

RAKERNAS 2011

MAHKAMAH AGUNG

dengan

PENGADILAN
SELURUH INDONESIA

EKSEKUSI & LELANG

Dalam Hukum Acara Perdata

MAKALAH HAKIM AGUNG

PROF. DR. H. ABDUL MANAN, SH., SIP., M.HUM

Jakarta, 18-22 September 2011

EKSEKUSI DAN LELANG DALAM HUKUM ACARA PERDATA¹

Oleh : **Prof. Dr. H. ABDUL MANAN, SH.,SIP.,M.Hum**
Hakim Agung, Mahkamah Agung RI

I. Pengertian Eksekusi

Eksekusi adalah hal menjalankan putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap. Putusan Pengadilan yang dieksekusi adalah putusan Pengadilan yang mengandung perintah kepada salah satu pihak untuk membayar sejumlah uang, atau juga pelaksanaan putusan hakim yang memerintahkan pengosongan benda tetap, sedangkan pihak yang kalah tidak mau melaksanakan putusan itu secara sukarela sehingga memerlukan upaya paksa dari Pengadilan untuk melaksanakannya.

Putusan Pengadilan yang dapat dilaksanakan adalah putusan yang mempunyai kekuatan eksekutorial. Ada pun yang memberikan kekuatan eksekutorial pada putusan Pengadilan terletak pada kepada putusan yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Di samping itu putusan Pengadilan yang mempunyai titel eksekutorial adalah putusan yang bersifat atau yang mengandung amar “condemnatoir”, sedangkan putusan Pengadilan yang bersifat deklaratoir dan constitutif tidak dilaksanakan eksekusi karena tidak memerlukan eksekusi dalam menjalankannya. Menurut Sudikno Mertokusumo (1988 : 201) eksekusi pada hakekatnya tidak lain ialah realisasi daripada kewajiban pihak yang kalah untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan Pengadilan tersebut. Pihak yang menang dapat memohon eksekusi pada Pengadilan yang memutus perkara tersebut untuk melaksanakan putusan tersebut secara paksa (*execution force*).

Dalam pelaksanaan eksekusi dikenal beberapa asas yang harus dipegangi oleh pihak Pengadilan, yakni sebagai berikut :

¹ Makalah ini disampaikan pada acara RAKERNAS Mahkamah Agung - RI di Hotel Mercuri Ancol tanggal 18-22 September 2011 2005

a. Putusan Pengadilan harus sudah berkekuatan hukum tetap.

Sifat putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap adalah tidak ada lagi upaya hukum, dalam bentuk putusan tingkat pertama, bisa juga dalam bentuk putusan tingkat banding dan kasasi. Sifat dari putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap adalah litis finiri opperte, maksudnya tidak bisa lagi disengketakan oleh pihak-pihak yang berperkara.

Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap mempunyai kekuatan mengikat para pihak-pihak yang berperkara dan ahli waris serta pihak-pihak yang mengambil manfaat atau mendapat hak dari mereka. Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat dipaksa pemenuhannya melalui Pengadilan jika pihak yang kalah tidak mau melaksanakannya secara sukarela.

Pengecualian terhadap asas ini adalah : (1) pelaksanaan putusan uit voerbaar bij voorraad sesuai dengan Pasal 191 ayat (1) R.Bg, dan Pasal 180 ayat (2) pelaksanaan putusan provisi sesuai dengan Pasal 180 ayat (1) HIR, Pasal 191 ayat (1) R.Bg. dan Pasal 54 Rv. (3) pelaksanaan putusan perdamaian sesuai dengan Pasal 130 ayat (2) HIR dan Pasal 154 ayat (2) R.Bg. (4) eksekusi berdasarkan Grose akte sesuai dengan Pasal 224 HIR. dan Pasal 258 R.Bg.

b. Putusan tidak dijalankan secara sukarela.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 196 HIR. dan Pasal 207 R.Bg maka ada dua cara menyelesaikan pelaksanaan putusan yaitu dengan cara sukarela karena pihak yang kalah dengan sukarela melaksanakan putusan tersebut, dan dengan cara paksa melalui proses eksekusi oleh Pengadilan.

Pelaksanaan putusan Pengadilan secara paksa dilaksanakan dengan bantuan pihak kepolisian sesuai dengan Pasal 200 ayat (1) HIR.

c. Putusan mengandung amar Condemnatoir

Putusan yang bersifat Condemnatoir biasanya dilahirkan dari perkara yang bersifat contensius dengan proses pemeriksaan secara contradictoir. Para pihak yang berperkara terdiri dari para pihak Penggugat dan Tergugat yang bersifat partai.

Ada pun ciri putusan yang bersifat condemnatoir mengandung salahsatu amar yang menyatakan :

- (1) Menghukum atau memerintahkan untuk “menyerahkan”.
- (2) Menghukum atau memerintahkan untuk “pengosongan”
- (3) Menghukum atau memerintahkan untuk “membagi”
- (4) Menghukum atau memerintahkan untuk “melakukan sesuatu”
- (5) Menghukum atau memerintahkan untuk “menghentikan”
- (6) Menghukum atau memerintahkan untuk “membayar”
- (7) Menghukum atau memerintahkan untuk “membongkar”
- (8) Menghukum atau memerintahkan untuk “tidak melakukan sesuatu”

d. Eksekusi di bawah pimpinan Ketua Pengadilan

Menurut Pasal 195 ayat (1) HIR dan Pasal 206 ayat (1) R.Bg yang berwenang melakukan eksekusi adalah Pengadilan yang memutus perkara yang di minta eksekusi tersebut sesuai dengan kompetensi relatif. Pengadilan tingkat banding tidak diperkenankan melaksanakan eksekusi.

Sebelum melaksanakan eksekusi. Ketua Pengadilan terlebih dahulu mengeluarkan penetapan yang ditujukan kepada Pantiera/Jurusita untuk melaksanakan eksekusi dan pelaksanaan eksekusi tersebut dilaksanakan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan.

2. Macam-macam eksekusi

Sudikno Mertokusumo,SH. (1988:201) mengemukakan ada tiga jenis eksekusi yaitu: (1) eksekusi putusan yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang sebagaimana diatur dalam Pasal 196 HIR, dan Pasal 208 R.Bg. (2) eksekusi putusan yang menghukum orang untuk melakukan sesuatu perbuatan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 225 HIR, dan Pasal 259 R.Bg. (3) eksekusi riil yaitu pelaksanaan putusan hakim yang memerintahkan mengosongkan benda tetap kepada orang yang dikalahkan, tetapi perintah tersebut tidak di laksanakan secara sukarela. Eksekusi terakhir ini diatur dalam Pasal 1033 Rv. dalam Pasal 200 ayat (11) HIR, dan Pasal 218 ayat (2) R.Bg. hanya mengenal eksekusi riil dalam penjualan lelang.

Dalam praktek Peradilan dikenal dua macam eksekusi yaitu (1) eksekusi riil atau nyata sebagaimana yang diatur dalam Pasal 200 ayat (1) HIR, Pasal 218 ayat (2) R.Bg. dan Pasal 1033 Rv yang meliputi penyerahan, pengosongan, pembongkaran, pembahagian, dan melakukan sesuatu, (2) eksekusi pembayaran sejumlah uang melalui lelang atau executorial verkoop sebagaimana tersebut dalam Pasal 200 HIR. dan Pasal 215 R.Bg. Eksekusi yang terakhir ini dilakukan dengan menjual lelang barang-barang debitur, atau juga dilakukan dalam pembahagian harta bila pembahagian in natura tidak disetujui oleh para pihak atau tidak mungkin dilakukan pembahagian in natura dalam sengketa warisan atau harta bersama (M. Yahya Harahap, SH. 1991:5).

3. Tata cara eksekusi riil

Dalam menjalankan eksekusi terhadap perkara-perkara yang menjadi wewenang Pengadilan Agama dapat ditempuh tahapan-tahapan sebagai berikut :

a. Permohonan pihak yang menang.

