sukarela", maka terbukalah hak pihak penggugat (pihak yang menang) untuk mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan. Dengan adanya pengajuan permohonan eksekusi tersebut merupakan dasar hukum bagi Ketua Pengadilan Negeri untuk melakukan tindakan peringatan, sebagaimana diatur dalam Pasal 196 HIR (Harahap, 1995: 60).

Sebagaimana diketahui bahwa munculnya perselisihan antara Termohon Eksekusi dengan Pemohon Eksekusi dalam kasus ini berawal dari perjanjian meminjam uang yang dilakukan Termohon Eksekusi dengan Pemohon Eksekusi (PT. Bank Bali Cabang Bandung). Perjanjian hutang-piutang itu dikuatkan dengan Akta Pengakuan Hutang tanggal 26 Juni 1995 No. 75 jo. Akta Pemberian Jaminan tanggal 26 Juni 1995 No. 76.

Di dalam meminjam uang dari PT. Bank Bali Cabang Bandung, Termohon Eksekusi telah memberikan jaminan kuasa memasang hipotik pertama dan hipotik-hipotik selanjutnya serta kuasa untuk menjual tanah atas Hak Guna Bangunan dengan Sertifikat HGB Nomor. 339/ Desa Rahayu, terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Margaasih, Desa Rahayu, Persil Blok E-3 Kav.



Nomor. 02/T.48, asal Persil Pemisahan dari B.7/Rahayu. Lamanya Hak Guna Bangunan tersebut selama 20 tahun, yang berakhir tanggal 23 Juli 2013.

Tindakan Termohon Eksekusi untuk memberikan kuasa memasang hipotik pertama dan hipotik-hipotik selanjutnya tersebut, apabila ternyata pihak Termohon Eksekusi meminjam dalam jangka waktu tertentu tidak bisa melunasi hutangnya. Kuasa Memasang hipotik pertama dan hipotik-hipotik selanjutnya tersebut menurut ketentuan Pasal 24 ayat (3) UU. No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang berbunyi :

“ Surat Kuasa Membebankan Hipotik yang ada pada saat diundangkannya Undang-undang ini dapat digunakan sebagai Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dalam waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak saat berlakunya Undang-undang ini, dengan mengingat ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (5) UUHT”.

Pihak Termohon Eksekusi atau debitur, ternyata dalam jangka waktu tertentu tidak bisa melunasi hutangnya kepada pihak Pemohon Eksekusi (PT. Bank Bali Cabang Bandung), sehingga pihak PT. Bank Bali Cabang Bandung mengajukan permohonan eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan oleh pihak debitur. Obyek Hak Tanggungan yang dimohonkan eksekusi oleh pihak kreditur tersebut adalah obyek Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksudkan dalam Akta Pengakuan Hutang tanggal 26 Juni 1995 No. 75 jo. Akta Pemberian Jaminan tanggal 26 Juni 1995 No. 76.

Pemohon Eksekusi dalam mengajukan permohonan eksekusi tersebut, sebagaimana terdapat dalam surat permohonan eksekusi tanggal 05 September 1996 Nomor 01/05/IX/1996/RMD.Bdg disertai surat-surat bukti, sebagai berikut :

a. Bukti tulisan yang terdiri :

1. Akta Pengakuan Hutang tanggal 26 Juni 1995 Nomor :75.
2. Akta Pemberian Jaminan tanggal 26 Juni 1995 Nomor : 76.
3. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor : 00304/1996 tanggal 18 1996 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 64 / 04 / Margaasih /1996 tanggal 26 Juni 1996.

4. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 339/Desa Rahayu, terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Margaasih, Desa Rahayu, Persil Pemisahan dari B.7/Rahayu, Lamanya hak berlaku 20 tahun dan berakhirnya hak tanggal 23 Juli 2013, Gambar Situasi tanggal 13 September 1994 Nomor : 8684/1994, Luas 209 M2, tercatat atas nama Zainal Abidin.
- b. Pengakuan dari Termohon sendiri yang menyatakan bahwa mereka benar-benar mempunyai hutang terhadap Pemohon Eksekusi.

Dasar pertimbangan pengajuan permohonan eksekusi dalam kasus ini, didasarkan pada fakta bahwa pihak Termohon Eksekusi telah terbukti cidera janji, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT, yang berbunyi :

“ Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut “.

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT tersebut hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek 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 kreditur-kreditur yang lain dan sisa penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Dasar pertimbangan pengajuan permohonan eksekusi yang dilakukan Pemohon Eksekusi tidak terlepas dari alat bukti tulisan, yang berupa surat-surat bukti dan pengakuan dari pihak Termohon Eksekusi sendiri yang menyatakan bahwa benar-benar mempunyai hutang terhadap Pemohon Eksekusi.

Pelaksanaan eksekusi sebagai tahap pertama terhadap Termohon Eksekusi haruslah dilakukan peneguran terlebih dahulu supaya dalam tenggang waktu yang ditetapkan dalam Undang-undang segera melaksanakan kewajibannya untuk



membayar hutangnya kepada Pemohon Eksekusi. Menurut Pasal 196 HIR, cara peringatan dilakukan oleh Ketua Pengadilan Negeri setelah lebih dulu ada permintaan eksekusi dari pihak penggugat. Peringatan tidak dapat dilakukan Ketua Pengadilan Negeri, Peringatan baru dapat dilakukan Ketua Pengadilan Negeri setelah menerima pengajuan permintaan eksekusi dari pihak penggugat (pemohon eksekusi) dan selama belum ada permintaan eksekusi dari pihak penggugat, proses peringatan tidak dapat dilakukan. Sekiranya pihak penggugat tetap diam sekalipun tergugat belum mau menjalankan putusan secara sukarela, Ketua Pengadilan Negeri belum berwenang melakukan peringatan kepada tergugat.

Pengajuan permohonan eksekusi yang menjadi prasyarat peringatan disampaikan oleh penggugat ke Pengadilan Negeri yang bersangkutan. Pengajuan eksekusi dapat dilakukan :

- a. penggugat pribadi atau ;
- b. kuasanya.

Adapun kuasa yang berhak mengajukan permohonan eksekusi, ialah kuasa yang telah memperoleh kuasa khusus dari penggugat. Kuasa yang tidak memegang surat kuasa khusus tidak berhak mengajukan permohonan eksekusi, karena pengajuan permohonan eksekusi masih tetap merupakan rangkaian proses penyelesaian perkara, tidak mungkin seorang kuasa bertindak tanpa surat kuasa khusus. Pengajuan permohonan eksekusi yang dilakukan seorang kuasa, tetap berlaku ketentuan umum pemberian kuasa, yakni agar tindakan hukum yang dilakukan kuasa memenuhi syarat formal harus berdasarkan surat kuasa khusus (Harahap, 1995 : 27).

Berdasarkan ketentuan Pasal 196 HIR pengajuan permohonan eksekusi secara formal dapat berbentuk lisan atau berbentuk tulisan (surat). Pengajuan permohonan eksekusi disampaikan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memutus perkara itu dalam tingkat pertama. Hal ini sejalan dengan asas yang diatur dalam Pasal 195 ayat (1) HIR, yang menegaskan bahwa kewenangan menjalankan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum yang tetap adalah atas perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang memutus perkara itu dalam tingkat pertama.

Apabila Ketua Pengadilan Negeri menerima permohonan eksekusi dari pihak penggugat, tindakan pelayanan hukum yang harus dilakukan guna memenuhi permohonan tersebut adalah :

- memanggil tergugat.
- memperingatkan (menegur) supaya memenuhi atau menjalankan putusan dan
- masa peringatan itu tidak boleh lebih dari delapan hari.

Hal ini seperti yang dikatakan oleh Harahap (1995 : 27-32) sebagai berikut Setelah Ketua Pengadilan Negeri yang menerima permohonan eksekusi dari pihak penggugat, maka Ketua Pengadilan Negeri memerintahkan pemanggilan pihak tergugat untuk menghadap di pengadilan pada hari, tanggal dan jam yang telah ditentukan. Pemanggilan dan kehadiran tergugat di pengadilan merupakan proses memberi peringatan atau teguran atas kelalaiannya memenuhi isi putusan pengadilan. Pada saat sidang memberi peringatan, Ketua Pengadilan Negeri memberi batas waktu kepada tergugat, agar dalam batas waktu itu putusan dijalkannya. Batas waktu itulah yang disebut "masa peringatan". Batas waktu masa peringatan maksimum dalam waktu delapan (8) hari. Apabila pihak tergugat tidak memenuhi panggilan peringatan tanpa alasan yang patut, maka surat penetapan perintah eksekusi dapat langsung dikeluarkan Ketua Pengadilan Negeri. Tetapi apabila panggilan peringatan dipenuhi kemudian putusan tidak dijalankan selama masa peringatan, barulah Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan surat penetapan. Surat Penetapan itu berisi perintah kepada panitera atau juru sita untuk menjalankan eksekusi sesuai dengan amar putusan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 197 ayat (1) HIR.

Pemohon eksekusi dalam mengajukan permohonan eksekusi, Memohon kepada Pengadilan Negeri Bale Bandung untuk melaksanakan eksekusi atas Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat pertama Nomor : 00304/1996 tanggal 18 Juni 1996 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 64/04/ Margaasih/ 1996 tanggal 3 Juni 1996, yang dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang dengan memakai judul kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" adalah mempunyai kekuatan/daya eksekutorial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat 2 dan 3 UUHT jo. Pasal 224 HIR.



Pihak Pemohon eksekusi sebagai pihak yang dirugikan mengajukan permohonan eksekusi pada Pengadilan Negeri Bale Bandung yang terdaftar dalam register perkara No. 82/Pdt.Eks/PN.BB. Pengadilan Negeri Bale Bandung yang mengadili perkara tersebut berdasarkan fakta-fakta yang memuat dasar pertimbangan pengajuan permohonan eksekusi dari pihak Pemohon Eksekusi, akhirnya Pengadilan Negeri Bale Bandung berdasarkan bukti-bukti dan pertimbangan- pertimbangan, maka Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung menetapkan sebagai berikut :

1. Mengabulkan permohonan Pemohon Eksekusi.
2. Meminta bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kls I-A agar memerintahkan kepada Jurusita/Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Kls I-A Bandung, untuk memanggil Termohon Eksekusi I dan Termohon Eksekusi II agar supaya mereka datang menghadap kepada Ketua Pengadilan Negeri hari Rabu tanggal 16 Oktober 1996 jam 10.00 WIB, untuk ditegur agar dalam tenggang waktu 8 (delapan) hari setelah ditegur, melaksanakan kewajibannya untuk membayar utang kepada Pemohon Eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 64/04/ Margaasih/ 1996 tanggal 3 Juni 1996 Jo. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 00304/1996 tanggal 18 Juni 1996 berjumlah sebesar Rp. 49.703.533,- (empat puluh sembilan juta tujuh ratus tiga ribu lima ratus tiga puluh tiga rupiah) secara baik-baik.
3. Biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum sementara dibebankan kepada Pemohon Eksekusi.

