Peranan Fiat Ekseksi Pengadilan dalam Upaya Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Tinjauan Teoritis dan Praktis

Yudhi Putra Eka Yuri[1], Heri Qomarudin[2]
Prodi Hukum, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Iblam Jakarta
E-mail: yudhi.putraeka@gmail.com, heryqomarudin.iblam@gmail.com

Article History:
Received: 01 Oktober 2024
Revised: 28 Oktober 2024
Accepted: 31 Oktober 2024

Keywords: *Legal certainty, execution fiat, mortgage rights.*

Abstract: *There is a gap between the provisions in the law and the practices that occur in the field regarding how banks as holders of mortgage rights cannot immediately make efforts to execute mortgage rights in accordance with Article 6 of Law No. 4 of 1996 in accordance with the privileges of collateral imposed by mortgage rights. The formulation of the problem in this study is how the legal consequences of the binding of mortgage rights born from debt and credit agreements between banks as creditors and debtors? And what is the role of execution fiat or court order in providing legal certainty and expediency for efforts to execute mortgage rights by banks as creditors for defaulting debtors when parate execution efforts experience obstacles in its implementation? The type of research used in this research is normative juridical and also a case approach. The results of the research If the debtor is in default, then based on the rights of the first mortgage holder, the object of the mortgage will be sold based on Article 6 of the UUHT, or the executorial title contained in the mortgage certificate, the object of the mortgage is sold through a public auction according to the procedures specified in the laws and regulations for the repayment of the receivables of the mortgage holder with the right to precede other creditors. Any promise to carry out the execution of a mortgage right in a manner that is contrary to the provisions of the law.*

PENDAHULUAN

Setiap negara memiliki lembaga keuangan seperti bank yang berperan penting dalam kehidupan perekonomiannya, begitu pula dengan peran perbankan di Republik Indonesia yang tidak bisa dipungkuri peran sertanya dalam sejarah membangun perekonomian bangsa Indonesia terutama bagaimana peran perbankan dalam fungsi intermediasi yaitu menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kepada masyarakat guna membangun roda perekonomian bangsa. Berdasarkan UU 10 Tahun 1998, bank selaku organisasi mengumpulkan dana dari

individu untuk simpanan dan kemudian memberikan dana tersebut kepada masyarakat dalam bentuk kredit (UU RI No 10 Tahun 1988).

Bank dalam pelaksanan perannya menyalurkan dana pada masyarakat dalam bentuk fasilitas kredit. Selanjutnya bank mengharuskan calon debitur agar menyertakan agunan sebagai jaminan oleh debitur kepada pihak bank/ kreditur dalam hal menimbulkan keyakinan dalam memberikan fasilitas kredit. Apabila terjadi cidera janji oleh debitur dengan alasan jatuh tempo, maka bank dapat meminimalisir kerugian yang mungkin terjadi dengan cara melaksanakan eksekusi hak tanggungan atas jaminan/ agunan dari debitur.

Perekonomian global yang tidak stabil mempengaruhi kondisi perekonomian dalam negeri dan secara otomatis berdampak pada berlangsungnya operasional para pelaku usaha yang sebagian modalnya mengandalkan bantuan pendanaan yang diperoleh dari perbankan. Efek domino dari siklusi bisnis ini mengakibatkan meningkatnya kondisi kredit bermasalah yang dialami oleh institusi perbankan karena terjadinya peristiwa gagal bayar atau wanprestasi oleh debitur terhadap kewajiban fasilitas kredit di lembaga perbankan.

Langkah untuk melakukan eksekusi jaminan menjadi sumber penyelesaian kredit yang bisa diandalkan. Jika debitur dalam keadaan wanprestrasi, pemegang hak tanggungan tingkat pertama memiliki hak untuk menjual secara lelang dan menerima hasil penjualan (Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996) .

Dalam melakukan eksekusi sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, seringkali terjadi kasus di mana lelang tidak dapat terlaksana karena kreditur tidak dapat memenuhi persyaratan dari Kantor Lelang. Ini dapat terjadi karena dokumen perjanjian kredit dan sertifikat kepemilikan jaminan terdapat kekurangan baik dari sisi kelengkapan maupun dari sisi validitas isi dalam dokumen tersebut.