Jika pihak yang kalah tidak bersedia melaksanakan putusan Pengadilan secara sukarela, maka pihak yang menang dapat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan yang memutuskan perkara tersebut untuk dijalankan secara paksa hal-hal yang telah disebutkan dalam amar putusan.

Permohonan pengajuan eksekusi kepada Ketua Pengadilan merupakan suatu keharusan yang harus dilakukan oleh pihak yang menang agar putusan tersebut dapat dijalankan secara paksa sebagaimana tersebut dalam Pasal 207 ayat (1) R.Bg. dan Pasal 196 HIR. Jika para pihak yang menang ingin putusan Pengadilan supaya dijalankan secara paksa, maka ia harus membuat surat permohonan yang diajukan kepada Ketua Pengadilan yang memutus perkara, memohon agar putusan supaya dijalankan secara paksa karena pihak yang kalah tidak mau melaksanakan isi putusan tersebut. Tanpa ada surat permohonan tersebut maka eksekusi tidak dapat dilaksanakan.

b. Penaksiran biaya eksekusi.

Jika Ketua Pengadilan telah menerima permohonan eksekusi dari pihak yang berkepentingan, maka segera memerintahkan meja satu untuk menaksir biaya eksekusi yang diperlukan dalam pelaksanaan eksekusi yang dilaksanakannya.

Biaya yang diperlukan meliputi biaya pendaftaran eksekusi, biaya saksi-saksi dan biaya pengamanan serta lain-lain yang dianggap perlu. Setelah biaya eksekusi tersebut dibayar oleh pihak yang menghendaki eksekusi kepada Panitera atau petugas yang ditunjuk untuk mengurus biaya perkara, barulah permohonan eksekusi tersebut didaftarkan dalam register eksekusi.

c. Melaksanakan peringatan (Aan maning)

Aan maning merupakan tindakan dan upaya yang dilakukan oleh Ketua Pengadilan berupa teguran kepada pihak yang kalah agar ia melaksanakan isi putusan secara sukarela. Aan maning dilakukan dengan melakukan panggilan terhadap pihak yang kalah dengan menentukan hari, tanggal dan jam persidangan dalam surat panggilan tersebut.

Memberikan peringatan (Aan maning) dengan cara : (1) melakukan sidang insidentil yang dihadiri oleh Ketua Pengadilan, Panitera dan pihak yang kalah, (2) memberikan peringatan atau tegoran supaya ia menjalankan putusan Hakim dalam waktu delapan hari, (3) membuat berita acara Aan maning dengan mencatat semua peristiwa yang terjadi di dalam sidang tersebut sebagai bukti othentik, bahwa Aan maning telah dilakukan dan berita acara ini merupakan landasan bagi perintah eksekusi yang akan dilaksanakan selanjutnya.

Apabila pihak yang kalah tidak hadir dalam sidang Aan maning, dan ketidakhadirannya dapat dipertanggungjawabkan, maka ketidakhadirannya itu dapat dibenarkan dan pihak yang kalah itu harus dipanggil kembali untuk Aan maning yang kedua kalinya. Jika ketidakhadiran pihak yang kalah setelah dipanggil secara resmi dan patut tidak dapat dipertanggungjawabkan, maka gugur haknya untuk dipanggil lagi, tidak perlu lagi proses sidang peringatan dan tidak ada tenggang masa peringatan. Secara *ex officio* Ketua Pengadilan dapat langsung mengeluarkan surat penetapan perintah eksekusi kepada Panitera/Jurusita.

d. Mengeluarkan surat perintah eksekusi

Apabila waktu yang telah ditentukan dalam peringatan (Aan maning) sudah lewat dan ternyata pihak yang kalah tidak menjalankan putusan, dan tidak mau menghadiri panggilan sidang peringatan tanpa alasan yang sah, maka Ketua Pengadilan mengeluarkan perintah eksekusi dengan ketentuan : (1) perintah

eksekusi itu berupa penetapan, (2) perintah ditujukan kepada Panitera atau Jurusita yang namanya harus disebut dengan jelas, (3) harus menyebut dengan jelas nomor perkara yang hendak dieksekusi dan objek barang yang hendak dieksekusi, (4) perintah eksekusi dilakukan di tempat letak barang dan tidak boleh di belakang meja, (5) isi perintah eksekusi supaya dilaksanakan sesuai dengan amar putusan.

Para praktisi hukum berbeda pendapat tentang kapan surat perintah eksekusi dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan, apakah surat perintah eksekusi tersebut dikeluarkan terhitung sejak panggilan tidak dipenuhi oleh pihak yang kalah, atau setelah pihak yang menghendaki eksekusi mengajukan permohonan kembali setelah pihak yang kalah tidak mau mengindahkan peringatan sesuai dengan waktu yang ditetapkan oleh Ketua Pengadilan. Pendapat yang terakhir ini banyak dipergunakan oleh Pengadilan dalam melaksanakan eksekusi riil dengan pertimbangan bahwa pendapat yang terakhir itu lebih logis daripada pendapat yang pertama. Permohonan pelaksanaan eksekusi penting untuk kelengkapan administrasi eksekusi, di samping itu permohonan pelaksanaan eksekusi diperlukan untuk adanya kepastian pelaksanaan eksekusi itu sendiri, sebab tidak sedikit pihak yang kalah dan tidak mau melaksanakan putusan setelah diadakan peringatan bersedia melaksanakan putusan tersebut secara sukarela, sehingga tidak perlu dilaksanakan eksekusi lagi.

Selain dari hal tersebut di atas, maka praktisi hukum masih mempersoalkan kepada siapa perintah eksekusi diberikan, apakah kepada Panitera atau Jurusita, atau juga kepada kedua-duanya secara bersamaan. Terhadap hal ini sebenarnya dapat dipedomani beberapa ketentuan perundang-undangan. Menurut Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Nomor : 14 Tahun 1970 dikemukakan bahwa pelaksanaan putusan Pengadilan dalam perkara perdata dilakukan oleh Panitera dan Jurusita yang dipimpin oleh Ketua Pengadilan. Kemudian dalam Pasal 57 Undang-undang Nomor : 13 Tahun 1965 ditentukan dalam perkara perdata, Panitera melaksanakan keputusan Pengadilan bertindak pula sebagai Jurusita. Dalam Pasal 197 ayat (2) dan ayat (6) HIR, Pasal 209 ayat (1), Pasal 210 ayat (1) R.Bg. penyitaan dilakukan oleh Panitera dengan dibantu oleh dua orang saksi. Kemudian dalam

Pasal 197 ayat (3) HIR. dan Pasal 209 ayat (2) R.Bg. ditentukan apabila Panitera berhalangan, ia dapat diganti oleh orang ditunjuk untuk itu.

Melihat kepada peraturan perundang-undangan tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa yang diberi wewenang untuk melaksanakan eksekusi adalah Panitera. Apabila Panitera berhalangan maka dilakukan oleh Jurusita. Jadi tidak dilaksanakan bersama-sama, melainkan Panitera sendiri atau Jurusita sendiri dengan dibantu oleh dua orang saksi.

e. Pelaksanaan eksekusi riil

Perintah eksekusi yang dibuat Ketua Pengadilan, Panitera atau apabila ia berhalangan dapat diwakilkan kepada Jurusita dengan ketentuan harus menyebut dengan jelas nama petugas dan jabatannya yang bertugas melaksanakan eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 197 ayat (1) HIR dan Pasal 209 R.Bg. Dalam pelaksanaan eksekusi tersebut, Panitera atau Jurusita dibantu dua orang saksi berumur 21 tahun, jujur dan dapat dipercaya yang berfungsi membantu Panitera atau Jurusita yang melaksanakan eksekusi, sebagaimana diatur dalam Pasal 197 ayat (6) HIR dan Pasal 210 R.Bg.