### **3.2 Dasar Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Penetapan No. 82/Pdt. Eks/1996/PN. BB.**

Pengadilan Negeri Bale Bandung dalam mengabulkan permohonan eksekusi, akhirnya mengeluarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung yang terdiri dari Penetapan No. 82/Pdt.Eks/1996/PN.BB yang dikeluarkan pada tanggal 30 September 1996 dan tanggal 25 Oktober 1996. Pengadilan Negeri Bale Bandung

dalam mengabulkan permohonan eksekusi yang dituangkan dalam kedua penetapan tersebut, didasarkan pada pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :

*a. Penetapan No. 82/Pdt. Eks/1996/PN.BB tanggal 30 September 1996 didasarkan pada pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :*

1. Bahwa sebagaimana diuraikan dalam suratnya, Pemohon Eksekusi tanggal 05 September 1996 nomor: 01/05/IX/1996/R.M.D. Bdg, beserta lampirannya yang antara lain terdiri dari surat-surat bukti sebagaimana tersebut di atas, Pemohon Eksekusi memohon kepada Pengadilan Negeri Bale Bandung untuk melaksanakan eksekusi atas Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 00304/1996, tanggal 18 Juni 1996 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 64/04/Margaasih/1996 tanggal 3 Juni 1996.
2. Bahwa utang Termohon Eksekusi berdasarkan Akta Pengakuan Hutang tanggal 26 Juni 1995 Nomor : 75 jo Akta Pemberian Jaminan tanggal 26 Juni 1995 Nomor: 76, sebesar Rp. 44.600.000,- ( empat puluh empat juta enam ratus ribu rupiah ) yang akan berakhir pada tanggal 26 Juni 2005, akan tetapi Termohon Eksekusi telah ingkar janji tidak melaksanakan kewajibannya membayar utangnya tersebut kepada Pemohon Eksekusi sesuai bunyi pasal 1 dari Akta Pengakuan Hutang tanggal 26 Juni 1995 No: 75.
3. Bahwa untuk menjamin hutang Termohon Eksekusi Tuan Zainal Abidin (d/h ONG, ENG LAI), yang telah mendapat persetujuan dari istrinya, yaitu Ny. Lina Christine (d/h TAN, CHUI LING), sebagaimana dimaksud dalam Akta Pengakuan Hutang tanggal 26 Juni 1995 Nomor 75 jo Akta Pemberian Jaminan tanggal 26 Juni 1995 Nomor 76, Termohon Eksekusi telah memberikan kuasa memasang hipotik pertama dan hipotik-hipotik selanjutnya serta kuasa menjual atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 339/ Desa Rahayu, berikut dengan segala bangunan dan tanaman serta segala sesuatu lainnya yang sekarang telah dan atau dikemudian hari mungkin akan didirikan/ditanam/berada di atas



tanah hak tersebut di atas yang menurut sifat dan peruntukannya serta menurut hukum/undang-undang dianggap sebagai benda tidak bergerak.

4. Bahwa jumlah hutang Termohon Eksekusi per tanggal 4 September 1996 telah berjumlah Rp. 703.703.533,- (empat puluh sembilan juta rupiah tujuh ratus tiga ribu lima ratus tiga puluh tiga rupiah) di bawah nilai pembebanan Hak Tanggungan Peringkat Pertama yaitu sebesar Rp. 60.000.000,- (Enam puluh juta rupiah) sehingga dapat dikabulkan seluruhnya.
5. Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 00304/1996 tanggal 18 Juni 1996 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No:64/04/ Margaasih/1996 tanggal 3 Juni 1996, yang dibuat di hadapan Pejabat yang berwenang dengan memakai judul kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" adalah mempunyai kekuatan/daya eksekutorial sebagaimana tercantum dalam Pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang-Undang No. 4 tahun 1996 jo. Pasal 224 HIR.
6. Bahwa untuk pelaksanaan eksekusinya sebagai tahap pertama terhadap Termohon Eksekusi haruslah dilakukan peneguran terlebih dahulu supaya dalam tenggang waktu yang ditetapkan dalam Undang-undang segera melaksanakan kewajibannya untuk membayar hutangnya kepada Pemohon Eksekusi secara baik-baik.
7. Bahwa sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 64/Margaasih/1996 tanggal 3 Juni Pasal 4 berbunyi Para pihak dalam hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri I B di Kabupaten DT II Bandung.
8. Bahwa tempat tinggal Termohon Eksekusi berada di wilayah Hukum Pengadilan Negeri Kls. I-A Bandung, maka perihal pemanggilannya haruslah meminta bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kls. I-A Bandung.
9. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, permohonan untuk Pemohon Eksekusi adalah beralasan dan berdasarkan hukum karenanya dapat diterima dan dikabulkan.

10. Bahwa biaya yang timbul sebagai akibat dari Penetapan ini untuk sementara waktu dibebankan kepada Pemohon Eksekusi yang akan diperhitungkan kemudian dengan hutang Termohon Eksekusi.

Berdasarkan bukti-bukti dan pertimbangan-pertimbangan yang telah dikemukakan di atas, maka Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung akhirnya menetapkan sebagai berikut :

1. Mengabulkan permohonan Permohonan Eksekusi.
  2. Meminta bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kls I -A Bandung agar memerintahkan kepada jurusita/Jurusita Pengganti untuk memanggil Termohon Eksekusi I dan Termohon Eksekusi II agar supaya mereka datang menghadap kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung pada hari Rabu tanggal 16 Oktober 1996 jam 10.00 WIB, untuk ditegur agar dalara tenggang waktu 8 (delapan) hari setelah ditegur, melaksanakan kewajibannya untuk membayar utang kepada Pemohon Eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 64/04/Margaasih tanggal 3 Juni 1996 jo. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 00304/1996 tanggal 18 Juni 1996 berjumlah sebesar Rp. 49.703.533,-(Empat puluh sembilan juta tujuh ratus tiga ribu lima ratus tiga puluh tiga) secara baik-baik.
  3. Biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum sementara dibebankan kepada Pemohon Eksekusi.
- b. Penetapan No.82/Pdt.Eks/1996/PN.BB tanggal 25 Oktober, didasarkan pada pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :*
- a) bahwa Berita Acara Teguran tanggal 16 Oktober 1996 No.82/Pdt.Eks.1996/PN.BB jo. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 82/Pdt.eks/1996/PN.BB tanggal 30 September, terhadap Termohon Eksekusi telah dilakukan peneguran, akan tetapi sampai habisnya tenggang waktu yang telah ditetapkan dalam Undang-undang Termohon Eksekusi tersebut tidak melaksanakan kewajibannya yaitu membayar hutangnya kepada Pemohon Eksekusi secara baik-baik.



- b) bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan jo. Sertifikat Hak Tanggungan yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang dengan memakai irah-irah “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa “, berdasarkan Undang-undang No. 4 tahun 1996 jo. Pasal 224 HIR mempunyai kekuatan/daya eksekutorial.
- c) bahwa barang yang dimohonkan sita eksekusi dan dilanjutkan dengan pelelangan/penjualan di muka umum berada di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Bale Bandung berwenang untuk melaksanakannya.
- d) Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas permohonan Pemohon eksekusi tersebut beralasan dan berdasarkan hukum sehingga karenanya dapat dikabulkan.

Berdasarkan bukti-bukti dan pertimbangan-pertimbangan di atas, akhirnya Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung menetapkan sebagai berikut :

1. mengabulkan permohonan Pemohon Eksekusi tersebut di atas .
2. memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung atau jika ia berhalangan karena tugas pekerjaan lain supaya diganti oleh wakilnya yang sah dengan disertai dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk melaksanakan penyitaan eksekusi terhadap barang jaminan hutang Termohon Eksekusi yang telah dibebani Hak Tanggungan tersebut, berupa :
  - Sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor :339/Desa Rahayu, terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Margaasih, Desa Rahayu, Persil Blok E-3 Kav. Nomor:02/T.48, Asal Persil Pemisahan Dari B.7/Rahayu, Lamanya hak berlaku 20 tahun , berakhirnya hak tanggungan 23 Juli 2013, Gambar Situasi tanggal 13 September 1994 No. 8684/1994, Luas 209 M2, tercatat atas nama Zainal Abidin, dengan segala bangunan dan tanaman serta segala sesuatu lainnya yang sekarang telah dan/atau dikemudian hari mungkin akan didirikan/ditanam/berada di atas tanah hak tersebut di atas, yang

menurut sifat dan peruntukannya serta menurut hukum/ Undang-Undang dianggap sebagai benda tidak bergerak.

3. Biaya yang timbul sebagai akibat dari Penetapan ini untuk sementara dibebankan kepada Pemohon Eksekusi yang akan diperhitungkan kemudian dengan hutang Termohon Eksekusi.

Penetapan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 82/Pdt.Eks/1996/PN.BB tanggal 30 September tersebut, telah memuat perintah Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung untuk memanggil Termohon Eksekusi melalui Pengadilan Negeri Kelas I-A Bandung supaya hadir di Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 16 Oktober guna dilakukan peneguran. Termohon Eksekusi dalam menanggapi Penetapan tersebut akhirnya pada tanggal 15 Oktober 1996 mengajukan keberatan dengan memohon pada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung untuk menunda pelaksanaan eksekusi sampai batas waktu 3 (tiga) bulan sejak peneguran tersebut.

Pengadilan Negeri Bale Bandung dengan berdasarkan peneguran dan permohonan yang diajukan kembali oleh Pemohon Eksekusi akhirnya mengabulkan keberatan dan permohonan penundaan pelaksanaan eksekusi yang diajukan oleh Termohon Eksekusi. Pertimbangan yang diambil oleh pengadilan tersebut didasarkan pada fakta bahwa pihak Termohon Eksekusi telah dengan nyata melakukan ingkar janji, sehingga Pengadilan Negeri Bale Bandung mengeluarkan sekaligus menguatkan Penetapan Perkara No.82/Pdt.Eks/1996/PN.BB pada tanggal 25 Oktober 1996, yang intinya memerintahkan untuk dilaksanakan sita eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan yang dikuasai Termohon Eksekusi.

Berdasarkan fakta yang telah diuraikan dalam perkara No. 82/Pdt.Eks/1996/PN.BB, maka adanya pelaksanaan eksekusi tersebut karena adanya perjanjian yang menjadikan Hak Tanggungan sebagai jaminannya. Eksekusi yang dilakukan terhadap Termohon Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung tersebut merupakan tindakan hukum yang dilakukan oleh kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara, sebagai bagian dari aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara. Oleh karena itu eksekusi merupakan tindakan



berkesinambungan dari keseluruhan proses hukum acara perdata, atau dengan kata lain eksekusi merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisah dari pelaksanaan tata tertib beracara yang terkandung dalam HIR.

Pelaksanaan eksekusi yang dilakukan terhadap pihak yang kalah oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung karena pihak Termohon Eksekusi tidak mau menjalankan putusan secara sukarela, sehingga pelaksanaan putusan pengadilan tersebut dilaksanakan dengan bantuan kekuatan umum. Pengadilan Negeri Bale Bandung dalam mengabulkan permohonan eksekusi yang diajukan oleh Pemohon Eksekusi dan dalam pelaksanaan penyitaan eksekusinya telah sesuai dengan tata cara sita eksekusi menurut Hukum Acara Perdata, karena dalam pelaksanaan penyitaan eksekusi telah memenuhi ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 196, Pasal 197, Pasal 198 dan Pasal 199 HIR.

Mengenai terjadinya dua kali Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung dalam perkara No. 82/Pdt. Eks/1996/PN.BB tersebut, khususnya Penetapan Pertama yaitu Penetapan No.82/Pdt.Eks/1996/PN.BB tanggal 30 September 1996, bahwa hal tersebut bukan merupakan penyimpangan dari prosedur Hukum acara perdata, tapi disebabkan karena adanya perbedaan antara keberadaan pihak yang dikalahkan (Termohon Eksekusi) dengan obyek Hak Tanggungan yang akan dieksekusi. Pihak Termohon Eksekusi bertempat tinggal atau berkediaman di wilayah hukum Pengadilan Negeri Kelas I-A Bandung, sedangkan yang menjadi obyek eksekusi Hak Tanggungan berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Bale Bandung yang memeriksa perkara No. 82/Pdt.Eks/1996/PN.BB tersebut.

Penetapan Ketua Pengadilan Negeri dalam perkara No.82/Pdt.Eks/ 1996/PN.BB tanggal 30 September 1996 telah sesuai dengan tata cara sita eksekusi menurut hukum acara perdata, sebagaimana diatur dalam Pasal 195 ayat (2) HIR. Bahwa dalam kasus ini terdapat perbedaan domisili antara Pihak yang dikalahkan (Termohon Eksekusi) dengan obyek Hak Tanggungan yang akan dieksekusi. Adanya perbedaan antara kedudukan Termohon Eksekusi dengan obyek eksekusi Hak Tanggungan tersebut mengakibatkan Pengadilan Negeri Bale Bandung mengeluarkan



permintaan bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas I-A Bandung untuk memanggil pihak tereksekusi dalam bentuk Penetapan yang memuat fakta dan pertimbangan-pertimbangan hukum dari Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung. Hal ini terjadi, karena dalam pemanggilan pihak Tereksekusi itu harus meminta bantuan dari Pengadilan lain yang dalam kasus ini adalah kepada Pengadilan Negeri Kelas I-A Bandung, sehingga pihak Pengadilan Negeri Kelas I-A Bandung perlu mengetahui lebih detail mengenai kasus ini sebelum memanggil pihak tereksekusi agar terhindar dari kesalahan dalam hal pemanggilan.