Berdasarkan uraian sebagaimana di atas yang menjadi permasalahan adalah terdapat perbedaan dalam undang-undang dan praktik di lapangan dimana pihak perbankan sebagai pemegang hak tanggungan tidak bisa melaksanakan eksekusi hak tanggungan sebagaimana ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Pada praktiknya pihak bank tetap diminta untuk melengkapi dokumen yang berkaitan dengan perjanjian kredit sejak awal terjadinya pemberian kredit. Jika perbankan tidak bisa memenuhi persyaratan oleh KPKNL maka eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan melalui KPKNL menjadi tidak dapat terlaksana.

Selanjutnya perlu diteliti lebih lanjut apakah objek hak tanggungan yang sebelumnya tidak dapat dilaksanakan lelang secara parate eksekusi, bisa diupayakan eksekusinya dengan fiat eksekusi atau penetapan pengadilan agar dapat memberikan keadilan dan kepastian hukum bagi pemohon (pemegang hak tanggungan), sebagaimana menurut Gustav Radbruch, seorang filsuf hukum Jerman, tujuan hukum adalah untuk menciptakan keadilan, kepastian hukum, dan keuntungan (Achmad Ali,2007).

1. RUMUSAN MASALAH
   a. Bagaimana akibat hukum atas pengikatan hak tanggungan antara pihak kreditur dengan debitur apabila terjadi wanprestasi?
   b. Bagaimana proses pengajuan fiat eksekusi atau penetapan pengadilan ketika upaya parate eksekusi mengalami kendala?

METODE PENELITIAN

Soerjono S. mengatakan "*penelitian daipada hukum adalah kegiatan secara ilmiah, terletak pada metode, sistematika dan pemikiran hukum, guna mempelajari dari satu/beberapa*

gejala hukum lalu menganalisanya" (Soerjono Soekanto,2012), dan P. Mahmud mengatakan "*penelitian daripada hukum merupakan proses dalam menemukan aturan hukum itu, prinsip-prinsip dan doktrin-doktrin dari hukum agar bisa menjawab segal isu mengenai hukum* "(Peter Mahmud Marzuki,2012). Metode digunakan berupa jenis penelitian yuridis normatif, dimana menurut Rahayu dan Sulaiman (2020) adalah suatu proses menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, ataupun doktrin-doktrin hukum, untuk menjawab isu hukum yang sedang dihadapi (Derita Prapti Rahayu dan Sulaiman2020).

Pendekatan dalam melaksanakan penelitian melalui pendekatan pada undang-undang atau *statute approach* dan pendekatan kasus atau *case approach*, menurut Marzuki (2014) yaitu dengan menelaah kasus dengan isu hukum yang dihadapi (Peter Mahmud Marzuki,2014).

Penelitian ini menggunakan data yang berasal dari data bersifat sekunder. Data bersifat sekunder diperoleh dari hasil menelaah sumber kepustakaan yang bersangkutan dengan permasalahan pada penelitian ini. Sedangkan data sekunder yang digunakan yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan-bahan hukum primer seperti terdapat pada perundang-undangan, catatan-catatan risalah dalam dokumen pembuatan peraturan serta putusan dari seorang hakim. Sedangkan bahan hukum sekunder berasal dari buku referensi, kamus dan jurnal hukum, serta tanggapan komentar dari putusan hakim di pengadilan. Proses pada saat penelitian melibatkan pengumpulan data dari pustaka, membaca, mencatat, menelaah, dan mengumpulkan ide atau naskah. Setelah itu, data atau teks yang dikumpulkan dijelaskan sesuai dengan topik penelitian. Zed (M. Zed, 2008) menyatakan bahwa sebuah riset dari pustaka adalah lebih dari sekedar membaca literatur; itu adalah proses bertindak mencakup membaca, mencatat, dan mengolah sumber penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. AKIBAT HUKUM ATAS PENGIKATAN HAK TANGGUNGAN ANTARA PIHAK KREDITUR DENGAN DEBITUR APABILA TERJADI WANPRESTASI.