Panitera atau Jurusita yang melaksanakan eksekusi harus datang ke tempat objek barang yang di eksekusi, tidak dibenarkan mengeksekusi barang-barang hanya di belakang meja atau dengan cara jarak jauh. Eksekusi harus dilaksanakan sesuai dengan bunyi amar putusan, apabila barang-barang yang dieksekusi secara nyata berbeda dengan amar putusan, maka Panitera atau Jurusita yang melakukan eksekusi harus menghentikan eksekusi tersebut, dan membuat berita acara bahwa eksekusi tidak dapat dilaksanakan karena amar putusan dengan objek yang akan dieksekusi tidak sesuai dengan kenyataan di lapangan.

Berita acara eksekusi harus memuat hal-hal : (1) jenis barang-barang yang dieksekusi, (2) letak, ukuran dan luas barang tetap yang dieksekusi, (3) hadir tidaknya pihak yang tereksekusi, (4) penegasan dan keterangan pengawasan barang, (5) penjelasan non bavinding bagi yang tidak sesuai dengan amar putusan, (6) penjelasan dapat atau tidaknya eksekusi dijalankan, (7) hari, tanggal, jam, bulan dan tahun pelaksanaan eksekusi. (8) berita acara eksekusi ditanda tangani oleh

pejabat pelaksana eksekusi, dua orang saksi, Kepala Desa/Lurah setempat dan tereksekusi.

Kepala Desa/Lurah, Camat dan tereksekusi secara yuridis formal tidak diwajibkan menandatangani berita acara. Namun untuk menghindari hal-hal yang mungkin timbul di belakang hari, sebaiknya kepada mereka ini diharuskan menandatangani berita acara eksekusi yang dibuat oleh Panitera atau Jurusita yang melaksanakan eksekusi tersebut.

Berdasarkan Pasal 197 ayat (5) HIR, Panitera atau orang yang ditunjuk sebagai penggantinya membuat berita acara eksekusi yang dilakukannya, dan kepada tereksekusi supaya diberitahukan tentang eksekusi tersebut jika ia hadir pada waktu eksekusi dilaksanakan maka pemberitahuan itu dilaksanakan dengan cara menyerahkan salinan/ fotocopy berita acara eksekusi tersebut.

4. Eksekusi pembayaran sejumlah uang

Dasar hukum pelaksanaan eksekusi sejumlah uang diatur dalam Pasal 197-200 HIR dan Pasal 208-218 R.Bg. Apabila amar putusan berisi penghukuman pembayaran sejumlah uang, berarti Tergugat dipaksa untuk melunasi sejumlah uang kepada Penggugat dengan jalan menjual lelang harta kekayaan Tergugat. Objeknya adalah sejumlah uang yang dilunasi Tergugat kepada Penggugat. Eksekusi ini dapat dilaksanakan berulang-ulang sampai pembayaran sejumlah uang selesai pembayarannya.

Dalam praktek Peradilan, eksekusi pembayaran sejumlah uang dilaksanakan dalam beberapa tahapan sebagai berikut :

a. Mengeluarkan penetapan sita eksekusi

Setelah Pengadilan menerima permohonan eksekusi dari pihak yang menang, segera mengeluarkan surat panggilan kepada pihak yang kalah untuk menghadiri sidang Aan maning (tegoran) agar pihak yang kalah itu mau melaksanakan putusan secara sukarela, sebagaimana diatur dalam Pasal 207 ayat (1) dan (2) R.Bg. dan Pasal 196 HIR.

Apabila pihak yang kalah tidak bersedia melaksanakan putusan Pengadilan, padahal sudah dilaksanakan peringatan, maka Ketua Pengadilan mengeluarkan penetapan sita eksekusi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 208 R.Bg. dan Pasal

197 HIR dan Pasal 439 Rv. Bentuk surat sita eksekusi adalah berupa penetapan yang ditujukan kepada Pantiera atau Jurusita dengan menyebutkan namanya secara jelas.

Jika dalam surat putusan Pengadilan sudah ada diletakkan sita jaminan (CB), maka sita eksekusi tidak diperlukan lagi, sita jaminan (CB) tersebut dengan sendirinya menjadi sita eksekusi, cukup dikeluarkan surat penegasan bahwa sita jaminan (CB) itu menjadi sita eksekusi.

Seluruh ketentuan dan tata cara sita jaminan (CB) berlaku sepenuhnya terhadap sita eksekusi.

b. Mengeluarkan perintah eksekusi

Setelah penetapan sita eksekusi dilaksanakan, maka proses selanjutnya adalah mengeluarkan surat perintah eksekusi yang dilaksanakan oleh Ketua Pengadilan. Surat perintah eksekusi tersebut berisi perintah penjualan lelang barang-barang yang telah diletakkan sita eksekusinya dengan menyebut jelas objek yang akan dieksekusi serta menyebutkan putusan yang menjadi dasar eksekusi tersebut.

c. Pengumuman lelang

Tahap berikutnya adalah melaksanakan pengumuman melalui surat kabar dan mass media terhadap barang-barang yang akan dieksekusi lelang sesuai dengan Pasal 200 ayat (6) HIR dan Pasal 217 ayat (1) R.Bg.

Pengumuman lelang barang bergerak dilakukan menurut kebiasaan setempat dengan cara menempelkan pemberitahuan lelang pada papan pengumuman Pengadilan atau pengumuman melalui surat kabar dan mass media lainnya. Saat pengumuman ini boleh dilaksanakan sesaat setelah sita eksekusi diperintahkan, atau sesaat setelah lewat peringatan bila telah ada sita jaminan (CB) sebelumnya.

Penjualan lelang dapat dilakukan paling cepat delapan hari dari tanggal sita eksekusi atau paling cepat delapan hari dari peringatan apabila barang yang hendak dilelang telah diletakkan dalam sita jaminan (CB) sebelumnya.

Jika barang yang akan dilelang meliputi barang yang tidak bergerak, pengumumannya disamakan dengan barang yang tidak bergerak yakni melalui mass

media, pengumuman cukup satukali dan dilaksanakan paling lambat 14 hari dari tanggal penjualan lelang.

d. Permintaan lelang

Jika pengumuman telah dilaksanakan sebagaimana ketentuan tersebut di atas, Ketua Pengadilan meminta bantuan Kantor Lelang Negara untuk menjual lelang barang-barang yang telah diletakkan sita eksekusi.

Surat permintaan lelang yang ditujukan kepada Kantor Lelang Negara itu dilampiri surat-surat sebagai berikut :

- Salinan surat putusan Pengadilan.
- Salinan penetapan eksekusi.
- Salinan berita acara sita.
- Salinan penetapan lelang.
- Salinan surat pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan.
- Perincian besarnya jumlah tagihan.
- Bukti pemilikan (sertifikat tanah) barang lelang.
- Syarat-syarat lelang.
- Bukti pengumuman lelang.

e. Pendaftaran permintaan lelang

Kewajiban pendaftaran permintaan lelang pada Kantor Lelang sesuai Pasal 5 Peraturan Lelang Stb. 1908 Nomor : 189. Kantor Lelang mendaftarkan permintaan lelang itu dalam buku yang khusus untuk itu dan sifat pendaftaran itu terbuka untuk umum. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan kesempatan kepada siapa saja supaya melihat pendaftaran tersebut, sehingga bagi yang berminat untuk ikut dalam pelelangan tersebut dapat menentukan sikapnya.

f. Penetapan hari lelang

Yang berhak menetapkan hari lelang adalah Kantor Lelang Negera yang berwenang. Ketua Pengadilan boleh mengusulkan hari lelang agar dilaksanakan pada hari yang ditentukan oleh Pengadilan, tetapi sepenuhnya terserah kepada Kantor Lelang Negara untuk menetapkannya dan Kantor Lelang Negara tidak

terikat dengan permintaan Ketua Pengadilan, dia dapat menentukan waktu lelang dilaksanakan sendiri tanpa dipengaruhi oleh pihak lain.

g. Penentuan syarat lelang dan floor price

Berdasarkan Pasal 1b dan Pasal 21 Peraturan Lelang Stb. 1908 No. 189 ditentukan bahwa yang menetapkan dan yang menentukan syarat lelang adalah Ketua Pengadilan yang bertindak sebagai pihak penjual untuk dan atas nama tereksekusi. Kewenangan ini meliputi juga berubah syarat lelang yang sudah ditentukan sebelumnya.

