



PELAKSANAAN EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP KREDIT MACET PT. BANK ARTOS INDONESIA

Aliza Zahra Salsabila, Surahmad

Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta
Jalan RS Fatmawati, Jakarta Selatan, Jakarta 12450

ABSTRAK

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan cara menelaah bahan kepustakaan. Pendekatan masalah dalam penelitian yuridis normatif berupa pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa debitur telah dinyatakan wanprestasi maka pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak menjual objek Hak Tanggungan untuk mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut. Fokus masalah dalam hal ini adalah debitur meminjam sertifikat tanah milik orang lain, ketika dilakukan eksekusi Hak Tanggungan muncul upaya hukum perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) karena merasa keberatan dengan adanya penetapan eksekusi lelang yang diajukan oleh kreditur. Namun upaya hukum perlawanan dari pihak ketiga (*derden verzet*) tidak dapat diterima oleh hakim karena Para Pelawan ikut menyetujui dan menyepakati perjanjian kredit tersebut yang artinya Akta Perjanjian Kredit tersebut berlaku bagi para pihak yang membuatnya termasuk Para Pelawan.

Kata Kunci : wanprestasi, Hak Tanggungan, derden verzet.

PENDAHULUAN

Lembaga perbankan merupakan inti dari sistem keuangan dari setiap Negara. Keberadaan bank dianggap sebagai kebutuhan yang esensial dalam rangka memelihara dan menjalankan kegiatan usaha dimana salah satu produk perbankan yaitu dapat membantu kelancaran usaha para pelaku usaha dengan cara pemberian kredit untuk mendukung pertumbuhan sektor perekonomian. Usaha perbankan untuk memberikan kredit ini sesuai dengan peran bank yang khusus bergerak di bidang jasa keuangan.

Dalam menjalankan usahanya, bank menggunakan prinsip kehati-hatian untuk memperoleh keyakinan bahwa debitur mampu melunasi utang-utangnya sesuai dengan kesepakatan, oleh karena itu bank harus melakukan penilaian terhadap debitur mengenai watak (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), agunan (*collateral*), dan kondisi prospek usaha debitur (*condition of economic*).

Guna meminimalisir resiko dalam pemberian kredit, salah satu aspek keamanan yang harus diperhatikan oleh bank adalah aspek jaminan (*collateral*). Jaminan kredit dapat

memberikan perlindungan hukum bagi pihak bank karena jika debitur tidak memenuhi kewajibannya seperti apa yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit atau wanprestasi maka jaminan tersebut sebagai bentuk pelunasan seluruh utangnya pada debitur dengan cara mengeksekusi objek jaminan tersebut.

Jaminan yang diberikan kepada kreditur pada umumnya berupa tanah. Tanah mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi dan stabil, mudah dijual, mempunyai tanda bukti hak dan dapat dibebani dengan Hak Tanggungan. Lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Hak Tanggungan merupakan salah satu jenis hak kebendaan, bersifat terbatas dan dengan hak mendahulukan yang hanya memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk pelunasan piutang dari kreditur-kreditur lain.

Pada realita pelaksanaan pemberian kredit di PT. Bank Artos Indonesia terjadi hal dimana pihak debitur meminjam sertifikat tanah milik orang lain dalam hal ini adalah kerabat debitur yang disebut sebagai pihak ketiga untuk dijadikan jaminan. Fokus perhatian dalam hal ini yaitu seiring berjalannya waktu kreditur tidak dapat memenuhi kewajibannya seperti apa yang diperjanjikan, maka debitur dinyatakan telah wanprestasi. Dengan demikian, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum untuk mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut terhadap kelalaian debitur dalam memenuhi prestasinya yang disebut dengan istilah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.

Pasal 20 ayat 1 dan 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memberikan hak kepada pihak bank sebagai pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan eksekusi dengan cara parate eksekusi, titel eksekutorial dan penjualan dibawah tangan. PT. Bank Artos Indonesia melaksanakan eksekusi jaminan Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial walaupun membutuhkan biaya yang tinggi dan waktu yang cukup lama namun diharapkan dapat memberikan perlindungan bagi kreditur dalam upaya pengembalian dana terkait kredit yang telah disalurkan.

Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial di Pengadilan Negeri dalam praktiknya tidak selalu berjalan baik. Salah satu hambatan adalah munculnya upaya hukum perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) dalam perkara kredit macet pada PT. Bank Artos Indonesia karena merasa keberatan dengan adanya penetapan eksekusi lelang yang diajukan oleh kreditur. Pihak ketiga merasa tidak mempunyai hubungan hukum langsung dengan kreditur, pihak ketiga hanya mempunyai hubungan hukum langsung dengan debitur karena debitur meminjam sertifikat hak milik pihak ketiga. Upaya hukum perlawanan ini dinilai timbul karena akal-akalan pihak terlelang yang meminta pihak ketiga untuk mengajukan perlawanan, maka dalam hal demikian lelang tetap harus dijalankan.

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas maka dapat dirumuskan permasalahan yang akan dibahas yaitu :

1. Bagaimana pelaksanaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan terhadap kredit macet pada PT. Bank Artos Indonesia?
2. Apakah pihak ketiga dapat mengajukan upaya perlawanan terhadap sita eksekusi jaminan Hak Tanggungan?

Penelitian ini Penelitian hukum yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang menggunakan bahan kepustakaan berupa peraturan perundang-undangan, teori-teori

hukum, hasil penelitian, putusan pengadilan, perjanjian, serta doktrin (ajaran) dan dokumen hukum tertulis lain yang relevan dengan objek penelitian kemudian diolah kemudian di analisis untuk mencapai kesimpulan terhadap masalah yang akan dibahas. Adapun pendekatan yang digunakan dalam penulisan ini yaitu Pendekatan Perundang-undangan (statue approach) dilakukan dengan segala peraturan perundang-undangan yang terkait dengan eksekusi dan derden verzet serta pendekatan kasus (case approach) yang dilakukan dengan menelaah putusan pengadilan tentang eksekusi dan derden verzet. Penelitian ini dilakukan dengan cara menggunakan tipe penelitian yuridis normatif fokus terhadap pelaksanaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan pada PT. Bank Artos Indonesia khususnya terhadap munculnya pihak ketiga dalam mengajukan upaya perlawanan terhadap sita eksekusi jaminan Hak Tanggungan tersebut. Penulis menggunakan data sekunder sebagai bahan dasar yang digunakan dalam penelitian ini meliputi :

1. Bahan hukum primer, berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan materi yang akan dibahas yaitu :
 1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 2. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah
 3. Amar putusan pengadilan
 4. Yurisprudensi Mahkamah Agung
2. Bahan hukum sekunder, berupa bahan hukum berupa publikasi seperti :
 - a. Buku-buku ilmiah;
 - b. Jurnal hukum;
 - c. Artikel yang berkaitan dengan eksekusi hak tanggungan sebagai jaminan kredit.

PEMBAHASAN

Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Terhadap Kredit Macet Pada PT. Bank Artos Indonesia

Dalam pembertian kredit, resiko utama yang harus dihadapi adalah kegagalan dalam pengembalian utang. Penyelesaian kredit macet dengan cara eksekusi jaminan Hak

Tanggungan merupakan langkah terakhir yang dilakukan pihak bank. Pada prinsipnya pihak bank akan berusaha semaksimal mungkin untuk menyelesaikan masalah melalui jalur non litigasi, mulai dari memberi peringatan secara lisan sampai memberikan somasi atau surat peringatan yang berisi perintah untuk segera menyelesaikan seluruh tunggakan kewajiban dengan menyebutkan tanggal jatuh tempo dan batas waktu melakukan pembayaran serta pengenaan denda dan pencatatan nama dalam Daftar Kredit Bermasalah pada Bank Indonesia.

Dengan upaya peringatan tersebut debitur belum juga memenuhi prestasinya, maka debitur dinyatakan telah lalai atau wanprestasi. Upaya selanjutnya yang dilakukan pihak bank adalah mengajukan gugatan wanprestasi karena akibat kelalaian debitur yang tidak dapat memenuhi kewajibannya menimbulkan kerugian bagi pihak bank. Kreditur mengajukan permohonan penetapan sita eksekusi agar dikeluarkan Surat Penetapan Eksekusi Hak Tanggungan untuk segera dilakukan eksekusi lelang/penjualan dimuka umum terhadap objek jaminan sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor 80, tertanggal 22