Menurut Harahap (1995 : 95) berdasarkan ketentuan pasal 195 ayat (2) HIR mengatur tata cara permintaan bantuan Pengadilan Negeri tempat terletaknya barang yang hendak disita. Permintaan bantuan sita eksekusi yang demikianlah yang dimaksud dengan pendelegasian sita eksekusi. Pengadilan Negeri yang berhak menangani dan menjalankan eksekusi melimpahkan kewenangannya kepada Pengadilan Negeri yang lain atas alasan barang yang hendak dieksekusi terletak di dalam wilayah hukumnya. Dengan adanya lembaga permintaan bantuan eksekusi tidak mengakibatkan terhambatnya sita eksekusi, dengan cara mendelegasikan pelaksanaannya kepada Pengadilan Negeri di tempat mana barang yang hendak dieksekusi terletak. Pedoman pendelegasian didasarkan pada letak barang yang hendak dieksekusi. Barang tergugat yang hendak dieksekusi, yang berwenang untuk melaksanakan eksekusinya ialah Pengadilan Negeri tempat di mana barang itu terletak. Kewenangannya terwujud melalui proses pendelegasian berupa "permintaan bantuan".

Tahap pemanggilan untuk dilakukan teguran atau peringatan terhadap pihak yang kalah oleh Pengadilan merupakan tahapan yang harus dilalui dalam pelaksanaan sita eksekusi. Apabila pihak tergugat tidak hadir memenuhi panggilan peringatan tanpa alasan yang sah atau setelah masa peringatan dilampaui tetap tidak mau memenuhi pembayaran yang dihukumkan kepadanya, maka sejak saat itu Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan Surat Penetapan yang berisi perintah kepada panitera atau Juru Sita untuk melakukan sita eksekusi harta kekayaan tergugat, sesuai dengan syarat dan tata cara yang diatur dalam Pasal 197 HIR.

Berdasarkan peringatan ini juga akhirnya Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan surat perintah yaitu berupa Surat Perintah Penetapan sita eksekusi yang merupakan syarat formal pelaksanaan sita eksekusi. Adanya dua kali Penetapan



dalam perkara No. 82/Pdt.Eks/1996/PN.BB, pada dasarnya tidak lepas dari tahapan-tahapan dalam pelaksanaan sita eksekusi, sebagaimana diatur dalam hukum acara perdata.

Kaitannya dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 82/Pdt.Eks/1996/PN.BB tanggal 30 September 1996 dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 82/Pdt.Eks/1996/PN.BB tanggal 25 Oktober 1996, bahwa meskipun Penetapan itu terjadinya pada waktu peraturan tentang lembaga jaminan atas tanah yaitu UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan telah berlaku, tetapi karena yang berubah hanya hukum materialnya saja maka dalam proses peradilannya masih menggunakan cara-cara seperti penyitaan eksekusi dalam hipotik, yang bersumber dari ketentuan Pasal 195-200 HIR, karena peraturan yang khusus mengatur eksekusi Hak Tanggungan belum terbentuk.

Menurut Sjahdeini (1996:137) bahwa pasal 26 UUHT menentukan bahwa selama belum ada ketentuan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14 UUHT, peraturan mengenai eksekusi hipotik yang ada pada mulai berlakunya UUHT, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan. Dengan kata lain, sekalipun ketentuan mengenai hipotik yang terdapat dalam Buku II KUH Perdata sepanjang mengenai hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi, namun sepanjang yang mengenai eksekusinya tetap berlaku bagi eksekusi Hak Tanggungan.

Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung dalam Penetapannya walaupun mendasarkan pada Sertifikat Hak Tanggungan, tetapi dalam menentukan jumlah utang yang harus dibayar oleh Termohon Eksekusi yaitu sebesar Rp. 49.703.533,- (empat puluh sembilan juta tujuh ratus tiga ribu lima ratus tiga puluh tiga rupiah), didasarkan pada utang yang terealisasi yaitu sampai pihak Termohon Eksekusi dinyatakan tidak mampu membayar (ingkar janji) oleh pihak Pemohon Eksekusi yaitu pada saat sebelum pihak pemohon eksekusi (kreditur) mengajukan gugatan ke pengadilan tanggal 4 September 1996.

Jadi Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap tidaklah berlaku mutlak, karena masih harus dikuatkan dengan Penetapan dari Pengadilan agar mempunyai kekuatan mengikat dan daya paksa.

Penyitaan eksekusi terhadap Hak Tanggungan setelah berlakunya UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, ternyata memberikan kemudahan sekaligus perlindungan baik kepada kreditur maupun debitur. Kemudahan yang ada dalam penyitaan eksekusi Hak Tanggungan adalah dengan adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan jo. Sertifikat Hak Tanggungan, maka dengan sendirinya apabila pihak debitur cidera janji atau tidak bisa memenuhi kewajibannya kepada kreditur, harta milik debitur yang dijadikan jaminan bisa langsung dilelang. Penyitaan eksekusi setelah berlakunya UU No. 4 tahun 1996 juga memberikan perlindungan. Bagi pihak kreditur, kemudahan dalam melakukan penyitaan eksekusi itu dengan sendirinya akan mengatasi problem kredit bermasalah yang mengganggu kehidupan dunia perbankan. Bagi pihak debitur, dengan adanya keleluasaan untuk melakukan penjualan di bawah tangan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (3) UUHT, maka debitur akan merasa dilindungi dan dijamin haknya karena penjualan dapat dilakukan dengan harga tinggi (normal), sehingga sisa penjualan setelah dikurangi hutang yang harus dibayarkan kepada pihak kreditur sepenuhnya merupakan hak daripada debitur.

Berdasarkan uraian di atas, maka nampak jelas bahwa eksekusi Hak Tanggungan yang diatur dalam UU No. 4 tahun 1996 telah memberikan perlindungan dan jaminan kepastian hukum bagi pemberi dan penerima Hak Tanggungan. Adanya perlindungan dan jaminan kepastian hukum tersebut terbukti dengan adanya keleluasaan bagi pemberi dan penerima Hak Tanggungan untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak, tentunya dengan saling menguntungkan. Terlebih lagi kemudahan dan perlindungan serta kepastian hukum itu khususnya dengan dibubuhkannya irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", yang mengandung kekuatan eksekutorial



yang sama derajatnya dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

### 3.3 Kajian

Dasar pertimbangan pengajuan permohonan eksekusi dalam perkara ini, didasarkan adanya sengketa antara Termohon Eksekusi sebagai pihak debitur yang melakukan wanprestasi dengan Pemohon Eksekusi (PT. Bank Bali Cabang Bandung) sebagai pihak kreditur yang awal mulanya dari perjanjian meminjam uang atau perjanjian hutang-piutang itu dikuatkan dengan Akta Pengakuan Hutang tanggal 26 Juni 1995 No. 75 jo. Akta Pemberian Jaminan tanggal 26 Juni 1995 No. 76.

Jaminan dalam meminjam uang dari PT. Bank Bali Cabang Bandung, Termohon Eksekusi telah memberikan kuasa memasang hipotik pertama dan hipotik-hipotik selanjutnya serta kuasa untuk menjual tanah atas Hak Guna Bangunan dengan Sertifikat HGB Nomor. 339/ Desa Rahayu, terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Margaasih, Desa Rahayu, Persil Blok E-3 Kav. Nomor. 02/T.48, asal Persil Pemisahan dari B.7/Rahayu. Lamanya Hak Guna Bangunan tersebut selama 20 tahun, yang berakhir tanggal 23 Juli 2013.

Tindakan Termohon Eksekusi untuk memberikan kuasa memasang hipotik pertama dan hipotik-hipotik selanjutnya tersebut dilakukan apabila ternyata pihak Termohon Eksekusi meminjam dalam jangka waktu tertentu tidak bisa melunasi hutangnya dengan berdasarkan ketentuan Pasal 24 ayat (3) UU. No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Menggugat Termohon Eksekusi atau debitur, ternyata dalam jangka waktu tertentu tidak bisa melunasi hutangnya kepada pihak Pemohon Eksekusi (PT. Bank Bali Cabang Bandung), sehingga pihak PT. Bank Bali Cabang Bandung mengajukan permohonan eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan oleh pihak debitur. Obyek Hak Tanggungan yang dimohonkan eksekusi oleh pihak kreditur tersebut adalah obyek Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksudkan dalam Akta Pengakuan Hutang tanggal 26 Juni 1995 No. 75 jo. Akta Pemberian Jaminan tanggal 26 Juni 1995 No. 76.

Penulis sependapat dengan pertimbangan hukum Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung dalam mengabulkan permohonan eksekusi pada perkara No. 82/ Pdt. Eks/1996/ PN.BB. Pertimbangan pengajuan permohonan eksekusi dalam perkara ini didasarkan pada fakta pihak Termohon Eksekusi telah terbukti cidera janji, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Untuk kepentingan tersebut pihak termohon eksekusi telah dipanggil dengan patut, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 197 HIR, tetapi tidak bisa memenuhi kewajibannya. Oleh karena itu diadakan peneguran kepada debitur yang kemudian dilanjutkan dengan penyitaan eksekusi. Hal ini diperkuat dengan pengakuan dari Termohon Eksekusi sendiri yang menyatakan bahwa benar-benar mempunyai hutang pada Pemohon Eksekusi.

Pemohon eksekusi dalam mengajukan permohonan eksekusi, memohon kepada Pengadilan Negeri Bale Bandung untuk melaksanakan eksekusi atas Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor : 00304/1996 tanggal 18 Juni 1996 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 64/04/ Margaasih/ 1996 tanggal 3 Juni 1996, yang dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang dengan memakai judul kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" adalah mempunyai kekuatan/daya eksekutorial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT jo. Pasal 224 HIR.

Pihak Pemohon eksekusi sebagai pihak yang dirugikan mengajukan permohonan eksekusi pada Pengadilan Negeri Bale Bandung yang terdaftar dalam register perkara No. 82/Pdt.Eks/PN.BB. Pengadilan Negeri Bale Bandung yang mengadili perkara tersebut berdasarkan bukti-bukti dan pertimbangan- pertimbangan selanjutnya membuat Penetapan yaitu mengabulkan permohonan Pemohon Eksekusi, Meininta bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kls I-A agar memerintahkan kepada Jurusita/Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Kls I-A Bandung, untuk memanggil Termohon Eksekusi I dan Termohon Eksekusi II agar supaya mereka datang menghadap kepada Ketua Pengadilan Negeri hari Rabu tanggal 16 Oktober 1996 jam 10.00 WIB, untuk ditegur agar dalam tenggang waktu 8 (delapan) hari



setelah ditegur, melaksanakan kewajibannya untuk membayar utang kepada Pemohon Eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 64/04/ Margaasih/ 1996 tanggal 3 Juni 1996 Jo. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 00304/1996 tanggal 18 Juni 1996 berjumlah sebesar Rp. 49.703.533,- (empat puluh sembilan juta tujuh ratus tiga ribu lima ratus tiga puluh tiga rupiah) secara baik-baik, serta membayar biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum sementara dibebankan kepada Pemohon Eksekusi.