Syarat yang paling penting dalam pelaksanaan lelang adalah tata cara penawaran dan tata cara pembayaran. Syarat-syarat ini harus dilampirkan pada permintaan lelang agar umum mengetahuinya. Penggugat atau Tergugat dapat mengusulkan syarat, tetapi usul tersebut dapat dipertimbangkan, dan tidak berpengaruh pada pelaksanaan lelang sebab yang menentukan adalah Ketua Pengadilan yang melaksanakan lelang.

Dalam Pasal 9 Peraturan Lelang Stb, 1908 No. 189 ditetapkan pula bahwa patokan harga terendah merupakan harga yang disetujui untuk membenarkan penjualan lelang. Dalam hal ini yang berwenang adalah Kantor Lelang Negara, bukan pihak Penggugat atau tereksekusi. Ukuran floor price adalah sesuai dengan harga pasaran dengan memperhatikan nilai ekonomis barang.

h. Tata cara penawaran

Bagi pihak-pihak yang berminat ikut dalam acara lelang yang diselenggarakan oleh Kantor Lelang Negara, maka pihak tersebut harus mengajukan penawaran secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan menyebut nama dan alamat penawar secara jelas dan terang, menyebutkan harga yang disanggupinya dan ditandatangani oleh pihak penawar. Penawaran harus dilaksanakan secara sendiri-sendiri, tidak boleh dilakukan secara bersama-sama. Juru lelang harus menolak penawaran yang lebih dari satu orang dalam satu surat penawaran.

Penawaran lisan dapat dibenarkan jika dalam penawaran tertulis tidak berhasil. Jadi penawaran lisan ini merupakan lanjutan dari penawaran tertulis, maksudnya apabila tidak satu pun surat penawaran yang mencapai patokan harga

(*floor price*), maka penawaran dapat dilanjutkan secara lisan. Tetapi kebolehan tersebut terlebih dahulu harus ada persetujuan pihak penjual dalam hal ini Pengadilan. Sehubungan dengan hal ini, jika penawaran tertulis gagal, maka Ketua Pengadilan sebaiknya segera menetapkan penawaran secara lisan.

Pendaftaran penawaran diajukan oleh pihak yang ikut lelang kepada Kantor Lelang dengan cara memasukkan kertas penawaran itu dalam amplop tertutup. Selanjutnya Kantor Lelang Negara segera mendaftarkan penawaran itu dalam buku yang telah disediakan untuk itu.

i. Pembeli lelang dan menentukan pemenang

Pembeli lelang adalah penawar tertinggi dan tawaran itu minimal sesuai dengan *floor price*. Untuk mendukung kemenangannya diperlukan syarat yaitu penelitian secara seksama tentang keabsahan pendaftaran, disamping itu perlu diteliti kemampuan pembayaran sehingga jangan sampai terjadi hal-hal yang merugikan pihak pelaksana lelang dan pemohon eksekusi.

Setelah hal tersebut di atas dilaksanakan, maka barulah juru lelang mengumumkan atau menentukan pemenangnya. Jika terjadi beberapa penawaran yang sama nilai penawarannya, maka pihak yang berkepentingan dapat mengajukan keberatan atas penentuan pemenang lelang tersebut, keberatan tersebut diajukan kepada Pengadilan yang melaksanakan lelang (penjual), namun terserah Pengadilan untuk menerima atau menolak keberatan tersebut.

Dalam praktek Peradilan, biasanya juru lelang mengajukan pemenang kepada Pengadilan dengan tujuan untuk mendapatkan pengesahan, setelah mendapat pengesahan dari Pengadilan maka barulah juru lelang mengeluarkan penetapan pemenang.

j. Pembayaran harga lelang

Pengadilan berhak menentukan syarat-syarat pembayaran lelang. Ketentuan ini harus berpedoman kepada Pasal 26 Peraturan Lelang Stb. 1908 Nomor : 189. Apabila harga relatif kecil, maka pembayaran harga lelang harus dilakukan secara tunai, karena hal ini tidak sulit bagi pembeli untuk melunasinya. Jika telah ditetapkan pembayaran harus dilaksanakan secara tunai, tetapi para

pemenang lelang tidak melunasi secara tunai sebagaimana yang telah ditetapkan, maka gugur haknya sebagai pemenang lelang, atau pembeli.

Jika pemenang lelang membayar sebahagian dan menunda sebahagian, dapat dibenarkan dalam jangka waktu beberapa hari saja (tidak terlalu lama), inipun harus dilaksanakan dengan memberikan jaminan kepada pihak penjual (Pengadilan). Dalam hal ini pembayaran mesti langsung dilunasi sesaat setelah penawar dinyatakan sebagai pemenang, sisanya dilunasi pada jangka waktu yang ditentukan.

Apabila pembayaran ditunda keseluruhan, dapat dibenarkan apabila harga lelang dalam jumlah besar. Ketentuan ini dapat dibenarkan apabila ditentukan terlebih dahulu dalam syarat lelang atau ada izin dari pengawas kantor lelang. Hal ini dengan pertimbangan, bahwa pemenang lelang itu tidak mungkin menyiapkan segera pembayaran dalam waktu singkat, dengan ketentuan harus memberikan jaminan yang sama nilainya dengan harga pembayaran lelang. Apabila dalam waktu yang ditetapkan pemenang lelang belum membayar harga lelang sebagaimana yang ditentukan maka atas kelalaian itu dikenakan denda sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 22 ayat (7) Peraturan Lelang Stb. 1908 Nomor : 189.

Jika melunasi tepat waktu, didenda 2 % dari jumlah yang belum dibayar dan jika kelalaian pembayaran melampaui satu bulan, denda dinaikan menjadi 5 % dari jumlah yang belum dibayar. Hal ini analog dengan Pasal 1246 KUH Perdata.

5. Beberapa masalah hukum dalam pelaksanaan eksekusi

a. Tentang pendelegasian eksekusi.

Ada kemungkinan bahwa barang-barang yang dimohonkan eksekusi itu berada di luar wilayah yurisdiksi Pengadilan yang memutus perkaranya. Persoalannya adalah bagaimana cara melaksanakan eksekusinya ? Dalam hal ini dapat ditempuh dengan menggunakan lembaga “pendelegasian eksekusi” sebagaimana yang diatur dalam Pasal 206 R.Bg dan Pasal 195 HIR. yaitu pelaksanaan eksekusi harus dilakukan melalui pendelegasian atau permintaan bantuan kepada Pengadilan lain, untuk melaksanakan eksekusi sesuai dengan surat penetapan yang disampaikan kepadanya.

Tata cara pelaksanaan pendelegasian eksekusi terhadap objek yang berada di luar yurisdiksi Pengadilan yang memutus perkara, adalah sebagai berikut :

- **Membuat surat penetapan eksekusi**

Ketua Pengadilan membuat surat penetapan yang isinya memerintahkan kepada Panitera atau Jurusita Pengadilan yang memutuskan perkara melalui Panitera atau Jurusita Pengadilan tempat objek yang akan dilaksanakan eksekusinya.

Dalam surat penetapan eksekusi tersebut, dirinci segala hal yang dieksekusi secara jelas, kalau hal yang menyangkut benda tetap harus jelas ukurannya, luas dan batas-batasnya. Kalau barang-barang bergerak harus jelas mereknya, jumlahnya dan hal-hal yang diperlukan. Surat penetapan eksekusi itu dikirim kepada Pengadilan tempat objek eksekusi berada dengan surat pengantar Ketua Pengadilan atau Panitera atas nama Ketua Pengadilan.