1. Hak Tanggungan sebagai Satu-Satunya Hak Jaminan atas Tanah

   Semenjak diberlakukannya Undang-undang Hak Tanggungan atas Tanah (UUHT), hak tanggungan menjadi satu-satunya hak jaminan atas tanah yang diakui, sebagaimana ditegaskan dalam Penjelasan Umum Undang-undang Hak Tanggungan. Hak atas tanah termasuk hak milik, hak usaha, hak bangunan, dan hak pakai atas tanah negara yang dapat dipindah tangankan. Hak tanggungan juga dapat dibebankan pada bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Menurut Arba dan Mulada (2020), hak tanggungan bisa menjamin terhadap utang yang sudah ada maupun yang akan ada, dengan syarat telah disepakati sebelumnya dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan di hadapan PPAT (Arba dan Dimas Ade Mulada,2020).

   a. Konsekuensi Hukum Pengikatan Hak Tanggungan

   Hak tanggungan memiliki keunggulan terkait proses eksekusi objek jaminannya jika terjadi kondisi debitur wanprestasi. Pasal 6 UUHT menjelaskan jika debitur melakukan wanprestasi, pemegang Hak Tanggungan pertama dapat menjual obyek tersebut melalui lelang.

   Mengingat kredit harus memiliki jaminan, seperti pada Pasal 1131 KUHPerdata, semua kebendaan milik debitur, yang sudah ada dan yang akan mendatang, menjadikan sebuah tanggungan terhadap utang. Terhadap peraturan perundang-undangan yang telah ada, tidak menjamin proses pelunasan oleh debitur berjalan

sesuai yang diharapakan, dikarenakan debitur menghadapi banyak masalah saat mencoba melunasi utangnya.

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan atas Tanah menjadi dasar hukum yang kuat untuk pelaksanaan parate eksekusi. Pemegang dari hak tanggungan pertama, ketika debitur melakukan wanprestasi dapat memohon kepada KPKNL untuk penjualan jaminan secara lelang.

b. Sesuai dengan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan atas Tanah, lelang eksekusi untuk Objek Hak Tanggungan dilakukan melalui Parate Eksekusi.

Dokumen Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) menetapkan janji yang jelas bagi pihak debitur dan kreditur bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama memiliki hak untuk menjual Objek Hak Tanggungan sendiri jika dikemudian hari diperlukan. Untuk melakukan Parate Eksekusi sesuai Pasal 6 UUHT, seorang kreditur harus memenuhi persyaratan yang diminta oleh KPKNL berdasarkan PMK No. 122 Tahun 2023 seperti berikut:

a) Fotokopi dari perjanjian kredit
b) Fotokopi sertipikat hak tanggungan.
c) Fotokopi sertipikat hak atas tanah.
d) Rincian utang jumlah kewajiban.
e) Dokumen Administrasi Pendukung lainnya

Pada kenyataanya ketika terjadi wanprestasi banyak hambatan yang menyebabkan tidak terlaksananya parate eksekusi, penyebabnya sebagai berikut :

a. Debitur menghambat proses pelunasan tersebut.
b. Pengajuan lelang eksekusi melalui KPKNL terhambat atau ditangguhkan walaupun pihak kreditur adalah sebagai pihak pemegang hak tanggungan yang sah atas sebuah jaminan, karena syarat-syarat pendukung dari dokumen perjanjian kredit tidak dapat dilengkapi oleh kreditur.
c. Adanya potensi permasalahan hukum yaitu gugatan dari pihak debitur/ ahli waris sehubungan dengan proses penyelesaian kewajiban.

2. Studi Kasus Debitur Wanprestasi di PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk dan Langkah Penyelesaiannya

Bank BNI memiliki salah satu nasabah yaitu PT. Panca Harapan (PT. PH) yang merupakan Debitur Bank BNI sejak tahun 2006 dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp 25.000 Juta Rupiah di BNI Sentra Bisnis Komersial Sudiman yang bisnisnya bergerak di bidang industri pengolahan besi dan baja.

Permasalahan usaha dari debitur dimulai akibat penurunan permintaan dari *bowheer* akibat terdampak Covid 19 pada tahun 2020, ditambah kebijakan pemerintah dalam penanggulangan pandemi diantaranya pembatasan sosial skala besar sehingga operasional aktivitas usaha Debitur menjadi sangat terbatas. Sehubungan dengan kondisi menurunnya usaha dari debitur, Bank BNI telah melakukan upaya restrukturisasi atas fasilitas kredit sebayak 2 (dua) kali pada bulan Juli 2020 dan Agustus 2021 dengan memberikan keringanan suku bunga, namun relaksasi kredit tersebut masih belum bisa menyelamatkan usaha dari debitur dimana sampai dengan bulan Agustus 2021, kondisi perusahaan belum menunjukkan perubahan ke arah yang positif.