Oktober 2010 yang dibuat dihadapan Lydia Djajadi, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta, sebagai pengganti James Herman Raharjo, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta, berupa :

1. Sebidang Tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 819/Jaka Mulya, luas 110 m² terletak di Kelurahan Jaka Mulya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Komplek Mas Naga Jalan Medan III Blok F No.59 RT.003 RW.05, atas nama Adry Soemaxono;
2. Sebidang Tanah Sertifikat Hak Milik No. 8096/Kaliabang, luas 140 m² terletak di Kelurahan Kaliabang, Kecamatan Bekasi Utara, dikenal di Jalan Permata Hijau Permai Blok K Nomor 5 RT.007 RW.002, atas nama Jozeph Didit Soeswanto;
3. Sebidang Tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 5958/Jaka Sampurna, luas 328 m², terletak di Kelurahan Jaka Sampurna, Kecamatan Bekasi Barat dikenal di Jalan Cendana 12 No. 19 Kelurahan Jaka Sampurna Bekasi Barat, Kota Bekasi, atas nama Adry Soemaxono;
4. Sebidang Tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.2929/Jaka Sampurna, luas 120 m² terletak di Kelurahan Jaka Sampurna, Kecamatan Bekasi, dikenal Perumahan Jaka Permai Jalan Cendana 12 No.19 RT.005 RW.11, atas nama Adry Soemaxono.

Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri melalui beberapa proses yaitu pihak bank dalam hal ini PT. Bank Artos Indonesia mengajukan gugatan wanprestasi dan pengajuan permohonan eksekusi yang merupakan langkah awal untuk dilakukannya aanmaning atau teguran. Adapun yang menjadi dasar dalam pengajuan permohonan eksekusi terhadap jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan adalah kreditur masih memiliki sejumlah utang kepada debitur, terjadinya utang disebabkan telah terjadi penandatanganan Perjanjian Kredit untuk Fasilitas Kredit No.80 tertanggal 22 Oktober 2010 dibuat dihadapan Notaris Lydia Djajadi, Sarjana Hukum, Notaris/PPAT di Jakarta, dan Kantor Pertanahan telah menerbitkan dan mencatat Sertifikat Hak Tanggungan dengan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Ketua Pengadilan Negeri Bekasi menilai permohonan Eksekusi Lelang cukup beralasan menurut hukum untuk dikabulkan maka dikeluarkan penetapan Nomor : 59/Eks.HT/2012/PN.Bks, tanggal 26 Desember 2012. Sebelum dilakukan Eksekusi Lelang terlebih dahulu perlu dilakukan aanmaning atau teguran kepada pihak kreditur agar dalam tempo 8 (delapan) hari terhitung sejak hari dan tanggal dilakukannya aanmaning atau teguran segera secara sukarela melaksanakan kewajibannya untuk membayar seluruh hutang.

Bahwa ternyata setelah lewat dari jatuh tempo yang diberikan dan debitur tidak melaksanakan kewajibannya maka tahap selanjutnya adalah diletakkannya sita eksekusi atas jaminan Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 197 HIR/Pasal 208 RBg yaitu Ketua Pengadilan tingkat pertama mengeluarkan surat penetapan untuk memerintahkan kepada panitera/jurusita/jurusita pengganti untuk melakukan sita eksekusi terhadap jaminan, memberitahukan kepada para pihak untuk hadir sesuai dengan lokasi objek jaminan Hak Tanggungan yang akan diletakkan sita eksekusi dan disaksikan oleh dua orang saksi serta dituangkan dalam Berita Acara Eksekusi.

Sampai dengan saat ini kreditur belum melaksanakan kewajiban untuk membayar utangnya, maka langkah kreditur selanjutnya adalah mengajukan permohonan eksekusi lelang lanjutan agar Eksekusi Lelang Lanjutan Hak Tanggungan ini dapat dilaksanakan ketahap berikutnya yaitu memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Bekasi atau

jika ia berhalangan digantikan oleh wakilnya yang sah untuk melakukan penjualan lelang terhadap barang jaminan.