Pengadilan Negeri Bale Bandung dalam mengabulkan permohonan eksekusi, akhirnya mengeluarkan Penetapan yaitu Penetapan No. 82/Pdt.Eks/1996/PN.BB yang dikeluarkan pada tanggal 30 September 1996 dan tanggal 25 Oktober 1996. Kedua Penetapan tersebut, didasarkan pada pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :

Di dalam Penetapan No. 82/Pdt. Eks/1996/PN.BB tanggal 30 September 1996. Pemohon Eksekusi tanggal 05 September 1996 nomor: 01/05/IX/1996/R.M.D. Bdg, beserta lampirannya antara lain terdiri atas surat-surat bukti sebagaimana tersebut di atas, Pemohon Eksekusi memohon kepada Pengadilan Negeri Bale Bandung untuk melaksanakan eksekusi atas Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 00304/1996, tanggal 18 Juni 1996 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 64/04/ Margaasih/1996 tanggal 3 Juni 1996, Utang Termohon Eksekusi berdasarkan Akta Pengakuan Hutang tanggal 26 Juni 1995 Nomor : 75 jo Akta Pemberian Jaminan tanggal 26 Juni 1995 Nomor : 76, sebesar Rp. 44.600.000,- ( empat puluh empat juta enam ratus ribu rupiah ) yang akan berakhir pada tanggal 26 Juni 2005, akan tetapi Termohon Eksekusi telah ingkar janji tidak melaksanakan kewajibannya membayar utangnya tersebut kepada Pemohon Eksekusi sesuai bunyi pasal 1 dari Akta Pengakuan Hutang tanggal 26 Juni 1995 No:75. Untuk menjamin hutang Termohon Eksekusi Tuan Zainal Abidin(d/h ONG, ENG LAI), yang telah mendapat persetujuan dari istrinya, yaitu Ny. Lina Christine (d/h TAN, CHUI LING), sebagaimana dimaksud dalam Akta Pengakuan Hutang tanggal 26 Juni 1995 Nomor : 75 jo Akta Pemberian Jaminan tanggal 26 Juni 1995 Nomor :76, Termohon Eksekusi telah memberikan kuasa memasang hipotik pertama dan hipotik-hipotik selanjutnya



serta kuasa menjual atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 339/ Desa Rahayu, berikut dengan segala bangunan dan tanaman serta segala sesuatu lainnya yang sekarang telah dan/ atau dikemudian hari mungkin akan didirikan/ditanam/berada di atas tanah hak tersebut di atas yang menurut sifat dan peruntukannya serta menurut hukum/undang-undang dianggap sebagai benda tidak bergerak, Jumlah hutang Termohon Eksekusi per tanggal 4 September 1996 telah berjumlah Rp. 49.703.533,- (empat puluh sembilan juta rupiah tujuh ratus tiga ribu lima ratus tiga puluh tiga rupiah) di bawah nilai pembebanan Hak Tanggungan Peringkat Pertama yaitu sebesar Rp. 60.000.000,-(Enam puluh juta rupiah) sehingga dapat dikabulkan seluruhnya, Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 00304/1996 tanggal 18 Juni 1996 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No:64/04/ Margaasih/1996 tanggal 3 Juni 1996, yang dibuat di hadapan Pejabat yang berwenang dengan memakai judul kata-kata “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa “ adalah mempunyai kekuatan/daya eksekutorial sebagaimana tercantum dalam Pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang-undang No. 4 tahun 1996 jo. Pasal 224 HIR, Untuk pelaksanaan eksekusinya sebagai tahap pertama terhadap Termohon Eksekusi haruslah dilakukan peneguran terlebih dahulu supaya dalam tenggang waktu yang ditetapkan dalam Undang-undang segera melaksanakan kewajibannya untuk membayar hutangnya kepada Pemohon Eksekusi secara baik-baik, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 64/ Margaasih/1996 tanggal 3 Juni Pasal 4 berbunyi Para pihak dalam hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri I B di Kabupaten DT.II Bandung, Domisili Termohon Eksekusi berada di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Kls. I-A Bandung, maka perihal pemanggilannya haruslah meminta bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kls. I-A Bandung, Biaya yang timbul sebagai akibat dari Penetapan ini untuk sementara waktu dibebankan kepada Pemohon Eksekusi yang akan diperhitungkan kemudian dengan hutang Termohon Eksekusi. Atas dasar bukti-bukti dan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung dalam Penetapannya : Mengabulkan permohonan Permohonan Eksekusi,



Meminta bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kls I-A Bandung agar memerintahkan kepada Jurusita/Jurusita Pengganti untuk memanggil Termohon Eksekusi I dan Termohon Eksekusi II agar supaya mereka datang menghadap kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung pada hari Rabu tanggal 16 Oktober 1996 jam 10.00 WIB, untuk ditegur agar dalam tenggang waktu 8 (delapan) hari setelah ditegur, melaksanakan kewajibannya untuk membayar utang kepada Pemohon Eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 64/04/Margaasih tanggal 3 Juni 1996 jo. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 00304/1996 tanggal 18 Juni 1996 berjumlah sebesar Rp. 49.703.533,- (Empat puluh sembilan juta tujuh ratus tiga ribu lima ratus tiga puluh tiga) secara baik-baik dan biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum sementara dibebankan kepada Pemohon Eksekusi.

Selanjutnya Penetapan No.82/Pdt. Eks/1996/PN.BB tanggal 25 Oktober, didasarkan pada pertimbangan-pertimbangan, yaitu Berita Acara Teguran tanggal 16 Oktober 1996 No.82/Pdt.Eks.1996/PN.BB jo. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 82/Pdt.eks/1996/PN.BB tanggal 30 September, terhadap Termohon Eksekusi telah dilakukan peneguran, akan tetapi sampai habisnya tenggang waktu yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang Termohon Eksekusi tersebut tidak melaksanakan kewajibannya yaitu membayar hutangnya kepada Pemohon Eksekusi secara baik-baik, Akta Pemberian Hak Tanggungan jo. Sertifikat Hak Tanggungan yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang dengan memakai ikrar " Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa ", berdasarkan Undang-Undang No. 4 tahun 1996 jo. Pasal 224 HIR mempunyai kekuatan/daya eksekutorial serta barang yang dimohonkan sita eksekusi dan dilanjutkan dengan pelelangan/penjualan di muka umum berada di wilayah Hukum Pengadilan Negeri Bale Bandung berwenang untuk melaksanakannya. Penetapan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 82/Pdt.Eks/1996/PN.BB tanggal 30 September tersebut, telah dimuat perintah Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung untuk memanggil Termohon Eksekusi melalui Pengadilan Negeri Kelas I-A Bandung supaya hadir di Pengadilan



Negeri Bale Bandung pada tanggal 16 Oktober guna dilakukan peneguran. Termohon Eksekusi dalam menanggapi Penetapan tersebut akhirnya pada tanggal 15 Oktober 1996 mengajukan keberatan dengan memohon pada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung untuk menunda pelaksanaan eksekusi sampai batas waktu 3 (tiga) bulan sejak peneguran tersebut.

Penulis berpendapat bahwa Pengadilan Negeri Bale Bandung dengan berdasarkan peneguran dan permohonan yang diajukan kembali oleh Pemohon Eksekusi akhirnya mengabulkan keberatan dan permohonan penundaan pelaksanaan eksekusi yang diajukan oleh Termohon Eksekusi. Pertimbangan yang diambil oleh pengadilan tersebut didasarkan pada fakta bahwa pihak Termohon Eksekusi telah dengan nyata melakukan ingkar janji, sehingga Pengadilan Negeri Bale Bandung mengeluarkan sekaligus menguakikan Penetapan Perkara No.82/Pdt.Eks/1996/PN.BB pada tanggal 25 Oktober 1996, yang intinya memerintahkan untuk dilaksanakan sita eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan yang dikuasai Termohon Eksekusi. Adanya pelaksanaan eksekusi tersebut karena adanya perjanjian yang menjadikan Hak Tanggungan sebagai jaminannya. Eksekusi yang dilakukan terhadap Termohon Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung tersebut merupakan tindakan hukum yang dilakukan oleh kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara, sebagai bagian dari aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara. Pelaksanaan eksekusi yang dilakukan terhadap pihak yang kalah oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung karena pihak Termohon Eksekusi tidak mau menjalankan putusan secara sukarela, sehingga pelaksanaan putusan pengadilan tersebut dilaksanakan dengan bantuan kekuatan umum. Pengadilan Negeri Bale Bandung dalam mengabulkan permohonan eksekusi yang diajukan oleh Pemohon Eksekusi dan dalam pelaksanaan penyitaan eksekusinya telah sesuai dengan tata cara sita eksekusi menurut Hukum Acara Perdata, karena dalam pelaksanaan penyitaan eksekusi telah memenuhi ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 196, Pasal 197, Pasal 198 dan Pasal 199 HIR. Terjadinya dua kali Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung dalam perkara No. 82/Pdt. Eks/1996/PN.BB tersebut, khususnya Penetapan



Pertama yaitu Penetapan No.82/Pdt.Eks/1996/PN.BB tanggal 30 September 1996, bahwa hal tersebut bukan merupakan penyimpangan dari prosedur Hukum acara perdata, tapi disebabkan karena adanya perbedaan antara keberadaan pihak yang dikalahkan (Termohon Eksekusi) dengan obyek Hak Tanggungan yang akan dieksekusi. Pihak Termohon Eksekusi bertempat tinggal atau berkediaman di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Kelas I-A Bandung, sedangkan yang menjadi obyek eksekusi Hak Tanggungan berada di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Bale Bandung yang memeriksa perkara No. 82/Pdt.Eks/1996/PN.BB tersebut.

Penulis sependapat dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung dalam perkara No.82/Pdt.Eks/1996/PN.BB tanggal 30 September 1996 telah sesuai dengan tata cara sita eksekusi menurut hukum acara perdata, sebagaimana diatur dalam Pasal 195 ayat (2) HIR. Bahwa dalam kasus ini terdapat perbedaan domisili antara Pihak yang dikalahkan (Termohon Eksekusi) dengan obyek Hak Tanggungan yang akan dieksekusi. Adanya perbedaan antara kedudukan Termohon Eksekusi dengan obyek eksekusi hak tanggungan tersebut mengakibatkan Pengadilan Negeri Bale Bandung mengeluarkan permintaan bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas I-A Bandung untuk memanggil pihak tereksekusi dalam bentuk Penetapan yang memuat fakta dan pertimbangan-pertimbangan hukum dari Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung. Hal ini terjadi, karena dalam pemanggilan pihak Tereksekusi itu harus meminta bantuan dari Pengadilan lain yang dalam kasus ini adalah kepada Pengadilan Negeri Kelas I-A Bandung, sehingga pihak Pengadilan Negeri Kelas I-A Bandung perlu mengetahui lebih detail mengenai kasus ini sebelum memanggil pihak tereksekusi agar terhindar dari kesalahan dalam hal pemanggilan. Adanya dua kali Penetapan dalam perkara No. 82/Pdt.Eks/1996/PN.BB, pada dasarnya tidak lepas dari tahapan-tahapan dalam pelaksanaan sita eksekusi, sebagaimana diatur dalam hukum acara perdata. Meskipun Penetapan itu terjadinya pada waktu peraturan tentang lembaga jaminan atas tanah yaitu UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan telah berlaku, tetapi karena yang berubah hanya hukum materialnya saja maka dalam proses peradilannya masih menggunakan cara-cara seperti penyitaan eksekusi dalam



hipotik, yang bersumber dari ketentuan Pasal 195 – 200 HIR, karena peraturan yang khusus mengatur eksekusi Hak Tanggungan belum terbentuk. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung dalam perkara No. 82/Pdt.Eks/1996/PN.BB yang dijadikan alat bukti diantaranya adalah Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.00304/1996 tanggal 18 Juni 1996 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.64/04/Margaasih/1996 tanggal 3 Juni 1996 yang memuat irah-irah “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa “, sehingga pihak Pemohon Eksekusi tidak perlu melakukan gugatan perdata biasa ke pengadilan, tetapi cukup dengan mengajukan permohonan untuk dilakukan eksekusi oleh pengadilan tempat barang jaminan itu terletak. Hal ini disebabkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung dalam Penetapannya tersebut didasarkan atas permohonan dari pihak Pemohon Eksekusi untuk mengeksekusi Sertifikat Hak Tanggungan. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung dalam perkara No. 82/Pdt.Eks/1996/PN.BB dalam pertimbangannya mendasarkan pada Sertifikat Hak Tanggungan jo Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Penulis berpendapat bahwa penyitaan eksekusi terhadap Hak Tanggungan setelah berlakunya UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, ternyata memberikan kemudahan sekaligus perlindungan baik kepada kreditur maupun debitur. Kemudahan yang ada dalam penyitaan eksekusi Hak Tanggungan adalah dengan adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan jo. Sertifikat Hak Tanggungan, maka dengan sendirinya apabila pihak debitur cidera janji atau tidak bisa memenuhi kewajibannya kepada kreditur, harta milik debitur yang dijadikan jaminan bisa langsung dilelang. Penyitaan eksekusi setelah berlakunya UU No. 4 tahun 1996 juga memberikan perlindungan. Kemudahan dalam melakukan penyitaan bagi pihak kreditur bahwa eksekusi itu dengan sendirinya akan mengatasi problem kredit bermasalah yang mengganggu kehidupan dunia perbankan. Dengan adanya keleluasaan untuk melakukan penjualan di bawah tangan bagi pihak debitur



sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (3) UUHT, maka debitur akan merasa dilindungi dan dijamin haknya karena penjualan dapat dilakukan dengan harga tinggi (normal), sehingga sisa penjualan setelah dikurangi hutang yang harus dibayarkan kepada pihak kreditur sepenuhnya merupakan hak daripada debitur.