Pada masa Pandemi terjadi penurunan omset yang signifikan dan mengakibatkan PT.

Panca Harapan mengalami kesulitan finansial. kemudian terhadap operasional/ kewajiban saat dibayar dengan piutang tahun 2019, pendapatan retail yang kecil dan hutang kepada pemegang saham. Adapun proyek yang dikerjakan selama tahun 2020 terdapat penundaan pengerjaan dimana pekerjaaan telah dikerjakan 100% oleh PT. Panca Harapan. Hal tersebut memberatkan PT. Panca Harapan untuk menjalankan operasional perusahaan dan pada bulan Desember 2022 akhirnya usaha tersebut tidak beroperasi.

Akibat dari hal sebagaimana di atas menyebabkan PT. Panca Harapan melakukan wanprestasi kepada kreditur yaitu Bank BNI. Kreditur melakukan upaya penyelesaian guna mengurangi kerugian yang dialami. adapun upaya yang dilakukan adalah sebagai berikut:

a. Somasi

Kreditur telah memberikan somasi kepada debitur sebanyak tiga kali, yang terdiri dari hal-hal berikut:

1) Somasi I pada tanggal 11 April 2023.
2) Somasi II pada tanggal 09 Mei 2023.
3) Somasi III pada tanggal 25 Juli 2023.

b. Penagihan Intensif

Atas penagihan yang dilakukan debitur menyatakan komitmen untuk menemukan sumber dana dari pihak ketiga (*funder*) untuk melakukan setoran bertahap terhadap kewajiban pokok. Sejak terjadinya wanprestasi sampai dengan tanggal 21 Juni 2024 telah disetorkan total sebesar Rp 19.315.000.000,- (*sembilan belas miliar tiga ratus lima belas juta Rupiah*) untuk penyelesaian/pelunasan hutang pokok.

c. Mencari calon pembeli/investor

Terdapat 2 (dua) *asset* jaminan yang telah berhasil dilakukan penjualan kepada investor dan hasil dari penjualan tersebut digunakan sepenuhnya untuk menurunkan hutang debitur dengan rincian:

1. Pada tanggal 27 Desember 2023 dilakukan pelepasan jaminan yang terletak di Jalan Raya Nurdin No. 4A Kel. Grogol, Kec. Grogol Petamburan, Kota Jakarta Barat senilai Rp. 3.813.900.000,-
2. Pada tanggal 5 Februari 2024 dilakukan pelepasan jaminan yang terletak di Komplek Pertokoan Imam Bonjol Square Blok A No.18, Jalan Imam Bonjol, Desa Pemecutan Klod, Kecamatan Denpasar Barat, Denpasar, Bali senilai Rp. 2.770.000.000,-,

d. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Guna mempercepat upaya *recovery*, Kreditur telah melakukan permohonan lelang asset jaminan lain berupa pabrik di daerah Narogong, Bogor. Upaya parate eksekusi yang di dilakukan oleh kreditur dilaksanakan di KPKNL Bogor. Pelaksanaan lelang di KPKNL Bogor mendapatkan penetapan yaitu pada tanggal 27 Juni 2024. Akan tetapi pada akhirnya lelang tersebut dibatalkan kreditur karena debitur telah melakukan pelunasan seluruh sisa hutang pokoknya yaitu sebesar Rp 4.815.000.000,- pada tanggal 21/06/2024.

Berdasarkan uraian kasus sebagaimana di atas dapat dilihat bahwa kreditur yang dalam hal ini adalah Bank BNI tidak langsung mengambil langkah lelang eksekusi hak tanggungan. Akan tetapi dengan melakukan pendekatan persuasif terlebih dahulu dan apabila langkah tersebut gagal, maka dilakukan upaya hukum dalam rangka menjaga dan

menjamin kepentingan kreditur. apabila semua tindakan yang dilakukan tidak membuahkan hasil maka tindakan terakhir yang dilakukan adalah eksekusi melalui KPKNL.