- **Berita acara eksekusi**

Pengadilan Agama yang menerima permintaan eksekusi segera melaksanakan eksekusi sesuai dengan penetapan eksekusi Pengadilan yang meminta pelaksanaan eksekusi Pengadilan yang menerima permintaan eksekusi tidak dibenarkan menilai isi penetapan eksekusi yang dikirim oleh Pengadilan yang meminta eksekusi.

Jika eksekusi telah dilaksanakan, maka Ketua Pengadilan yang melaksanakan eksekusi tersebut segera membuat berita acara eksekusi berita acara eksekusi dan segera pula mengirimkannya kepada Pengadilan yang meminta pelaksanaan eksekusi dalam tempo dua kali dua puluh empat jam.

- **Tentang biaya eksekusi**

Yang menaksir biaya pelaksanaan eksekusi adalah Pengadilan yang meminta eksekusi dilaksanakan. Tentang berapa besar biaya eksekusi yang diperlukan adalah menurut kebutuhan di lapangan. Tehnis pengirimannya kepada Pengadilan yang diminta bantuan eksekusi bisa dilakukan sebelum eksekusi dilaksanakan, atau bersama-sama dengan surat permintaan eksekusi dikirimkan, atau bisa juga setelah eksekusi dilaksanakan sesuai dengan konsensus antar Pengadilan tersebut. Jika biaya eksekusi ternyata kurang dari

kebutuhan riil dalam pelaksanaan eksekusi tersebut, Pengadilan yang menerima permintaan eksekusi dapat meminta tambahan biaya eksekusi kepada Pengadilan yang meminta eksekusi dilaksanakan dengan melampirkan kebutuhan riil yang telah dikeluarkan atau yang dibutuhkan.

b. Perlawanan terhadap eksekusi yang obyeknya berada di luar wilayah yurisdiksi Pengadilan.

Apabila terjadi perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) terhadap objek eksekusi yang terletak diluar wilayah Pengadilan yang memutus perkara maka ke Pengadilan mana perlawanan pihak ketiga itu diajukan, apakah kepada Pengadilan yang memutus perkara atau kepada Pengadilan yang melaksanakan eksekusi?

Berdasarkan Pasal 206 ayat (6) R.Bg. dan Pasal 195 ayat (6) HIR dikemukakan bahwa perlawanan pihak ketiga atas pelaksanaan putusan hakim (*derden verzet*) dilaksanakan dan diadili oleh Pengadilan yang melaksanakan putusan hakim tersebut atau pada Pengadilan dimana eksekusi dijalankan. Tetapi menurut Pasal 379 Rv perlawanan pihak ketiga tersebut harus diajukan di Pengadilan yang memutus perkaranya, bukan di tempat Pengadilan yang menjalankan eksekusinya. Dua pendapat yang saling bertentangan ini dalam praktek sangat membingungkan para praktisi hukum dalam menjalankan eksekusi putusan yang objeknya berada di luar wilayah Pengadilan yang memutus perkara.

Terhadap dua pendapat yang saling bertentangan tersebut, biasanya para praktisi hukum mengambil jalan tengah di antara dua pendapat tersebut. Pengajuan pihak ketiga (*derden verzet*) diajukan ditempat atau Pengadilan yang memutuskan perkara, melalui Pengadilan tempat eksekusi dijalankan. Hal ini lebih logis, sebab Pengadilan yang memutuskan perkara lebih tahu permasalahannya, lebih lengkap dokumen-dokumen perkaranya dan memiliki nomor perkaranya.

Hasil pemeriksaan perlawanan pihak ketiga tersebut, diputus oleh Pengadilan yang memeriksa pokok perkaranya dan dikirim kepada pihak pelawan melalui Pengadilan yang menjalankan eksekusi. Yang menaksir biaya adalah Pengadilan yang memeriksa pokok perkara, dan yang membukukan dalam buku register perkara juga Pengadilan yang memeriksa pokok perkara.

c. Eksekusi tidak dapat dijalankan.

Banyak hambatan yang ditemui dalam pelaksanaan eksekusi oleh Panitera atau Jurusita dilapangan, sehingga eksekusi tidak dapat dijalankan sebagaimana mestinya. Di antara hambatan yang sering ditemukan di lapangan adalah sebagai berikut :

- **Harta kekayaan tereksekusi tidak ada**

Secara mutlak barang yang dieksekusi tidak ada, mungkin sudah habis terjual sebelum eksekusi dijalankan, atau telah musnah karena adanya bencana alam.

Tidak ditemuinya harta yang akan dieksekusi bisa juga terjadi karena tidak jelas letak barang-barang yang akan dieksekusi itu, tidak jelas batas-batasnya, ukurannya dan mungkin juga karena adanya perubahan alamat, pada waktu gugatan diajukan terletak di jalan Fatmawati No. 10 Rt.112/04 ternyata setelah perkara diputus ada perubahan, terletak di jalan Argamulya No.21 Rt.14/02 sehingga pada waktu eksekusi dilaksanakan, letak barang tersebut sudah tidak sesuai lagi dengan apa yang tersebut dalam amar putusan.

Apabila secara nyata barang-barang yang akan dieksekusi tidak dapat ditunjukkan oleh pemohon eksekusi maka dengan sendirinya eksekusi tidak dapat dijalankan. Sedangkan karena perubahan alamat sebagaimana tersebut di atas, maka untuk dapat dilaksanakan eksekusi, pemohon eksekusi harus mengajukan perkara baru, dengan nomor perkara baru dan dengan petitum perbaikan amar putusan.

Jika tanah yang akan dieksekusi tidak jelas batasnya atau belum jelas ukurannya, eksekusi dengan sendirinya juga tidak dapat dilaksanakan. Pernyataan non eksekutabel ini bersifat temporer sampai batas dan ukurannya dapat diketahui dengan jelas. Mengatasi hal ini sebaiknya diadakan pengecekan atau pemeriksaan setempat terlebih dahulu dengan dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara. Jika berhasil ditemukan maka eksekusi dapat dijalankan. Jika ternyata tidak diketemukan sama sekali, maka eksekusi tidak dapat dijalankan.

- **Putusan bersifat deklaratoir**

Sebagaimana yang telah dikemukakan di atas, bahwa putusan yang bersifat condemnatoir yaitu putusan yang amarnya mempunyai sifat

menghukum atau memerintahkan kepada pihak yang kalah untuk berbuat sesuatu, tidak berbuat sesuatu, membayar, membagi, membongkar dan mengosongkan benda tetap. Jika putusan tersebut tidak dilaksanakan secara sukarela oleh pihak yang kalah, maka pihak yang menang dapat minta Pengadilan yang memutuskan perkara tersebut untuk menjalankan putusan tersebut secara paksa.

Jika hakim lalai atau lupa mencantumkan amar yang bersifat condemnatoir sebagaimana tersebut di atas, maka pihak yang ingin agar putusan itu dijalankan harus mengajukan gugatan baru kepada Pengadilan yang memutuskan perkara semula, dengan dalil gugat berdasarkan putusan deklaratoir dan minta dalam petitum agar barang-barang yang telah diputus dalam perkara terdahulu supaya dieksekusi dan kalau perlu dapat diminta putusan *Uitvoerbaar bij voorraad* (putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu) meskipun ada banding dan kasasi.

Yang dimaksud dengan perkara baru adalah putusan yang berdiri sendiri dengan nomor perkara lain dengan perkara yang terdahulu. Penggugat juga harus membayar biaya perkara secara tersendiri posita dalam perkara baru tersebut dikaitkan dengan perkara yang terdahulu dengan petitum mohon agar putusan yang terdahulu supaya dapat dijalankan dan dapat dieksekusi sebagaimana mestinya.