#### IV. KESIMPULAN DAN SARAN



##### 4.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan di atas, maka dapat diberikan kesimpulan sebagai berikut :

1. Dasar pertimbangan pengajuan permohonan eksekusi dalam perkara No. 82/Pdt.Eks bahwa Termohon Eksekusi telah terbukti cidera janji, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 6 UUHT, setelah dilakukan peneguran sesuai dengan ketentuan Pasal 197 HIR, Pihak Termohon Eksekusi tidak melakukan kewajibannya pada Pemohon Eksekusi, maka penyitaan eksekusi dapat dilaksanakan berdasarkan tata cara sita eksekusi yang bertitik-tolak dari ketentuan Pasal 197, Pasal 198 HIR dan Pasal 199 HIR serta didasarkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan jo. Sertifikat Hak Tanggungan yang berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
2. Dasar Pertimbangan Hukum Hakim dalam Penetapan No. 82 / Pdt.Eks / 1996 / PN. BB didasarkan atas Pengadilan Negeri Bale Bandung dalam mengabulkan permohonan eksekusi yang diajukan oleh Pemohon Eksekusi, yang akhirnya mengeluarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung, yang terdiri dari Penetapan No.82/Pdt.Eks/1996/PN.BB tanggal 30 September 1996 dan Penetapan No. 82/Pdt.Eks/1996/PN.BB tanggal 25 Oktober 1996. Dasar pertimbangan hukum Hakim dalam Penetapan No. 82/Pdt.Eks/1996/PN.BB tanggal 30 September 1996 didasarkan pada suatu pertimbangan-pertimbangan Pemohon Eksekusi dalam pengajuan permohonan eksekusinya memohon kepada Pengadilan Negeri Bale Bandung untuk melaksanakan eksekusi atas Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dalam menentukan jumlah hutang yang harus dibayar oleh



Termohon Eksekusi, didasarkan pada hutang yang terealisasi yaitu sampai pihak Termohon Eksekusi dinyatakan tidak mampu membayar (ingkar janji) oleh pihak Pemohon Eksekusi yaitu pada saat sebelum pihak Pemohon Eksekusi (kreditur) mengajukan gugatan ke pengadilan. Penetapan No. 82/Pdt.Eks/1996/PN.BB tanggal 25 Oktober 1996 didasarkan pada pertimbangan-pertimbangan Berita Acara Teguran tanggal 16 Oktober 1996 No. 82/Pdt.Eks/1996/PN.BB jo. Penetapan No. 82/Pdt.Eks/1996/PN.BB tanggal 30 September 1996 telah dilakukan peneguran, akan tetapi sampai habisnya tenggang waktu yang telah ditetapkan dalam Undang-undang Termohon Eksekusi tidak melaksanakan kewajibannya membayar hutang kepada Pemohon Eksekusi. Atas dasar bukti dan pertimbangan-pertimbangan tersebut, akhirnya Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri untuk melaksanakan penyitaan eksekusi terhadap barang jaminan hutang Termohon Eksekusi.

#### 4.2 Saran

Berdasarkan pada kesimpulan diatas, maka penyusun kemukakan saran-saran sebagai alternatif pemecahan, yaitu sebagai berikut :

1. Hakim sebelum mengabulkan permohonan eksekusi, lebih teliti dalam memeriksa suatu perkara dan harus mengetahui lebih mendetail kasus yang diperiksanya, yang memuat fakta-fakta dan alat bukti yang diajukan oleh pihak-pihak yang berperkara. Terlebih lagi Hakim dalam Penetapannya yang didasarkan atas permohonan dari pihak-pihak yang berperkara, dalam hal ini dari pihak Pemohon Eksekusi untuk mengeksekusi Sertifikat Hak Tanggungan, maka dalam hal permohonan ini pihak pengadilan tidak boleh menolak akan tetapi Hakim berhak untuk menilai isi dari Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan untuk menghindari kekeliruan.
2. Sertifikat Hak Tanggungan agar mempunyai Kekuatan Eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan berlaku mutlak, maka harus dikuatkan dengan Penetapan dari pengadilan agar mempunyai kekuatan mengikat dan daya paksa.

DAFTAR PUSTAKA

- A.P. Parlindungan, 1996, *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan dan Sejarah Terbentuknya*, Mandar Maju, Bandung.
- Biro Hukum Bank Indonesia, 1996, *Pengamanan Kredit Yang Dijamin Oleh Hak Tanggungan*, Bandar Lampung.
- Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta.
- Djazuli Bachar, 1995, *Eksekusi Putusan Perkara Perdata Segl Hukum dan Penegakan Hukum*, Akademika Pressindo, Jakarta.
- Eugenia Liliawati Muljono dan Amin Widjaja Tunggal, 1996, *Eksekusi Grosse Akta Hipotik Oleh Bank*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Gatot Supramono, 1996, *Perbankan dan Masalah Kredit Macet Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta.
- Hasanuddin Rahman, 1998, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia ( Panduan Dasar : Legal Officer)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- J. Satrio, 1997, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, PT.Citra Aditya Bhakti, Bandung.
- Lilik Mulyadi, 1999, *Hukum Acara Perdata Menurut Teori dan Praktek Peradilan Indonesia*, Djambatan, Jakarta.
- M. Yahya Harahap, 1995, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia Pustaka, Jakarta.
- Maria S. W. Sumardjono, 1996, *Memahami Prinsip-Prinsip Undang-Undang Hak Tanggungan*, Kompas, 19 Maret 1996, No 259, hal 4, Jakarta.
- Mura P. Hutagalung, 1991, *Eksekusi Hipotik dan Kepastian Hukumnya*, Majalah Hukum Universitas Indonesia, Jakarta.
- Ronny Hanitijo Soemitro. 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurumetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 1995, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.

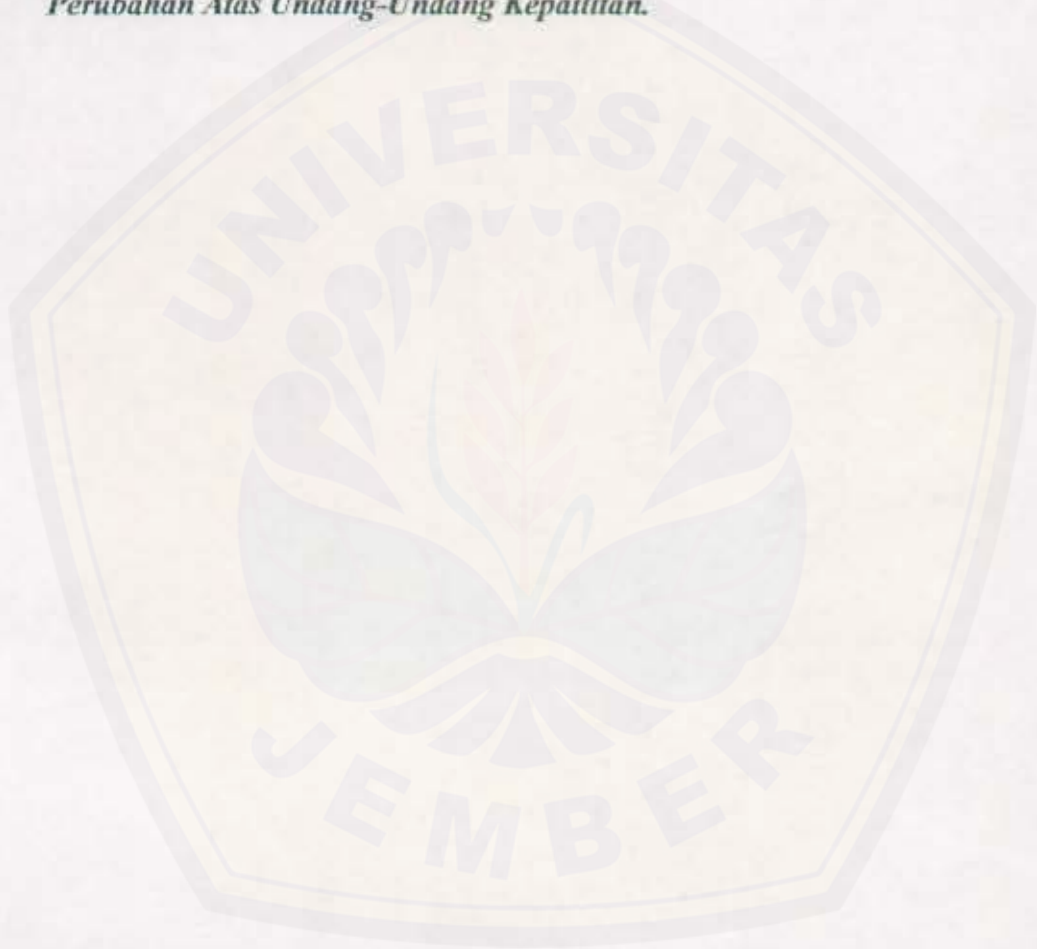


Sutan Remy Sjahdeini, 1996, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Airlangga University Press, Surabaya.

Victor M. Situmorang dan Comentyna Sitanggang, 1993, *Grosse Akta Dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta.

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 *Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*.

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 1 Tahun 1998 *Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Kepailitan*.



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ; -----

Kami, Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung ; -----

Membaca surat permohonan bertanggal 05 September 1996 Nomor: 01/05/IX/ - 1996/RMD.Bdg, dari: RIO FERRY SIHOMBING, SH. dan CHAIZARNO, kedua-duanya ----- karyawan PT. Bank Bali Cabang Bandung, beralamat di Jalan Merdeka Nomor: 66 - Bandung, yang dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama: PT. BANK BALI ----- CABANG BANDUNG berkedudukan di Jalan Merdeka Nomor: 66 Bandung, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 04 September 1996 Nomor: 048/SKS/RM/IX/1996, seba- gai: Pemohon Eksekusi yang pada pokoknya memohon kepada Pengadilan Negeri --- Bale Bandung untuk melaksanakan eksekusi atas Sertifikat Hak Tanggungan ----- Peringkat Pertama Nomor: 00304/1996 tanggal 18 Juni 1996 jo. Akta Pemberian - Hak Tanggungan Nomor: 64/04/Margaasih/1996 tanggal 3 Juni 1996, dalam perkara Nomor: 82/Pdt.Eks/1996/PN.BB., antara: ----- PT. BANK BALI CABANG BANDUNG, berkedudukan di Jalan Merdeka Nomor: 66 Bandung sebagai: Pemohon Eksekusi.