B. PROSES PENGAJUAN FIAT EKSEKUSI ATAU PENETAPAN PENGADILAN DALAM MEMBERIKAN KEPASTIAN HUKUM DAN KEMANFAATAN ATAS UPAYA EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

1. Proses Pengajuan Untuk dilaksanakannya Fiat Eksekusi

a. Kreditur mengajukan Permohonan untuk Eksekusi

Proses pengajuan permohonan eksekusi atas hak tanggungan diajukan kreditur ke Ketua Pengadilan Negeri (Elisabeth Putri Hapsari, Mochammad Dja'is,2019). Permohonan dilengkapi dengan dokumen pendukung yaitu sertifikat hak tanggungan, surat perjanjian kredit, salinan akta pemberian hak tanggungan, sertifikat hak atas tanah, dan surat peringatan kepada debitor sebagai tanda debitor telah wanprestasi.

b. Pemeriksaan berkas dan Penaksiran Pajak oleh Panitera

Seluruh berkas yang telah dilampirkan oleh pemohon akan dicek dan disesuaikan dengan permohonan yang diajukan. Apabila berkas sesuai dan perjanjian kredit yang dilakukan oleh Debitur dan kreditur adalah sah, agunan yang dijadikan jaminan juga sah dan dapat ditemukan dokumen resmi kepemilikannya, maka permohonan Eksekusi dapat dilanjutkan kepada tahap *Anmaning*.

c. Pemanggilan debitor (Anmaning)

Anmaning pemanggilan oleh Ketua Pengadilan Negeri untuk memberikan teguran kepada pihak yang kalah agar melakukan isi putusan secara sukarela. Berdasarkan Pasal 196 HIR/207 R.Bg menyatakan bahwa: "Ketua Pengadilan Negeri memanggil pihak yang dikalahkan untuk ditegur agar memenuhi keputusan dalam jangka waktu 8 hari setelah teguran ini" (Gilang Setiawan, Shailawa Ramb Madani, Brina Saskya Paramita, Brina Saskya Paramita,2023).

d. Penetapan Sita Eksekusi oleh Pengadilan

Jika Anmaning gagal atau pihak termohon tidak datang maka Ketua Pengadilan menetapkan sita eksekusi berupa penetapan yang dipakai dalam pelaksanaan eksekusi.

e. Penjualan Objek Lelang Melalui Pelaksanaan Lelang

Setelah penetapan fiat Eksekusi dikabulkan dan di tetapkan oleh Pengadilan Negeri maka diajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan kepada KPKNL yang melakukan taksiran berapa jumlah harga objek lelang. Kemudian setelah harga didapatkan maka akan dilakukan lelang.

f. Pembagian Hasil Lelang

Pembagian hasil lelang ini adalah dengan cara melihat berapa hasil lelang tersebut yang kemudian dipotong dengan biaya pelaksanaan lelang selanjutnya sisa uang hasil lelang tersebut akan dipotong sesuai dengan jumlah tagihan kredit utang kreditur tersebut.

2. Contoh permohonan fiat eksekusi yang telah inkrah dan berkekuatan hukum tetap

Salah satu kasus permohonan fiat eksekusi yang telah *inkrah* yaitu kasus permohonan sita eksekusi objek hak tanggungan Nomor: 148/YS-Advokat/X/2022 Pengadilan Negeri Pekanbaru yang di ajukan PT. BNI melalui Kuasa Hukumnya Yusril

Sabri dengan Termohon eksekusi sebagai berikut:

1) PT. Deer Sukses Abadi, selaku Termohon Eksekusi-I.
2) CV. Deer Mandiri, selaku Termohon Eksekusi-II.
3) Hajjah Deni Yolanda, selaku Direktur PT. Deer Sukses Abadi & sebagai Komanditer CV Deer Mandiri serta selaku Pemilik Jaminan yang beralamat di Jalan Sockarno-Hatta Nomor 29, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 003, Kel. Delima, Kec. Tampan, Kotamadya Pekanbaru sebagai Termohon Eksekusi-III.
4) Haji Refrison Rafdinal, selaku Komisaris PT. Dcer Sukses Abadi & sebagat Direktur CV. Deer Mandiri serta selaku Pemilik Jaminan yang beralamat di Jalan Soekarno-Hatta Nomor 29, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 003, Kel. Delima, Kec. Tampan, Pekanbaru selaku Termohon Eksekusi-IV;
5) Hajjah Desi Alfarina, selaku Pemilik Jaminan yang beralamat di Jalan Linggar Jati I No. 15 Kel. Perupuk Tabing, Kec. Koto Tangah, Kota Padang selaku Termohon Eksekusi-V;
6) Desnita Alexandra, selaku Pemilik Jaminan yang beralamat di Jalan Punai Nomor 15 Rukun Tetangga 002. Rukun Warga 001, Kel. Andalas, Kec. Padang Timur, Kota Padang selaku Termohon Eksekusi-VI;
7) Hajjah Rajidar Naim, selaku Pemilik Jaminan yang beralamat di Jorong Pasar Baru Kel. Pangkalan, Kec. Pangkalan Koto Baru, Kab. Lima Puluh Kota, Suratera Barat selaku Termohon Eksekusi-VII;
8) Rahmi Rafdinal, selaku Pemnilik Jaminan yang beralamat di Jorong Pasar Baru Kel. Pangkalan, Kec. Pangkalan Koto Baru, Kab. Lima Puluh Kota, Sumatera Barat selaku Termohon Eksekusi-VIII;