Sebagaimana Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi No.59/Eks.HT/2012/PN.Bks, tanggal 26 Desember 2012 Jo. Berita Acara Aanmaning No.59/Eks.HT/2012/PN.Bks., tanggal 9 Januari 2013, tanggal 23 Januari 2013 dan tanggal 25 Februari 2013; serta Sitaan Eksekutorial dan Lelang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi No.59/Eks.HT/2012/PN.Bks, tanggal 16 Mei 2013 Jo. Berita Acara Eksekusi No.59/Eks.HT/2012/PN.Bks, tanggal 23 Mei 2013, muncul Gugatan Perlawanan dari pihak ketiga sebagai pemilik atas jaminan kredit yang selanjutnya telah diputuskan dalam **putusan No. 121/Pdt.Plw/2016/PN.Bks, tertanggal 24 November 2016** dengan amar Putusan sebagai berikut :

1. Menyatakan Para Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar
2. Menyatakan Perlawanan para Pelawan tidak dapat diterima (Niet On Vankelijk Verklaar)
3. Menghukum para Pelawan untuk membayar ongkos perkara sejumlah Rp.411.000.000,- (empat ratus sebelas ribu rupiah).

Upaya Perlawanan Pihak Ketiga Terhadap Sita Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan

Upaya hukum perlawanan diajukan oleh pihak ketiga (derden verzet) sebagai pemilik atas jaminan kredit. Unsur penting yang harus diperhatikan dalam mengajukan derden verzet adanya kepentingan dari pihak ketiga. Kedudukan pihak ketiga ini diluar dari kreditur dan debitur yang merasa keberatan dengan adanya penetapan eksekusi lelang yang diajukan oleh kreditur. Pihak ketiga disebut sebagai Pelawan, pihak kreditur yang semula mengajukan permohonan sita eksekusi disebut sebagai Terlawan Penyita dan pihak debitur disebut sebagai Terlawan Tersita.

Para pelawan mengajukan perlawanan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3089 K/Pdt/1991 yang menyatakan bahwa sita jaminan (convesatoir beslaag) yang diletakkan diatas milik pihak ketiga memberi hak kepada pemiliknya untuk mengajukan derden verzet. Oleh karena itu, pihak ketiga dalam hal ini Pelawan I yaitu Ardy Soemaxono dan Pelawan II Jozeph Didit Soeswanto mengajukan Gugatan dengan No. 121/Pdt.Plw/2016/PN.Bks, tertanggal 24 November 2016 untuk melakukan upaya perlawanan (derden verzet) karena merasa sangat keberatan adanya penetapan No.59/Eks-HT/2012/PN.Bks, tanggal 16 Mei 2013 dan Berita Acara Eksekusi No.59/Eks-HT/2012/PN.Bks, tanggal 23 Mei 2013 dan Pengumuman Eksekusi Lelang Pertama No. 59/Eks-HT/2012/PN.Bks, tanggal 14 November 2013.

Para pelawan menyatakan bahwa mereka mempunyai alas hukum yang sah dan kuat secara hukum atas kepemilikan objek jaminan Hak Tanggungan tersebut. Dengan tegas para pelawan merasa sangat keberatan karena tidak mengetahui adanya sengketa antara Terlawan Penyita dalam hal ini PT. Bank Artos Indonesia dan Terlawan Tersita dalam hal ini debitur dalam perkara adanya Penetapan Eksekusi dengan No.59/Eks-HT/2012/PN.Bks, tanggal 16 Mei 2013 dan Berita Acara Eksekusi No.59/Eks-HT/2012/PN.Bks, tanggal 23 Mei 2013 dan Pengumuman Eksekusi Lelang Pertama No. 59/Eks-HT/2012/PN.Bks, tanggal 14 November 2013 dikarenakan para pelawan tidak pernah dijadikan pihak yang bersengketa oleh Terlawan Penyita.

Adapun putusan hakim dalam upaya perlawanan pihak ketiga (derden verzet) No. 121/Pdt.Plw/2016/PN.Bks, tertanggal 24 November 2016 dengan amar Putusan sebagai berikut :

1. Menyatakan Para Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
2. Menyatakan Perlawanan para Pelawan tidak dapat diterima (Niet On Vankeljik Verklaar);
3. Menghukum para Pelawan untuk membayar ongkos perkara sejumlah Rp.411.000.000,- (empat ratus sebelas ribu rupiah).