L a w a n :

1. Tuan ZAINAL ABIDIN (d/h ONG, ENG LAI), dahulu bertempat tinggal di Jalan - Janur Indah II LA 9/12A, Jakarta Utara, sekarang bertempat ----- tinggal di Jalan Kopo Nomor: 557 Bandung, sebagai: Termohon --- Eksekusi I. -----
2. Nyonya LINA CHRISTINE (d/h TAN, CHUI LING), dahulu bertempat tinggal di --- Jalan Janur Indah II LA 9/12A, Jakarta Utara, sekarang bertem - pat tinggal di Jalan Kopo Nomor: 557 Bandung, sebagai: Termohon Eksekusi II. -----

Membaca pula: -----

1. Akta Pengakuan Hutang tanggal 26 Juni 1995 Nomor: 75 ; -----
2. Akta Pemberian Jaminan tanggal 26 Juni 1995 Nomor: 76 ; -----
3. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor: 00304/1996 tanggal 18 - Juni 1996 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 64/04/Margaasih/1996 -- tanggal 3 Juni 1996 ; -----
4. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 339/Desa Rahayu, terletak di Propinsi- Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Margaasih, Desa Rahayu, Persil -- Blok E-3 Kav. Nomor: 02/T.48, Acil Persil Pemisahan Dari B.7/Rahayu, Lam- nya hak berlaku 20 tahun, berakhirnya hak tanggal 23 Juli 2013, Gambar --- Situasi tanggal 13 September 1994 Nomor: 0684/1994, Luas: 209 M2, tercatat atas nama: ZAINAL ABIDIN ; -----
5. Berkas perkara eksekusi Nomor: 82/Pdt.Eks/1996/PN.BB. -----

1) Menimbang, bahwa sebagaimana diuraikan dalam suratnya permohonan Pemohon Eksekusi tanggal 05 September 1996 Nomor: 01/05/IX/1996/RMD.Bdg. beserta ----- lampirannya antara lain surat-surat bukti sebagaimana tersebut di atas, Pemohon Eksekusi memohon kepada Pengadilan Negeri Bale Bandung untuk melaksanakan Eksekusi atas Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor: 00304/1996 - tanggal 18 Juni 1996 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 64/04/Margaasih/ 1996 tanggal 3 Juni 1996 ; -----

2) Menimbang, bahwa utang Termohon Eksekusi berdasarkan Akta Pengakuan --- Hutang tanggal 26 Juni 1995 Nomor: 75 jo. Akta Pemberian Jaminan tanggal 26 - Juni 1995 Nomor: 76, sebesar Rp.44.600.000,- (empat puluh empat juta enam -----



status Rp. 100.000.000,- yang akan berakhir pada tanggal 26 Juni 2005, akan tetapi Termohon Eksekusi telah ingkar janji tidak melaksanakan kewajibannya membayar utangnya tersebut kepada Pemohon Eksekusi sesuai bunyi Pasal 1 dari Akta Pengakuan Hutang tanggal 26 Juni 1995 Nomor: 75 ;

2) Menimbang, bahwa untuk menjamin hutang Termohon Eksekusi Tuan ZAINAL -- ABIDIN (d/h ONG, ENG LAI), yang telah mendapat persetujuan dari istrinya -- yaitu: Nyonya LINA CHRISTINE (d/h TAN, CHUI LING), sebagaimana diwujudkan dalam Akta Pengakuan Hutang tanggal 26 Juni 1995 Nomor: 75, jo. Akta Pemberian -- Jamiran tanggal 26 Juni 1995 Nomor: 76, Termohon Eksekusi telah memberikan -- kuasa memasang hipotik pertama dan hipotik-hipotik selanjutnya serta kuasa -- menjual atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 339/Desa Rahayu, -- berikut dengan segala bangunan dan tanaman serta segala sesuatu lainnya yang -- sekarang telah dan/atau dikemudian hari mungkin akan didirikan/ditanam/berada -- di atas tanah hak tersebut di atas yang menurut sifat dan peruntukannya -- serta menurut hukum/Undang-undang dianggap sebagai benda tidak bergerak ; --

4) Menimbang, bahwa jumlah hutang Termohon Eksekusi per tanggal 4 September 1996 telah berjumlah Rp. 49.703.533,- (empat puluh sembilan juta tujuh ratus -- tiga ribu lima ratus tiga puluh tiga rupiah) dibawah nilai pembebanan Hak -- Tanggungan Peringkat Pertama yaitu sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta -- rupiah) sehingga dapat dikabulkan seluruhnya ;

5) Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor: -- 00304/1996 tanggal 18 Juni 1996 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 64/ -- 04/Margaasih/1996 tanggal 3 Juni 1996, yang dibuat dihadapan Pejabat yang -- berwenang dengan memakai judul kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN -- YANG MAHA ESA" adalah mempunyai kekuatan/daya eksekutorial sebagaimana Pasal -- 14 ayat 2 dan 3 Undang-Undang Nomor: 4 Tahun 1996 jo. Pasal 224 H.I.R. ; --

b) Menimbang, bahwa untuk pelaksanaan eksekusinya sebagai tahap pertama -- terhadap Termohon Eksekusi haruslah dilakukan penaguran terlebih dahulu -- supaya dalam tenggang waktu yang ditetapkan dalam Undang-Undang segera -- melakkaksanakan kewajibannya untuk membayar hutangnya kepada Pemohon Eksekusi, -- secara baik-baik ;

7) Menimbang, bahwa sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 64/ -- 04/Margaasih/1996 tanggal 3 Juni 1996 Pasal 4 berbunyi Para Pihak dalam hal -- hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih -- domisili pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kelas I B di Kabupaten DT.II -- Bandung ;

d) Menimbang, bahwa tempat tinggal Termohon Eksekusi berada di Wilayah -- Hukum Pengadilan Negeri Kls.I-A Bandung, maka perihal pemanggilannya harus -- loh meminta bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kls.I-A Bandung ;

g) Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, permohonan -- Pemohon Eksekusi adalah berrisahan dan berdasarkan hukum karenanya dapat di -- terima dan dikabulkan ;

10) Menimbang, bahwa biaya yang timbul sebagai akibat dari Penetapan ini -- untuk sementara waktu dibebankan kepada Pemohon Eksekusi yang akan diperhi -- tungkan kemudian dengan hutang Termohon Eksekusi ;

11) Memperhatikan Undang - Undang Nomor: 4 Tahun 1996 jo. Pasal 196 dan -- Pasal 224 H.I.R., serta pasal-pasal dari peraturan Per Undang-Undangn lain -- yang bersangkutan ;

M E N E T A P K A N

1. Mengabulkan permohonan Pemohon Eksekusi tersebut di atas.
2. Meminta bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kls.I-A Bandung agar -- supaya memerintahkan kepada Jurusita/Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri -- Kls.I-A Bandung, untuk memanggil kepada:

- Somah - Aneming

2.1. Tuan .....



- 2.1. Tuan ZAINAL ABIDIN (d/h ONG, ENG IAT), dan
- 2.2. Nyonya LINA CHRISTINE (d/h TAN, CHUI LING), kedua-duanya suami  
dulu beralamat di Jalan Janur Indah II LA 9/12A,  
Utara, sekarang bertempat tinggal di Jalan Kopo N  
557 Bandung, sebagai: TERMOHON EKSEKUSI I DAN II.

agar supaya mereka datang menghadap kepada Kami, Ketua Pengadilan  
Bale Bandung, bertempat di Kantor Pengadilan Negeri Bale Bandung,  
Jaksa Naranata Bale Endah-Bandung, pada hari: \_\_\_\_\_

=====Rabu tanggal: 16 OKTOBER 1996, Jam: 10.00 WIB

perlunya guna ditegur agar dalam tenggang waktu 8 (delapan) hari  
ditegur, mereka segera melaksanakan kewajibannya membayar hutangnya  
kepada Pemohon Eksekusi, sebagaimana dimaksud dalam Akta Pemberian  
Tanggungan Nomor: 64/04/Margaasih/1996 tanggal 3 Juni 1996 jo. Sert  
Huk Tanggungan Peringkat Pertama Nomor: 00304/1996 tanggal 18 Juni  
yang hingga tanggal 4 September 1996 berjumlah sebesar Rp.49.703.533  
(empat puluh sembilan juta tujuh ratus tiga ribu lima ratus tiga pu  
tiga rupiah), secara baik-baik. \_\_\_\_\_

3. Biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum sementara dibeban  
kepada Pemohon Eksekusi. \_\_\_\_\_

Ditetapkan di : Bale Endah - Bandung.

Pada tanggal : 30 SEPTEMBER 1996

KETUA PENGADILAN NEGERI BALE BANDUNG,



H. MOHAMMAD ARIEF, SH.  
N.I.P. 040018048.

Perincian biaya:

- Materai Penetapan Rp.2.000,-
- Redaksi Penetapan Rp.1.000,-
- J u m l a h ..... Rp.3.000,-



P E N E T A P A N

Nomor: 82/Pdt.Eks/1996/PN.BB.

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa ; -----

Kami, Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung ; -----

Membaca surat permohonan bertanggal 23 Oktober 1996 Nomor: 04/23/X/1996/RND.Bdg, dari: RIO FERRY SIHOMBING, SH. Staff Seksi Remedial PT. Bank Bali -- beralamat di Jalan Merdeka Nomor: 66 Bandung, yang dalam hal ini bertindak -- untuk dan atas nama: PT. Bank Bali Cabang Bandung, berkedudukan di Jalan -- Merdeka Nomor: 66 Bandung, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 September 1996, yang pada pokoknya memohon kepada Pengadilan Negeri Bale Bandung untuk -- melakukan penyitaan ekaekusi dilanjutkan dengan lelang eksekusi terhadap -- barang yang dijadikan jaminan utang Termohon Eksekusi, yang terdaftar dalam -- register perkara perdata eksekusi Nomor: 82/Pdt.Eks/1996/PN.BB., antara: -- PT. BANK BALI CABANG BANDUNG, berkedudukan di Jalan Merdeka Nomor: 66 Bandung sebagai: Pemohon Eksekusi. -----

L a w a n :

1. Tuan ZAINAL ABIDIN (d/h ONG, ENG IAI), dahulu bertempat tinggal di Jalan -- Janur Indah II LA 9/12 A, Jakarta Utara, sekarang bertempat -- tinggal di Jalan Kopo Nomor: 557 Bandung, sebagai: Termohon -- Eksekusi I. -----
2. Nyonya LINA CHRISTINE (d/h TAN, CHUI LING), dahulu bertempat tinggal di -- Jalan Janur Indah II LA 9/12 A, Jakarta Utara, sekarang bertem- -- pat tinggal di Jalan Kopo Nomor: 557 Bandung, sebagai: Termohon -- Eksekusi II. -----

Membaca pula: -----

1. Akta Pengakuan Hutang tanggal 26 Juni 1995 Nomor: 75 ; -----
2. Akta Pemberian Jaminan tanggal 26 Juni 1995 Nomor: 76 ; -----
3. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor: 00304/1996 tanggal 18 -- Juni 1996 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 64/04/Margasih/1995 -- tanggal 3 Juni 1995 ; -----
4. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 339/Desa Rahayu, terletak di Propinsi -- Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Margasih, Desa Rahayu, Perseil -- Blok E-3 Kav. Nomor: 02/T.40, Asal Perseil Pemisahan dari B.7/Rahayu, Lama- -- nya hak berlaku 20 tahun, berakhirnya hak tanggal 23 Juli 2013, Gambar -- Situasi tanggal 13 September 1994 Nomor: 0504/1994, Luas: 209 M2, tercatat -- atas nama: ZAINAL ABIDIN ; -----
5. Berita Acara Teguran tanggal 16 Oktober 1996 Nomor: 82/Pdt.Eks/1996/PN.BB. -- jo. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 30 September -- 1996 Nomor: 82/Pdt.Eks/1996/PN.BB ; -----
6. Berken perkara eksekusi Nomor: 82/Pdt.Eks/1996/PN.BB. -----

Menimbang, bahwa sebagaimana Berita Acara Teguran tanggal 16 Oktober -- 1996 Nomor: 82/Pdt.Eks/1996/PN.BB. jo. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale -- Bandung tanggal 30 September 1996 Nomor: 82/Pdt.Eks/1996/PN.BB, terhadap -- Termohon Eksekusi telah dilakukan peneguran, akan tetapi sampai habisnya teng- -- gang waktu yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang Termohon Eksekusi terse- -- but tidak melaksanakan kewajibannya yaitu membayar hutangnya kepada Pemohon -- Eksekusi secara baik-baik. -----

Menimbang, .....