Ada sementara para praktisi hukum yang berpendapat bahwa pemberian jalan keluar terhadap putusan deklaratoir dan tidak mencantumkan amar yang bersifat condemnatoir tidak dilaksanakan dengan gugat baru dengan petitum perubahan amar dan mohon dapat dieksekusi merupakan jalan keluar yang kurang tepat, sebab sangat merugikan Penggugat dan juga akan terjadi *Nebis in idem*.

Dalam praktek Peradilan hal ini sudah sangat sering dilaksanakan meskipun secara realita memang pihak Penggugat sangat dirugikan. Jika putusan yang bersifat deklaratoir itu dibiarkan, maka akan *illusoir* (hampa) dan tidak ada manfaat serta tidak ada kepastian hukum.

Daripada putusan demikian hampa, maka sudah selayaknyalah Penggugat dianjurkan untuk mengajukan gugat lagi dengan petitum perubahan amar agar putusan yang terdahulu dapat dijalankan atau dieksekusi, meskipun mungkin dengan sedikit menanggung kerugian. Oleh karena itu kepada para hakim diharapkan agar berhati-hati dalam membuat amar putusan ini sehingga putusan yang dijatuhkan itu terhindar dari kehampaan (*illusoir*).

Dalam hal gugat baru dengan petitum perubahan amar putusan, tidak akan terjadi *Nebis in idem* karena hakim tidak memeriksa pokok perkara yang telah diputus dalam putusan sebelumnya. Lagipula ada para pakar hukum yang berpendapat bahwa dalam hukum perdata tidak dikenal *Nebis in idem*, yang ada hanya dalam bidang hukum pidana.

- **Objek eksekusi di tangan pihak ketiga**

Eksekusi tidak dapat dijalankan terhadap barang yang ada di tangan pihak ketiga, apabila penguasaan barang tersebut dilaksanakan berdasarkan atas alas hak yang sah. Eksekusi dapat dijalankan apabila penguasaan barang oleh pihak ketiga itu secara tidak sah atau tanpa alas hak. Terhadap hal ini apabila amar putusan menegaskan bahwa objek perkara yang akan dieksekusi dapat saja dilaksanakan meskipun barang berada di tangan siapapun. Maka eksekusi dapat dijalankan meskipun barang berada di tangan pihak ketiga.

Jika barang yang dieksekusi sedang disewa oleh pihak ketiga maka pelaksanaan eksekusi harus dihentikan, sebab perjanjian sewa menyewa terus berlanjut meskipun pemilik barang itu diganti. Eksekusi pengosongan atau penyerahan terhadap diri penyewa tidak dapat dijalankan.

Demikian juga dalam hal barang yang akan dieksekusi sedang diagunkan. Eksekusi tidak dapat dilaksanakan selama barang yang menjadi objek eksekusi itu sedang diagunkan. Selama barang tersebut diagunkan, maka barang objek eksekusi terikat kepada pemegang agunan. Eksekusi baru dapat dilaksanakan kalau barang objek eksekusi itu sudah tidak lagi menjadi objek agunan Tergugat. Barang objek eksekusi yang diagunkan itu biasanya pada Bank, Perkumpulan Koperasi atau pada pihak ketiga secara perorangan.

- **Status tanah milik negara.**

Jika status tanah yang disengketakan pada mulanya milik pribadi, kemudian karena sesuatu hal berubah jadi milik negara dan perubahan itu statusnya jelas, maka terhadap objek tersebut tidak dapat dijalankan eksekusinya. Sekiranya perubahan status tanah tidak jelas, maka eksekusi dapat dijalankan selama tidak ada perlawanan dari pihak penguasa. Jika ada perlawanan dari pihak penguasa, maka eksekusi harus dihentikan.

- **Objek eksekusi berada di luar negeri**

Jangkauan hukum Indonesia hanya berlaku dalam wilayah Indonesia saja, hal ini karena hukum Indonesia menganut asas nasionalitas. Sehubungan dengan hal ini daya kekuatan putusan Pengadilan hanya meliputi wawasan Nasional Indonesia, tidak menjangkau di luar wilayah Indonesia. Oleh karena itu, eksekusi tidak dapat dijalankan jika letak objek eksekusi berada di luar Indonesia. Jika objek eksekusi berada di luar wilayah Indonesia, dan pihak yang menang bermaksud untuk memohon eksekusi kepada Pengadilan, maka Pengadilan harus menolaknya.

- **Dua putusan yang saling bertentangan**

Secara teoritis mungkin tidak masuk akal apabila ada putusan Pengadilan yang bunyinya saling bertentangan satu sama lain, padahal pokok permasalahannya adalah sama. Dalam praktek sering ditemukan dua putusan yang saling bertentangan padahal pokok permasalahannya adalah sama.

Suatu putusan dapat dijalankan lebih dahulu mungkin saja menjadi bertentangan dengan putusan dalam tingkat banding atau putusan kasasi. Jika putusan tersebut sudah terlanjur dieksekusi, maka untuk memenuhi putusan banding atau kasasi menjadi batal dan harus diikuti dengan tindakan pemulihan, berupa penggantian kerugian atau penyerahan uang atau juga barang jaminan lainnya.

Selain dari hal tersebut di atas, yang dimaksud dengan putusan yang saling bertentangan adalah pertentangan antara dua putusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, baik putusan dalam tingkat peradilan yang sama ataupun dapat terjadi dalam tingkat yang berlainan. Umpamanya ada dua putusan mengenai keahliwarisan dan pembahagian warisan dengan objek

gugatan yang sama, tetapi masing-masing Penggugat maupun Tergugat-Tergugatnya berbeda. Keadaan seperti ini mustahil bisa terjadi, akan tetapi karena pewaris sudah lama sekali meninggal dan mempunyai keturunan banyak dan bercerai-berai tempat tinggalnya, hal yang semula dianggap mustahil tersebut bisa menjadi kenyataan. (Djazuli Bachar, SH : 1994:125).

Jadi apabila ada dua putusan yang sama-sama telah berkekuatan hukum tetap, tapi isinya saling bertentangan dan objek persengketaannya sama, maka secara permanen tidak dapat dieksekusi sampai pertentangan itu dihilangkan. Cara menghilangkan saling pertentangan tersebut dapat dilaksanakan melalui gugatan apabila pihaknya tidak sama atau melalui peninjauan kembali apabila pihaknya sama.

d. Pengulangan eksekusi

Dalam pelaksanaan eksekusi, mungkin terjadi hal-hal yang tidak sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan karena objek-objek yang akan dieksekusi ternyata keliru, atau mungkin juga tidak sesuai dengan amar yang ditetapkan dalam putusan. Kekeliruan ini mungkin ada kesalahan teknis di lapangan atau karena ada kecerobohan dari Panitera atau Jurusita dalam menjalankan eksekusi tersebut. Jika hal ini terjadi, maka eksekusi yang telah dilaksanakan itu harus diulang kembali.

Pengulangan eksekusi tidak perlu dengan gugatan baru, tetapi Ketua Pengadilan harus meneliti dengan seksama tentang kebenaran adanya penyimpangan atau adanya kesalahan. Jika hasil penelitian yang dilakukan oleh Ketua Pengadilan, ternyata ada kebenarannya, maka ketua Pengadilan membuat surat penetapan eksekusi baru yang isinya membatalkan penetapan yang lama termasuk berita acara eksekusinya, serta memerintahkan eksekusi ulang. Tentang biaya eksekusi ulang ini, tetap dibebankan kepada pemohon eksekusi, sebab merekalah yang mempunyai kepentingan.

Para praktisi hukum harus berhati-hati dalam melaksanakan eksekusi ulang, sebab tidak sedikit permohonan eksekusi ulang ini, setelah diteliti dengan seksama dan cermat ternyata akal-akalan dari pihak yang tidak puas terhadap pelaksanaan eksekusi yang dilaksanakan itu.

e. Penundaan eksekusi.