Dengan demikian penulis sependapat dengan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara No. 121/Pdt.Plw/2016/PN.Bks, tertanggal 24 November 2016. Putusan Majelis Hakim perkara a quo dengan mempertimbangkan bukti-bukti serta saksi-saksi yang diajukan oleh para pihak. Bahwa karena para pelawan adalah pihak dari Terlawan Tersita dalam hal ini debitur maka Para Pelawan tidak lagi mempunyai kapasitas untuk mengajukan perlawanan, oleh karena itu perlawanan yang diajukan Para Pelawan tidak beralasan dan Para Pelawan dinyatakan sebagai Pelawan yang tidak benar.

Berdasarkan Surat Penetapan Eksekusi dengan No.59/Eks-HT/2012/PN.Bks, tanggal 16 Mei 2013 dan Berita Acara Eksekusi No.59/Eks-HT/2012/PN.Bks, tanggal 23 Mei 2013 dan Pengumuman Eksekusi Lelang Pertama No. 59/Eks-HT/2012/PN.Bks, tanggal 14 November 2013 telah diumumkan dalam Warta Harian Rakyat Merdeka terbitan tanggal 13 Desember 2013 oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi terhadap 4 (empat) bidang tanah Sebidang tanah dengan terletak di Jalan Cendana 12 tercatat dalam Pengumuman Eksekusi Lelang Pertama Sertifikat Hak Milik No.5958/Jaka Sampurna, tanggal 17 Oktober 2001, seluas 328 m² rumah Adry Soemaxono (Pelawan I) dan rumah Adry Soemaxono no.17 terletak di Jalan Cendana 12 No.17 bersertifikat Hak Milik Nomor 2929/Jakasampurna tertanggal 27 Desember 1996 seluas 120 m², sangat keberatan dan harus ditolak dan dikesampingkan serta tidak berdasarkan hukum, karena objek tersita yang diumumkan dalam Eksekusi Lelang Pertama tertanggal 13 Desember 2013 sangat berbeda dengan Berita Acara Penetapan Eksekusi No No.59/Eks-HT/2012/PN.Bks, tanggal 16 Mei 2013 dan telah tertuang dalam Berita Acara Eksekusi No.59/Eks-HT/2012/PN.Bks, tanggal 23 Mei 2013 yang tidak melibatkan/mengikutsertakan jaminan kredit atas nama Jozeph Didit Soeswanto (Terlawan II) harus dinyatakan Batal Demi Hukum. Hal ini dirasa tidak tepat dan tidak benar karena pengumuman tersebut dikeluarkan telah sesuai dengan prosedur hukum dan berdasarkan hukum.

Para pelawan menilai dengan bukti seluruh jaminan bersertifikat atas nama para pelawan bahwa Terlawan Penyita sangat naif melakukan perbuatan hukum terhadap aset-aset jaminan Terlawan Tersita. Para Pelawan merasa tidak pernah memberikan Surat Kuasa kepada Terlawan Penyita atas tanah dan bangunan rumah milik Para Pelawan sebagai jaminan kredit Terlawan Tersita karena kedua bidang tanah dan bangunan rumah jaminan kredit Terlawan Tersita bukan atas nama Terlawan Tersita melainkan atas nama Para Pelawan. Tetapi Surat Penetapan Eksekusi dengan No.59/Eks-HT/2012/PN.Bks, tanggal 16 Mei 2013 dan Berita Acara Eksekusi No.59/Eks-HT/2012/PN.Bks, tanggal 23 Mei 2013, Lelang Eksekusi No.59/Eks-HT/2012/PN.Bks tertanggal 16 September 2013 dan Pengumuman Eksekusi Lelang Pertama No. 59/Eks-HT/2012/PN.Bks, tanggal 14 November 2013 telah sah secara hukum karena dikeluarkan berdasarkan prosedur hukum

dan atas dasar adanya Akta Perjanjian Kredit untuk Fasilitas Kredit No.80 tertanggal 22 Oktober 2010 yang dibuat dihadapan Notaris Lydia Djajadi, Sarjana Hukum, Notaris/PPAT di Jakarta dan telah disepakati oleh Terlawan Tersita sendiri dan Para Pelawan yang juga ikut menyetujui dan menyepakati perjanjian kredit tersebut yang artinya memang Akta Perjanjian Kredit tersebut berlaku bagi para pihak yang membuatnya termasuk Para Pelawan, dan atas tanah dan bangunan tersebut telah dipasangkan Hak Tanggungan. Para Pelawan seharusnya telah memahami terhadap Akta Perjanjian Kredit dan pemasangan Hak Tanggungan tersebut.