Menimbang, bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan - jo. Sertifikat Hak Tanggungan yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang dengan memakai iro-iru "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", berdasarkan Undang-Undang Nomor: 4 Tahun 1996 jo. Pasal 224 H.I.R., mempunyai kekuatan/daya eksekutorial.

Menimbang, bahwa barang yang dimohonkan sita eksekusi dan dilanjutkan dengan pelelangan/penjualan dimuka umum berada di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Bale Bandung berwenang untuk melaksanakannya.

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas permohonan Pemohon Eksekusi tersebut beralasan dan berdasarkan hukum sehingga karenanya dapat dikabulkan.

Memperhatikan Undang-Undang Nomor: 4 Tahun 1996 jo. Pasal 197, 200 dan Pasal 224 H.I.R., serta ketentuan-ketentuan hukum lain yang bersangkutan.

M E N E T A P K A N

1. Mengabulkan permohonan Pemohon Eksekusi tersebut di atas.
2. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung atau jika ia berhalangan karena tugas pekerjaan lain supaya diganti oleh Wakilnya yang sah dengan disertai dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk melaksanakan Penyitaan Eksekusi terhadap barang jaminan hutang Termohon Eksekusi yang telah dibebani hak tanggungan tersebut, berupa:

- Sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor: 339/Desa Rahayu, terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Margasari, Desa Rahayu, Persil Blok E-3 Kav. Nomor: 02/T.48, Asal Persil Pemisahan Dari B.7/Rahayu, Lamanya hak berlaku 20 tahun, berakhirnya hak tanggal 23 Juli 2013, Gambar Situasi tanggal 13 September 1994 Nomor: 0604/1994, Luas: 209 M2, tercatat atas nama: ZAINAL ABIDIN, berikut dengan segala bangunan dan tanaman serta segala sesuatu lainnya yang sekarang telah dan/atau dikemudian hari mungkin akan didirikan/ditanam/berada di atas tanah hak tersebut di atas, yang menurut sifat dan peruntukannya serta menurut hukum/Undang-Undang dianggap sebagai benda tidak bergerak.

Selanjutnya terhadap barang jaminan yang telah diletakkan sita eksekusi tersebut dilakukan penjualan dimuka umum secara lelang dengan perantaraan Kantor Lelang Negara Bandung dan hasil bersih dari pelelangan barang jaminan itu supaya disetorkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung untuk dibayarkan kepada Pemohon Eksekusi atau Kuasanya yang sah sejumlah piutangnya ditambah dengan biaya eksekusi dan apabila masih ada sisa kelebihan supaya diserahkan kepada Termohon Eksekusi atau Wakilnya yang sah.

3. Biaya yang timbul sebagai akibat dari Penetapan ini untuk sementara dibebankan kepada Pemohon Eksekusi yang akan diperhitungkan kemudian dengan hutang Termohon Eksekusi.

Ditetapkan di : Bale Endah - Bandung.

Pada tanggal : 26 Oktober 1996.

KETUA PENGADILAN NEGERI BALE BANDUNG,



Handwritten signature and official stamp of the court president. The stamp includes the name 'H. MUHAMMAD ARIEF, SH.' and the N.I.P. number '040918040'.

H. MUHAMMAD ARIEF, SH.  
N.I.P. 040918040.

Perincian biaya:  
 - Materai Penetapan Rp.2.000,-  
 - Redaksi Penetapan Rp.1.000,-  
 - J u m l a h ..... Rp.3.000,-



Pada hari ini : Selasa, tanggal, 8 Oktober 1996. Saya :  
TARYANA, Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung, atas perintah  
dari Ketua Pengadilan Negeri tersebut yang memenuhi permintaan dari Ketua  
Pengadilan Negeri Bale Bandung tertanggal 1 Oktober 1996. Nomor : WS.DO.IIT.  
04.10-1992.

TELAH MEMANGIL KEPADA :

1. Tn. ZAINAL ABIDIN (d/h ONG ENG LAI) dan
2. NY. LINA CRISTINE (d/h TAN CHUI LING) (keduanya suami Istri dulu beralamat  
di Jalan Jenur Indah II 1A / 9/12A Jakarta Utara sekarang;  
bertempat tinggal di Jalan Kopo No.557 Bandung; sebagai -  
Termohon Somasi I dan II.

agar supaya mereka datang menghadap kepada kami Ketua Pengadilan Negeri -  
Bale Bandung, bertempat di Kantor Pengadilan Negeri Bale Bandung Jalan Jaksa  
Harunata Bale Endah Bandung, pada :

==== HARI : RAHU TANGGAL 16 OKTOBER 1996 JAM. 10.00.WIB. =====

perlu nya guna ditegur agar dalam tenggang waktu 8 (delapan) hari setelah -  
ditegur, mereka segera melaksanakan kewajibannya membayar hutangnya kepada  
Pemohon Eksekusi, sebagai mana dimaksud dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan  
Nomor : 64/04/Margaasih /1996 tanggal 2 Juni 1996 Jo. Sertifikat Hak Tanggu-  
ngan Peringkat pertama Nomor : 00304/1996 tanggal 18 Juni 1996 yang hingga-  
tanggal 4 September 1996 berjumlah sebesar Rp.49.703.533,- (empat puluh -  
sembilan juta tujuh ratus tiga ribu lima ratus tiga puluh tiga rupiah) se-  
cara baik-baik ;

Dalam Perkara Nomor : 82/Pdt.Ecs/1996/PN.BB. antara PT. BANK MALI Cabang Ban-  
dung, sebagai Pemohon Eksekusi Lawan : Tn. ZAINAL ABIDIN (d/h ONG ENG  
LAI) Dkk. sebagai Para Termohon Eksekusi.

Panggilan ini saya jalankan ditempat dari pada ia mereka yang dipanggil di-  
mana saya bertemu serta berbicara dengan : *Dede Junaedi Sekretaris*  
*Luas Kel. Cikongkang. Berhubung luas sedang sakit maka*  
*maka panggilan ini di terima oleh sekretaris luas*  
*Termohon Somasi I & II sedang tidak ada di tempat maka*  
*di jalankan melalui keluarga setempat di Bale Bandung*  
Selanjutnya saya telah meninggalkan dan menyerahkan kepada ia mereka seba-  
lai salinan surat Panggilan ini kepada : *Dede Junaedi*

Demikianlah surat Panggilan ini dibuat dan ditandatangani oleh saya jurusita  
Pengganti serta : *Dede Junaedi*

YANG DIPANGGIL.

JURUSITA PENGGANTI,  
*Taryana*  
TARYANA

Biaya Panggilan ini sebesar  
Rp.10.000,- (sepuluh ribu rupiah)

*Luas Cikongkang*  
*Kang*



I

Pada hari ini: RABU, tanggal: 16 OKTOBER 1996, Kami - Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung, sesuai dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 30 September 1996 Nomor: 82/Pdt.Eks/1996/PN.BD., dengan dibantu oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri tersebut,

TELAAH MENEGER :

1. Tuan ZAINAL ABIDIN (d/h ONG, ENG LAI), dan
2. Nyonya LINA CHRISTINE (d/h TAN, CHUI LING), kedua-duanya suami istri, -- dahulu beralamat di Jalan Janur Indah II LA 9/12A, Jakarta -- Utam, sekarang bertempat tinggal di Jalan Kopo Nomor: 557 -- Bandung, sebagai: Termohon Eksekusi I dan II.

agar dalam tenggang waktu 8 (delapan) hari setelah ditegur, mereka segera melaksanakan kewajibannya membayar hutangnya kepada Pemohon Eksekusi, sebagaimana dimaksud dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 64/04/Margaasih/1996 tanggal 3 Juni 1996 jo. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama -- Nomor: 00304/1996 tanggal 18 Juni 1996, yang hingga tanggal 4 September 1996 berjumlah sebesar Rp.49.703.533,- (empat puluh sembilan juta tujuh ratus tiga ribu lima ratus tiga puluh tiga rupiah), secara baik-baik.

Berdasarkan Surat Panggilan Teguran tanggal 8 Oktober 1996 Nomor: 82/Pdt.Eks/1996/PN.BD., yang dibuat dan ditanda tangani oleh: TARYANA Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Kls.I-A Bandung.

- Terhadap: PARA TERMOHON EKSEKUSI:

- Tuan ZAINAL ABIDIN (d/h ONG, ENG LAI), datang menghadap kepada Kami, Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung, yang dalam hal ini ia bertindak untuk dirinya sendiri dan selaku kuasa lisan dari istrinya yang bernama: Nyonya LINA CHRISTINE (d/h TAN, CHUI LING) / Termohon Eksekusi II, sedangkan terhadap Termohon Eksekusi II telah dipanggil secara patut dan sah menurut hukum.
- Atas teguran tersebut Termohon Eksekusi menyatakan telah "PAHAM DAN MENGETI" dan membonarkan mempunyai hutang kepada Pemohon Eksekusi sejumlah Rp.49.703.533.
- Selanjutnya Termohon Eksekusi untuk melunasi utangnya mohon waktu selama 3 bulan (surat terlampir).

Demikianlah Berita Acara Teguran ini dibuat dan ditanda tangani oleh Kami, Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung, Jurusita serta Termohon Eksekusi.

Termohon Eksekusi:

Jurusita

Ketua

Tuan Zainal Abidin.

JOJO WITARJO

M. MOHAMMAD ARIEF, SH.





1. Untuk mohon bantuan waktu 3 (tiga) bulan untuk menyelesaikan kewajiban kepada PT. Bank Bali.

K e p a d a :

Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri  
Kl. IB Bale Bandung  
di  
BALE ENDAH.

*Dasar 4/87*  
*16/10/96 R*  
Dengan hormat,

Yang bertanda tangan dibawah ini ;

1. Tn. ZAINAL ABIDIN (d/h. ONG ENG LAI)
2. NY. LINA CHRISTINE ( D/h. TAN CHUI LING), kedua-duanya suami-isteri, bertempat tinggal Jalan Kopo No. 557 - Bahdung, (dulu Jl. Janur Indah II LA 9/12A Jakarta - Utara), disebut TERMOHON SOMASI I DAN II ;

hendak mengajukan permohonan kehadapan Bapak Ketua Pengadilan Negeri KL.I Bale Endah agar kami diberikan waktu selama 3 (tiga) bulan sejak kami ditegur oleh Bapak dalam menyelesaikan hutang kami kepada PT. Bank Bali sebagaimana dalam perkara No. 82/Pdt. Eks/1996/PN. DB dan apabila kami tidak menyelesaikan waktu selama 3 (tiga) bulan sejak ditegur, kami bersedia perkaranya diproses lebih lanjut sebagaimana dalam surat - pernyataan kami tertanggal 14 Oktober 1996 (terlampir) dalam surat ini.

Untuk itu mohon kebijaksanaan Bapak selaku - Pengayom dan pencari keadilan karena kami saat ini sedang kesulitan/kelesuan dalam usaha kami.

Atas bantuan Bapak, kami mengucapkan terima kasih.

Hormat kami,

*[Signature]*  
1. ZAINAL ABIDIN

2. NY. LINA CHRISTINE.

Yang bertanda tangan dibawah ini :

1. Tn. ZAINAL ABIDIN (d/h. ONG ENG LAI)
2. Ny. LINA CHRISTINE, (d/h. TAN CHUI LING), kedua-duanya suami isteri, dulu bertempat tinggal di Jalan Janur Indah II LA 9/12A Jakarta Utara sekarang bertempat tinggal di Jalan Kopo Nomor 557 Bandung, sebagai Termohon Somasi I dan II ;

dengan ini menyatakan :

- bahwa kami memohon waktu selama 3(tiga) bulan sejak - ditegur tgl. 16 Oktober 1996 oleh Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung untuk menyelesaikan hutang kami kepada PT. Bank Bali dan perkaranya sudah menjadi - perkara di Pengadilan Negeri Bale Bandung reg.No. 02/Pdt.Eks/1996/PN.BB ;
- bahwa kami sekarang dalam kesulitan dalam usaha dan apabila dalam 3(tiga) bulan tidak selesai, maka kami bersedia perkaranya diproses lebih lanjut oleh - Pengadilan Negeri Bale Bandung sebagaimana dari Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 64/04/Margaasih/1996 tanggal 3 Juni 1996 jo sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 00304/1996 tanggal 18 Juni 1996.