Pada prinsipnya, tidak ada dasar untuk menunda eksekusi setiap putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengandung amar comdemnatoir serta mengandung titel eksekutorial, maka putusan tersebut harus dijalankan. Oleh karena itu jika pihak yang menang dalam suatu perkara yang telah diputus oleh Pengadilan dan putusan itu telah mempunyai kekuatan hukum tetap, lalu dimohonkan eksekusi kepada Pengadilan yang memutuskan perkara itu harus segera melaksanakannya. Yang dapat mengesampingkan eksekusi hanya perdamaian antara para pihak yang berperkara.

Perdamaian itu dapat berupa atas kehendak kedua belah pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1851 KUH Perdata, atau berdasarkan kesukarelaan dari pihak tereksekusi bahwa ia akan melaksanakan amar putusan dalam jangka waktu tertentu, dan dalam hal ini pemohon eksekusi menyetujui permintaan dari pihak tereksekusi. Dalam hal ini pelaksanaan eksekusi dapat ditunda sampai betul-betul perdamaian yang disepakati oleh kedua belah pihak dapat dilaksanakan. Apabila pihak tereksekusi tidak melaksanakan perdamaian sebagaimana yang telah disepakati, maka pemohon eksekusi dapat mengajukan permohonan eksekusi kembali. Pengadilan yang menerima permohonan eksekusi tersebut dapat melaksanakan eksekusi sebagaimana mestinya sesuai dengan prosedur yang berlaku.

Mengenai penundaan eksekusi yang bersifat kasuistik merupakan hal yang bersifat konsepsional dari prinsip yang bersifat umum. Tentang bagaimana suatu alasan dapat dianggap bersifat kasuistik, hal ini sangat tergantung pada pendapat dan pertimbangan Ketua Pengadilan. Secara umum hal-hal yang bersifat kasuistik dapat terjadi dalam hal-hal sebagai berikut :

- **Alasan kemanusiaan.**

Penerapan alasan kemanusiaan dalam pelaksanaan eksekusi hanya bersifat sementara, biasanya terbatas dalam jangka waktu tiga atau enam bulan, atau juga dalam jangka waktu yang patut menurut keadaan yang terjadi. Tujuannya hanya memberikan kelonggaran kepada pihak tereksekusi agar terlepas dari himpitan yang menyedihkan. Jadi penundaan eksekusi tersebut tidak boleh bersifat permanen, hanya terbatas dalam waktu yang relatif

pendek. Jika batas waktu yang telah ditentukan sudah lewat, eksekusi harus dijalankan tanpa memerlukan peringatan lagi.

- **Alasan derden verzet**

Berdasarkan pasal 195 HIR pihak ketiga diberi hak mengajukan perlawanan terhadap eksekusi yang dijalankan oleh Pengadilan. Dalil derden verzet ini dilaksanakan dengan dasar kepada “hak milik” bahwa yang hendak dieksekusi itu adalah milik pihak yang mengajukan perlawanan. Eksekusi dilarang terhadap milik pihak ketiga.

Penundaan eksekusi baru dapat dilaksanakan apabila perlawanan yang diajukan oleh pihak ketiga itu telah diperiksa dengan cara seksama dan seteliti mungkin. Jika hasil pemeriksaan terbukti benar bahwa barang yang akan dieksekusi itu barang milik pelawan, maka eksekusi harus ditunda sampai perlawanan memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap. Adapun tujuan penundaan ini agar jangan sampai terjadi saling bertentangan antara eksekusi dengan putusan perlawanan dari pihak ketiga.

Di samping itu, jika objek eksekusi masih diproses dalam perkara lain, pemeriksaannya masih dalam tingkat pertama, banding atau kasasi, maka lebih baik menunda eksekusi sampai putusan memperoleh kekuatan hukum tetap. Tujuan agar tidak terjadi putusan yang saling bertentangan.

Perlu diingat, berdasarkan Pasal 66 ayat (2) Undang-undang No. 14 Tahun 1985, peninjauan kembali (PK) tidak menanggukhan atau menghentikan eksekusi.

6. Lelang eksekusi putusan pengadilan

Lelang eksekusi Peradilan diatur dalam Vendu Reglement Stb. 1980 No. 189 Jo. Stb. 1940 No. 56, Vendu Instructie Stb. 190, Peraturan Pemungutan Bea Lelang Stb. 1949 No. 390, HIR (Stb.1914 No. 44), R.Bg (Stb.1927 No. 227) dan Keputusan Menteri Keuangan No. 295/KMA.09/1993 tanggal 27 Februari 1993. Lelang eksekusi adalah lelang yang dilakukan untuk melaksanakan putusan hakim sesuai dengan amar yang telah ditetapkan, termasuk lelang dalam rangka eksekusi grose akta.

Sebagaimana yang telah dikemukakan di atas, ruang lingkup lelang eksekusi kebanyakan berasal dari eksekusi pembayaran sejumlah uang. Di samping itu ruang lingkup eksekusi bisa juga terjadi dalam hal pembahagian seluruh harta kekayaan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam amar putusan, tetapi pembayaran secara natura tidak dapat dilaksanakan karena sulit untuk membaginya, seperti sebuah rumah, sebuah mobil, sebuah televisi dan sebagainya.

Dalam praktek Peradilan, barang tersebut dijual dulu kemudian hasil penjualan itu dibagi sesuai dengan amar putusan Pengadilan. Jika secara musyawarah ada yang tidak setuju dengan cara tersebut, maka pembahagiannya dilaksanakan secara lelang dimuka umum. Hasil penjualan lelang dibagi lagi sesuai dengan porsi yang ditentukan dalam putusan.

Dilihat dari fungsinya, lelang adalah institusi pasar yang mempertemukan penjual dengan pembeli pada suatu saat dan tempat tertentu dengan cara pembentukan harga yang kompetitif. Fungsi lelang ini bermanfaat untuk :

- a. Memberikan pelayanan penjualan barang secara lelang yang bersifat cepat, efisien, aman dan dapat mewujudkan harga yang wajar kepada masyarakat atau penguasa yang bermaksud barangnya dilelang, atau juga kepada peserta lelang lainnya.
- b. Memberikan pelayanan penjualan barang yang bersifat paksa atau eksekusi baik menyangkut bidang pidana, perdata, ataupun perpajakan dalam rangka mendukung terwujudnya keadilan dalam masyarakat.
- c. Memberikan pelayanan penjualan dalam rangka mengamankan barang-barang yang dimiliki atau dikuasai oleh negara termasuk barang-barang milik BUMN atau BUMD.
- d. Mengumpulkan penerimaan negara dalam bentuk bea lelang dan uang miskin.

Lembaga lelang merupakan lembaga penjualan di muka umum yang dipimpin oleh pejabat lelang dengan cara penawaran harga secara terbuka atau lisan dan atau tertutup/tertulis yang didahului dengan pengumuman lelang kepada seluruh masyarakat.

Penjualan secara lelang mempunyai beberapa kebaikan jika dibandingkan dengan penjualan biasa. Adapun kebaikan lelang adalah sebagai berikut :

- a. Adil, karena penjualan lelang bersifat terbuka (transparan dan objektif).

- b. Aman, karena penjualan lelang disaksikan, dipimpin dan dilaksanakan oleh pemerintah yang bersifat independent. Pembeli lelang cukup terlindungi, sistem lelang mengharuskan pejabat lelang meneliti lebih dahulu keabsahan penjualan barang-barang yang dijual.
- c. Tepat dan efisien, karena lelang didahului dengan pengumuman lelang sehingga peserta lelang dapat berkumpul pada saat hari lelang dan pembayarannya secara tunai.
- d. Mewujudkan harga yang wajar, karena pembentukan harga lelang pada dasarnya menggunakan sistem penawaran yang bersifat kompetitif.
- e. Memberikan kepastian hukum, karena atas pelaksanaan lelang oleh pejabat lelang dibuat berita acara pelaksanaan lelang yang disebut risalah lelang sebagai akta otentik.