Permohonan eksekusi yang dimintakan pemohon eksekusi dalam perkara ini yaitu terhadap:

1) Sebidang tanah beserta sesuatu yang tumbuh dan berdiri diatasnya yang terletak di Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau, berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 05104 tanggal 12 Mei 2014 dengan Surat Ukur Nomor: 1223/Sidomulyo Barat/2013 tanggal 04/10 2013, Luas 1,644 M², an. DESNITA ALEXANDRA;
2) Sebidang tanah beserta sesuatu yang tumbuh dan berdiri diatasnya yang terletak di Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau, berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 05148 tanggal 19 Mei 2014 dengan Surat Ukur Nomor: 1225/2013 tanggal 04/10/2013, Luas 1.708 M², an. Hj. DESI ALFARINA, S.H;
3) Sebidang tanah beserta sesuatu yang tumbuh dan berdiri diatasnya yang terletak di Kelurahan Bagan Besar, Kecamatan Bukit Kapur, Kota Dumai, Propinsi Riau, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1963 tanggal 12 Oktober 201I dengan Surat Ukur Nomor: 00009/Bagan Besar/2011 tanggal 09:02/201 1, Luas 1.746 M². an. DENI YOLANDA; dan
4) Sebidang tanah beserta sesuatu yang tumbuh dan berdiri diatasnya yang terletak di Nagari Pangkalan, Kecamatan Pangkalan Koto Baru, Kabupaten TK I 50 Kota, Propinsi Sumatera Barat, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 752 tanggal 26 Agustus 1982 dengan Surat Ukur Nomor : 00632/2012 tanggal 08/10/2012. Luas 11,090 M², an. REFRISON RAFDINAL, RAHMI RAFDINAL, dan RAJIDAR NAIM:

Sebelum lelang dilaksanakan terdapat beberapa tahapan yang harus dilalui oleh pemohon yaitu Permohonan Sita, *Aanmaning*, Penetapan Sita, dan Penerbitan Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi. Pada Berita Acara *Aanmaning* tanggal 12 Oktober 2022, bahwa saat pelaksanaan *aanmaning* (teguran) Para Termohon Eksekusi tidak hadir walapun telah dipanggil secara sah dan patut oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pekanbaru. Berdasarkan hal tersebut Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru menyampaikan bahwa terhadap perkara ini dapat dilanjutkan ketahap berikutnya yakni sita eksekusi dengan dikeluarkannya Berita Acara Penyitaan Eksekusi (*Eksekutorial Beslag*) Nomor: 33/Pen.Pdt/ Sita.EKS-HT/2022/PN.Pbr, oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru menyatakan:

1) Mengabulkan permohonan pemohon eksekusi tersebut;
2) Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru atau jika berhalangan diganti oleh wakilnya yang sah (Pasal 209 Rbg) disertai 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat yang termuat dalam Pasal 210Rby untuk melakukan penyitaan eksekusi (executoriat beslag) terhadap terhadap objek sita yaitu yang atas Nama DESNITA ALEXANDRA dan Hj. DESI ALFARINA, S.H;
3) Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru agar mengirimkan salinan resmi penetapan ini untuk dimintakan bantuan secara delegasi kepada Ketua PN Dumai dan Tanjung Pati, untuk melaksanakan Sita Eksekusi terhadap harta milik Termohon Eksekusi yang merupakan jaminan hutang, yaitu berupa: Sebidang tanah beserta sesuatu yang tumbuh dan berdiri diatasnya atas nama DENI YOLANDA, REFRISON RAFDINAL, RAHMI RAFDINAL, dan RAJIDAR NAIM:

Setelah adanya Penetapan Sita Eksekusi, Pengadilan Negeri Pekanbaru mengirimkan Surat Pelaksanaan Sita Eksekusi No.W.U1/10.310/ HK.02/12/2022 kepada Para Termohon. Kemudian Jurusita Pengadilan Negeri Pekanbaru bernama Harry AN menunjuk dua orang saksi yang mendampinginya untuk melaksanakan *Eksekutorial Beslag*. Harry AN juga turut melaksanakan survey langsung objek lokasi dan melakukan beberapa pemberitahuan kepada pihak yang terkait (Termohon, Kuasa Termohon, Lurah) yaitu:

1) Objek perkara harus dijaga dengan baik, tidak boleh dijual, dihibahkan, diwasiatkan, digadaikan, ataupun dengan cara apapun yang sifatnya mengalihkan hak atau pindah tangan atah tanah tersebut kepada pihak lainnya;
2) Mengumumkan penyitaan tersebut melalui Lurah sehingga diketahui oleh warga setempat dengan maksud agar masyarakat ramai dengan jalan mendaftarkan dalam buku tanah atau register yang tersedia
3) Memberikan Berita Acara Penyitaan Eksekusi.

Hingga proses ini berjalan Para Termohon masih belum melunasi seluruh tanggungan yang dimiliki, maka Pengadilan Negeri Pekanbaru pada akhirnya melaksanakan pelelangan dengan dikeluarkannya Penetapan Pelelangan No.33/Pen.Pdt/Lelang.EKS-HT/2022/PN/Pbr. Berdasarkan penetapan tersebut Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru dengan dua orang saksi melakukan eksekusi lelang dengan cara penjualan dimuka umum (lelang umum) dengan perantara KPKNL Pekanbaru yaitu harta milik termohon eksekusi. Pelaksanaan lelang tersebut juga diatur Harga Limit Objek Lelang Eksekusinya oleh PN Pekanbaru. Didalamnya berisikan:

1) Tidak ada pembelian objek lelang pada tahap pertama pada tanggal 23 November 2023 dengan nilai limit Rp1.790.835.500,00 (satu milyar tujuh ratus sembilan puluh juta

delapan ratus tiga puluh lima ribu lima ratus rupiah).

2) Melalui Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) ABDULLAH FITRIANTORO & REKAN Cabang Pekanbaru, PN Pekanbaru melakukan penurunan harga limit berdasarkan jumlah nilai limit pada lelang kesatu ditambah nilai likuidasi dibagi dua;
3) Menetapkan harga limit pelelangan kedua yaitu 1.566.981.250,00 (satu milyar lima ratus enam puluh enam juta sembilan ratus delapan puluh satu ribu dua ratus lima Puluh rupiah), dengan uang jaminannya adalah sebesar Rp 390.000.000,00 (tiga ratus sembilan puluh juta rupiah).

Menunjuk Surat Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor : 0861/PAN.PN/W4.U1/HK2.4/VI/2024 tanggal 27 Juni 2024 perihal Permohonan Penetapan Hari dan Tanggal Lelang maka KPKNL Pekanbaru menetapakan pelaksanaan lelang dengan jenis penawaran lelang melalui aplikasi lelang (Open Bidding) pada hari kamis tanggal 12 September 2024 sesuai dengan surat penetapan KPKNL Pekanbaru Nomor S-1820/KNL.0303/2024 tentang Penetapan Jadwal Lelang Pengadilan Negeri Pekanbaru bebitur a.n PT. Deer Sukses Abadi tanggal 07 Agustus 2024. Dengan demikain selesai proses permohonan fiat eksekusi terhadap nasabah Bank BNI dan telah terjadi pelelangan tersebut.

Berdasarkan kasus sebagaimana di atas terlihat adanya fiat eksekusi melalui Pengadilan Negeri. Kreditur bisa memperoleh kepastian hukum berdasarkan penetapan Pengadilan. Akan tetapi dalam pelaksanaan fiat eksekusi membutuhkan biaya dan waktu lebih dari kreditur untuk mendapatkan haknya karena pelaksanaan fiat eksekusi ini mempunyai langkah yang harus dipenuhi.