Demikian surat pernyataan kami buat dan tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Bandung, 14 Oktober 1996..

Hormat Termohon I dan II  
Somasi.

2.

1.



ZAINAL ABIDIN (d/h. ONG ENG LAI)      NY. LINA CHRISTINE (d/h.)  
TAN CHUI LING.



BERITA ACARA PENYITAAN EKSEKUSI

( EXECUTORIAL BESLAG )

Nomor: 82/Pdt.Eks/1996/PN.BB

Pada hari ini: KAMIS, tanggal: 31 OKTOBER 1996, saya: JOJO WITARJO, Jurusita Pengadilan Negeri Bale Bandung berkedudukan di Kabupaten Bandung atas perintah Ketua Pengadilan Negeri tersebut dalam Penetapannya tanggal 25 Oktober 1996 Nomor: 82/Pdt.Eks/1996/PN.BB., didalam perkara antara: -----

BANK BALI CABANG BANDUNG, berkedudukan di Jalan Merdeka Nomor: 66 Bandung --- sebagai: Pemohon Eksekusi. -----

L a w a n :

ZAINAL ABIDIN (d/b ONG, ENG LAI) dkk, sebagai: Para Termohon Eksekusi. -----

Untuk melakukan penyitaan eksekusi atas barang jaminan hutang Termohon Eksekusi saya dengan disertai dua orang saksi yang telah dewasa dan dapat dipercaya masing-masing bernama: -----

ABDIN ROHJIDIN, dan -----

A M A N, --- kedua-duanya Karyawan Pengadilan Negeri Bale-Bandung dan berkedudukan di Bandung, -----

datang di tempat barang jaminan hutang Termohon Eksekusi dan disana saya bertemu serta berbicara dengan: -----

ADID MUSADAD, BA., Kepala Desa Rahayu, Kecamatan Margasasih, Kabupaten DT.II Bandung. -----

DONHIE IRAWAN, SH., pihak Pemohon Eksekusi. -----

Setelah kepada mereka diberitahukan tentang maksud kedatangan saya dengan melihat dan membacakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung tersebut di atas, yaitu untuk melaksanakan penyitaan eksekusi atas barang jaminan hutang Termohon Eksekusi guna memenuhi Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor: 00304/1996 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 64/104/Margasasih/1995- saya dengan disaksikan oleh kedua orang saksi tersebut di atas melakukan penyitaan eksekusi atas barang jaminan hutang Termohon Eksekusi tersebut, yaitu -----

bidang tanah Hak Cuna Bangunan Nomor: 339/Dana Rahayu, terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Margasasih, Desa Rahayu, Persegi Blok E-3 Luas: 209 M2, berbatasan dengan: 1) Jalan Margasasih No. 1/104, 2) Jalan Margasasih No. 2/104, 3) Jalan Margasasih No. 3/104, 4) Jalan Margasasih No. 4/104, 5) Jalan Margasasih No. 5/104, 6) Jalan Margasasih No. 6/104, 7) Jalan Margasasih No. 7/104, 8) Jalan Margasasih No. 8/104, 9) Jalan Margasasih No. 9/104, 10) Jalan Margasasih No. 10/104, 11) Jalan Margasasih No. 11/104, 12) Jalan Margasasih No. 12/104, 13) Jalan Margasasih No. 13/104, 14) Jalan Margasasih No. 14/104, 15) Jalan Margasasih No. 15/104, 16) Jalan Margasasih No. 16/104, 17) Jalan Margasasih No. 17/104, 18) Jalan Margasasih No. 18/104, 19) Jalan Margasasih No. 19/104, 20) Jalan Margasasih No. 20/104, 21) Jalan Margasasih No. 21/104, 22) Jalan Margasasih No. 22/104, 23) Jalan Margasasih No. 23/104, 24) Jalan Margasasih No. 24/104, 25) Jalan Margasasih No. 25/104, 26) Jalan Margasasih No. 26/104, 27) Jalan Margasasih No. 27/104, 28) Jalan Margasasih No. 28/104, 29) Jalan Margasasih No. 29/104, 30) Jalan Margasasih No. 30/104, 31) Jalan Margasasih No. 31/104, 32) Jalan Margasasih No. 32/104, 33) Jalan Margasasih No. 33/104, 34) Jalan Margasasih No. 34/104, 35) Jalan Margasasih No. 35/104, 36) Jalan Margasasih No. 36/104, 37) Jalan Margasasih No. 37/104, 38) Jalan Margasasih No. 38/104, 39) Jalan Margasasih No. 39/104, 40) Jalan Margasasih No. 40/104, 41) Jalan Margasasih No. 41/104, 42) Jalan Margasasih No. 42/104, 43) Jalan Margasasih No. 43/104, 44) Jalan Margasasih No. 44/104, 45) Jalan Margasasih No. 45/104, 46) Jalan Margasasih No. 46/104, 47) Jalan Margasasih No. 47/104, 48) Jalan Margasasih No. 48/104, 49) Jalan Margasasih No. 49/104, 50) Jalan Margasasih No. 50/104, 51) Jalan Margasasih No. 51/104, 52) Jalan Margasasih No. 52/104, 53) Jalan Margasasih No. 53/104, 54) Jalan Margasasih No. 54/104, 55) Jalan Margasasih No. 55/104, 56) Jalan Margasasih No. 56/104, 57) Jalan Margasasih No. 57/104, 58) Jalan Margasasih No. 58/104, 59) Jalan Margasasih No. 59/104, 60) Jalan Margasasih No. 60/104, 61) Jalan Margasasih No. 61/104, 62) Jalan Margasasih No. 62/104, 63) Jalan Margasasih No. 63/104, 64) Jalan Margasasih No. 64/104, 65) Jalan Margasasih No. 65/104, 66) Jalan Margasasih No. 66/104, 67) Jalan Margasasih No. 67/104, 68) Jalan Margasasih No. 68/104, 69) Jalan Margasasih No. 69/104, 70) Jalan Margasasih No. 70/104, 71) Jalan Margasasih No. 71/104, 72) Jalan Margasasih No. 72/104, 73) Jalan Margasasih No. 73/104, 74) Jalan Margasasih No. 74/104, 75) Jalan Margasasih No. 75/104, 76) Jalan Margasasih No. 76/104, 77) Jalan Margasasih No. 77/104, 78) Jalan Margasasih No. 78/104, 79) Jalan Margasasih No. 79/104, 80) Jalan Margasasih No. 80/104, 81) Jalan Margasasih No. 81/104, 82) Jalan Margasasih No. 82/104, 83) Jalan Margasasih No. 83/104, 84) Jalan Margasasih No. 84/104, 85) Jalan Margasasih No. 85/104, 86) Jalan Margasasih No. 86/104, 87) Jalan Margasasih No. 87/104, 88) Jalan Margasasih No. 88/104, 89) Jalan Margasasih No. 89/104, 90) Jalan Margasasih No. 90/104, 91) Jalan Margasasih No. 91/104, 92) Jalan Margasasih No. 92/104, 93) Jalan Margasasih No. 93/104, 94) Jalan Margasasih No. 94/104, 95) Jalan Margasasih No. 95/104, 96) Jalan Margasasih No. 96/104, 97) Jalan Margasasih No. 97/104, 98) Jalan Margasasih No. 98/104, 99) Jalan Margasasih No. 99/104, 100) Jalan Margasasih No. 100/104, dengan batas-batas: -----

sebelah Utara : Solokan kecil/Rumah E.3 No.1 s.n. BUNTONG. -----

sebelah Timur : Solokan kecil/Jalan Kompleks. -----

sebelah Selatan : Solokan kecil/Jalan Kompleks. -----

sebelah Barat : Rumah E.3 No.4 s.n. Pak Robet. -----

Adapun sebuah bangunan rumah type 48, terdiri dari: Dinding tembok, Lantai komik putih, Rangka kayu, Plepon triplek, Atap Genteng beton, selengkap di situ sebagai Kompleks Rahayu Garden Regency type 48 Blok E-3 Kaveling Nomor: 2 a Rahayu, Kecamatan Margasasih, Kabupaten DT.II Bandung. -----

Sebagai .....



Sebagai penyimpan barang sitaan tersebut di atas, telah ditunjuk: -----  
- Tuan Zainal Abidin dan Nyonya Lira Christine, pihak Para Termohon Eksekusi.



dengan diberitahukan kepadanya, bahwa barang sitaan itu harus dijaga dengan baik, tidak boleh dipindahkan atau dihilangkan dari tangannya, seperti ----- dengan penjualan dan sebagainya, pula kepada Kepala Desa Rahayu, yang mengaku bernama: -----

H. JDAD MUSADAD, BA. -----

telah saya beritahukan mengenai penyitaan barang Termohon Eksekusi itu dengan maksud supaya hal itu diumumkan di tempat tersebut, sehingga diketahui oleh orang banyak, sesuai Pasal 196 ayat (2) H.I.R. -----

Selanjutnya saya telah meninggalkan dan menyerahkan kepada pihak ----- Pemohon Eksekusi dan Termohon Eksekusi serta Kepala Desa Rahayu tersebut --- masing-masing sehelai salinan/photo copy sah berita acara penyitaan eksekusi ini. -----

Demikianlah berita acara penyitaan eksekusi ini dibuat dan ditanda --- tangani oleh saya Jurusita, Saksi-saksi, penyimpan barang sitaan dan Kepala-Desa Rahayu tersebut. -----

Saksi - saksi  
1.   
Didin Rohidin.  
2.   
A m n.

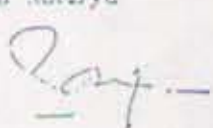


JURUSITA  
  
JOJO HETARJO.

Penyimpan barang sitaan tersebut,  
tidak ada di tempat.

Tuan ZAINAL ABIDIN dkk.



Kepala Desa Rahayu  
  
HAHA MUSADAD, BA.

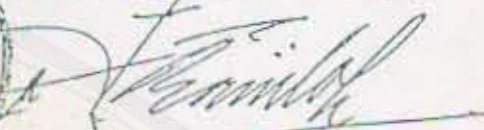


Nomor: 73 / Peng / 1996 / PN.BB.

Pada hari ini: JUM'AT, tanggal: 1 NOPEMBER 1996, Jam:00.00 WIB,  
saya: U. DJ. SIDABALOK, SH., Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri -  
Bale Bandung telah mendaftarkan/mencatat tentang sitaan yang termuat  
dalam Berita Acara Penyitaan Eksekusi di Kepenitaraan Pengadilan ---  
Negeri Bale Bandung, sesuai Pasal 198 ayat (1) H.I.R. -----



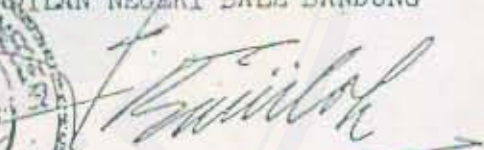
PANITERA/SEKRETARIS  
PENGADILAN NEGERI BALE BANDUNG

  
U. DJ. SIDABALOK, SH.  
N.I.P. 040014713.

Sitaan ini telah diminta untuk dicatat didalam register yang tersedia  
untuk itu kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bandung ---  
dengan surat Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor: W8.DO.HT.04.10-226  
tanggal 1 Nopember 1996, sesuai Pasal 30 P.P. Nomor: 10 Tahun 1961.---



PANITERA/SEKRETARIS  
PENGADILAN NEGERI BALE BANDUNG

  
U. DJ. SIDABALOK, SH.  
N.I.P. 040014713.



Milik UPT Perpustakaan  
UNIVERSITAS JEMBER