Dalam pelaksanaan lelang ditetapkan hak-hak dan kewajiban pemohon lelang (penjual). Yang dimaksud dengan pemohon lelang (penjual) adalah orang atau badan yang mengajukan permohonan kepada kantor lelang negara untuk menjual barang secara lelang. Pemohon lelang ini bisa berstatus pemilik barang yang dikuasakan atau yang karena Undang-undang diberi wewenang untuk menjual barang yang bersangkutan.

a. **Hak-hak pemohon penjual barang :**

- Memilih cara penawaran lelang.
- Menetapkan syarat-syarat lelang jika dianggap perlu.
- Menerima uang hasil lelang (pokok lelang).
- Menerima uang jaminan dalam hal pemenang lelang mengundurkan diri.
- Meminta kutipan atau salinan risalah lelang.

b. **Kewajiban-kewajiban pemohon lelang.**

- Mengajukan permohonan atau permintaan lelang kepada kantor lelang negara.
- Melengkapi syarat-syarat atau dokumen-dokumen yang diperlukan.
- Mengadakan pengumuman lelang di surat kabar setempat dan atau di media cetak/elektronik, atau juga melalui selebaran dan undangan lelang negara.
- Menetapkan harga limit yang wajar atas barang-barang yang dilelang. Dalam hal ini sebaiknya memperhatikan saran dari kantor lelang negara.

- Membayar bea lelang penjualan, dalam hal penjualannya adalah pemerintah (tidak termasuk BUMN/BUMD) tidak dipungut bea lelang.
- Menyerahkan barang dan dokumennya kepada pemenang lelang melalui Kantor Lelang Negara.
- Memabayar PPh Pasal 25 (pajak penghasilan 25%) sepanjang barang yang dilelang berupa barang dan bangunan dengan ketentuan : (1) dalam hal barang tersebut milik perorangan maka PPh dikenakan apabila tanggungan hasil lelangnya pada saat itu berjumlah Rp.60.000.000,- atau lebih, (2) dasar hukumnya adalah Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994)
- Mentaati tata tertib lelang.

Hak-hak dan kewajiban peserta lelang atau pembeli juga diatur dalam pelaksanaan lelang, sehingga pelaksanaan lelang dapat dilaksanakan secara tertib dan transparan sebagaimana yang diatur dalam peraturan yang berlaku :

a. Hak-hak peserta atau pembeli lelang :

- Melihat dokumen-dokumen tentang kepemilikan barang dan meminta keterangan dan penjelasan tambahan.
- Melihat atau meneliti barang yang akan dilelang.
- Meminta salinan risalah lelang dalam hal yang bersangkutan menjadi pemenang lelang.
- Meminta kembali uang jaminan lelang atau kelebihan uang jaminan.
- Mendapatkan barang dan bukti pelunasan serta dokumen-dokumennya apabila ditunjuk sebagai pemenang lelang.

b. Kewajiban-kewajiban peserta lelang atau pembeli :

- Menyetor uang jaminan lelang kepada Kantor Lelang Negara atau PL Kelas II apabila disyaratkan untuk itu.
- Hadir dalam pelaksanaan lelang atau kuasanya.
- Mengisi surat penawaran di atas kertas bermeterai dengan huruf yang jelas dan tidak ada coretan dalam hal penawaran lelang secara tertutup atau tertulis.
- Membayar pokok lelang, bea lelang, uang jaminan secara tunai, dalam menjadi, pemenang lelang.
- Mentaati tata tertib pelaksanaan lelang.

Agar pelaksanaan lelang eksekusi dapat berjalan dengan lancar sebagaimana yang diharapkan maka lelang eksekusi harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

a. Harus ada surat permintaan lelang

Dokumen-dokumen yang perlu dilengkapi agar permintaan lelang eksekusi dapat dilaksanakan antara lain :

- Salinan atau foto copy surat putusan Pengadilan yang telah mempunyai hukum tetap.
- Salinan penetapan Pengadilan untuk melaksanakan penyitaan.
- Salinan berita acara penyitaan.
- Salinan atau foto copy surat teguran (Aan maning) kepada termohon eksekusi.
- Salinan atau foto copy surat permohonan lelang kepada termohon eksekusi yang dibuat oleh Pengadilan.
- Perincian hutang, termasuk biaya yang harus dibayar oleh termohon eksekusi yang dibuat oleh Pengadilan setempat.
- Bukti kepemilikan atas barang yang dilelang. Dalam hal barang yang dilelang berupa tanah diperlukan adanya SKPT dari kantor Pertanahan Nasional.
- Apabila tanah belum bersertifikat maka perlu dimintakan SKPT dengan dilampiri surat keterangan riwayat tanah yang dibuat oleh Lurah atau Kepala Desa dan disahkan oleh Camat setempat. Dalam hal bukti kepemilikan tidak ada maka dipakai surat-surat seperti surat yang tersebut di atas.
- Syarat-syarat lelang dari penjual apabila ada.
- Bukti pengumuman lelang oleh Pengadilan di surat kabar setempat. Khusus barang tidak bergerak wajib diumumkan 2 (dua) kali selang 15 (lima belas) hari, dan untuk barang bergerak diumumkan 1 (satu) kali.

b. Harus ada foto copy grose akta

Dalam hal lelang karena hipotik, pihak pemohon lelang harus melengkapi foto copy, sertifikat hipotik dan sertifikat tanah. Dalam kaitan dengan tugas-tugas eksekusi yang dijalankan Pengadilan secara umum prosedur lelang dilaksanakan sebagai berikut :

- Pengadilan yang bersangkutan mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Lelang Negara atau Pejabat Kantor Lelang Kelas II setempat dengan melengkapi syarat-syarat sebagaimana tersebut di atas.
- Kantor Lelang Negara atau Pejabat Kantor Lelang Kelas II menetapkan tanggal dan waktu lelang dengan memperlihatkan keinginan-keinginan pemohon lelang.
- Pengadilan menetapkan harga limit dari barang yang dilelang. Harga limit sifatnya rahasia. Dalam hal penawaran secara tertulis dalam amplop tertutup, harga limit diserahkan kepada Pejabat Kantor Lelang dalam amplop tertutup sesaat sebelum pelaksanaan lelang.
- Pelaksanaan lelang dilakukan oleh pejabat lelang bersama-sama dengan pejabat penjual. Atas pelaksanaan lelang tersebut oleh pejabat lelang dibuat berita acara yang disebut risalah lelang.
- Pembayaran hasil lelang dilakukan secara tunai segera setelah pelaksanaan lelang kepada pejabat lelang, dan selanjutnya segera disetor kepada yang berhak.

Pelaksanaan lelang, dapat ditahan apabila penawaran tertinggi belum mencapai harga limit yang dikehendaki oleh penjual, biaya penahanan lelang dikenakan kepada penjual. Dalam hal lelang dibatalkan oleh pemohon yang kurang dari 8 (delapan) hari sebelum pelaksanaan, maka kepada pemohon lelang akan dikenakan biaya pembatalan sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah).

Jika dalam daerah hukum Pengadilan tidak terdapat Kantor Lelang Negara yang dapat dimintakan bantuan untuk melaksanakan penjualan lelang di muka umum, maka penjualan lelang dapat dimintakan bantuan pada Panitera Pengadilan, dengan ketentuan batasnya maksimal hingga Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah).

7. PENUTUP

Demikianlah beberapa masalah hukum yang berhubungan dengan masalah gugatan yang dapat penulis sampaikan, sebenarnya masih banyak masalah hukum lain yang tidak dapat penulis tuliskan dalam makalah yang ringkas ini. Oleh karena singkatnya waktu dan kurangnya literatur sudah tentu makalah yang sederhana ini tidak luput dari kekurangan. Oleh karena itu, kritik dan saran yang sifatnya membangun sangat kami harapkan demi sempurnanya makalah ini. Semoga bermanfaat.

Jakarta, 1 April 2011

Billahi taufiq wal hidayah

Amiin Yarobal Alamin

HAM