KESIMPULAN

a. Perjanjian jaminan bertujuan memberikan keamanan bagi kreditur dan pengabaian jaminan hak tanggungan dapat merugikan kreditur. Jika debitur melakukan wanprestasi, kreditur memiliki hak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UUHT yang disebut dengan parate eksekusi. Penjualan dilakukan guna pelunasan piutang dengan hak mendahului.
b. Untuk mengatasi kendala dalam eksekusi hak tanggungan menurut Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996, kreditur memilih mengajukan permohonan fiat eksekusi ke Pengadilan Negeri. Melalui proses tersebut Ketua Pengadilan mengeluarkan perintah kepada debitur untuk memenuhi kewajibannya. Jika debitur tidak mematuhi perintah tersebut, Ketua Pengadilan mengeluarkan fiat eksekusi untuk menyita objek jaminan dan melelangnya demi pelunasan utang. Penetapan pengadilan tersebut memberikan kepastian hukum dan penegakan keadilan, memastikan bahwa putusan pengadilan memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan harus dipatuhi oleh semua pihak terkait.

DAFTAR REFERENSI

Buku

Arba, D. A. M. (2020). Hukum hak tanggungan: Hak tanggungan atas tanah dan benda-benda diatasnya. Jakarta Timur: Sinar Grafika.

Manan, B. (2017). Beberapa masalah hukum tata negara. Bandung: PT Alumni.

Marzuki, P. M. (2014). Penelitian hukum (Edisi Revisi). Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Rahayu, P. D. (2020). Metode penelitian hukum. Yogyakarta: Thafa Media.

Sutoyo. (2016). Konsep kedaulatan rakyat dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Achmad Ali. (2007), "*Menguak Teori Hukum (legal Theory) dan Teori Peradilan (judicialprudence) termasuk inerpretasi Undang undang (legisprudence)"*, Jakarta: Kencana, Volume 1, 2007.

Marzuki, Peter Mahmud. (2011). *Penelitian Hukum,* Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Soekanto, Soerjono. (2012) *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, cetak ketiga, 2012.

Jurnal

Hapsari, E. P., & Dja'is, M. (2019). Eksekusi objek hak tanggungan untuk pelunasan kredit macet. e-Journal Undip, 1(1), Oktober 2019.

Moho, H. (2019). Penegakan hukum di Indonesia menurut aspek kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan. Jurnal Warta, 59, Januari 2019.

Setiawan, G., Madani, S. R., & Paramita, B. S. (2023). Pelaksanaan eksekusi riil terhadap tanah dan bangunan dalam penyelesaian perkara perdata (Studi penetapan Ketua Pengadilan Negeri Madiun Kelas 1B Nomor 02/Pen.Pdt.Eks/2021/PN Mad). Sultan Jurisprudance: Jurnal Riset Ilmu Hukum, 3(1), 1-17. Fakultas Hukum, Universitas Sultan Ageng Tirtayasa, Serang.

Simpson, P. A., & Kaminski, M. (2007). Gender, organizational justice perceptions, and union organizing. Employ Respons Rights Journal, 19, 57-72.

Watung, M. (2018). Onrechtmatige overheidsdaad dalam praktek peradilan negara hukum Indonesia (Studi putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor: 415/Pdt.G/2015/PN. Mnd Tanggal 19 Mei 2016). Lex Et Societatis, 6(1), Jan-Mar 2018.

Lembaga Resmi

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

UU RI No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Penetapan Sita Eksekusi Nomor: 33/Pen.Pdt/Sita.EKS-HT/2022/PN.Pbr.

Berita Acara Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor: W.U1/10.310/HK.02/12/2022.

Penetapan Pelelangan Pengadilan Negeri Pekanbaru No.33/Pen.Pdt/Lelang.EKS-HT/2022/PN/Pbr.

Surat Penetapan KPKNL Pekanbaru Nomor S-1820/KNL.0303/2024 tentang Penetapan Jadwal Lelang Pengadilan Negeri Pekanbaru bebitur a.n PT. Deer Sukses Abadi tanggal 07 Agustus 2024.

Skripsi/Tesis

Hariyanto. (2023). Legitimasi hukum penyidik kepolisian dalam penghentian penyidik wujud upaya restorative justice (Studi penelitian di Kepolisian Daerah Jawa Tengah). Semarang.

Ramdhani, Y. D. (2023). Analisis kelayakan berbasis prinsip 5C (Character, Capital, Capacity, Collateral dan Condition) dalam pembiayaan mikro di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Tangerang Ciputat.