Berbagai alasan Para Pelawan dalam mengajukan gugatan perlawanan terhadap eksekusi lelang objek jaminan tersebut antara lain untuk mempertahankan hak milik atau menyatakan bahwa objek gugatan bukan sebagai objek jaminan. Hal tersebut menjadi faktor penghambat pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan pada PT. Bank Artos Indonesia dan mengakibatkan penanganan perkara kredit macet di Pengadilan Negeri menjadi berlarut dan tidak bisa segera untuk diselesaikan. Upaya hukum perlawanan ini dinilai timbul karena akal-akalan pihak terlelang yang meminta pihak ketiga untuk mengajukan perlawanan, maka dalam hal demikian lelang tetap harus dijalankan.

PENUTUP

Berdasarkan uraian yang diteliti oleh penulis maka dapat diambil kesimpulan bahwa debitur telah dinyatakan lalai dan sampai dengan saat ini debitur belum melaksanakan kewajiban untuk membayar utangnya, maka langkah kreditur selanjutnya adalah mengajukan permohonan eksekusi lelang. Ketua Pengadilan Negeri Bekasi menilai permohonan Eksekusi Lelang cukup beralasan menurut hukum untuk dikabulkan maka dikeluarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi No.59/Eks.HT/2012/PN.Bks, tanggal 26 Desember 2012 Jo. Berita Acara Aanmaning No.59/Eks.HT/2012/PN.Bks., tanggal 9 Januari 2013, tanggal 23 Januari 2013 dan tanggal 25 Februari 2013; serta Sitaan Eksekutorial dan Lelang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi No.59/Eks.HT/2012/PN.Bks, tanggal 16 Mei 2013 Jo. Berita Acara Eksekusi No.59/Eks.HT/2012/PN.Bks, tanggal 23 Mei 2013 dan muncul Gugatan Perlawanan dari pihak ketiga karena merasa keberatan sebagai pemilik atas jaminan kredit. Di sisi lain ikut menyetujui dan menyepakati perjanjian kredit tersebut yang artinya memang Akta Perjanjian Kredit tersebut berlaku bagi para pihak yang membuatnya termasuk Para Pelawan, dan atas tanah dan bangunan tersebut telah dipasangkan Hak Tanggungan. Hakim menilai Para Pelawan tidak lagi mempunyai kapasitas untuk mengajukan perlawanan, oleh karena itu perlawanan yang diajukan Para Pelawan tidak beralasan dan Para Pelawan dinyatakan sebagai Pelawan yang tidak benar.

Untuk mencegah timbulnya kerugian kepada pihak bank maka PT. Bank Artos Indonesia harus melakukan penilaian lebih mendetail lagi terhadap calon debitur mengenai mengenai watak (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), agunan (*collateral*), dan kondisi prospek usaha debitur (*condition of economic*). Mengingat pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui pelelangan umum dan fiat Pengadilan Negeri melalui proses yang memakan waktu lama, disarankan bagi pihak bank untuk melakukan proses pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dibawah tangan agar lebih mudah, cepat, dan biaya murah.

DAFTAR BACAAN

Anshori, Moch 'Lelang Berdasarkan Pasal 6 UUHT Batal Demi Hukum, Direktur Eksekutif LPK Komnas PKPU dan Direktur Eksekutif Entitas Hukum Indonesia' www.entitashukumindonesia.blogspot.com

Buana, Bendesa Made Cintia 'Upaya Hukum Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) Terhadap Putusan Pengadilan Yang Berkekuatan Hukum Tetap Dalam Perkara Perdata' (2017) Jurnal Rectnes

Hali, Maria Stephannie, 'Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Jaminan dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan' (2018) 1 Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune

Harosono, Boedi, Hukum Agraria Indonesia, (Djambatan 2003)

Hermansyah, Hukum Perbankan Nasional Indonesia, Edisi Revisi (Kencana Jakarta, 2009)

ND, Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Hukum Empiris (Pustaka Pelajar 2010)

Pratitis, Sugih Ayu Pratitis 'Upaya Hukum Pihak Ketiga Untuk Melakukan Perlawanan Terhadap Sita Jaminan' (2019) 18 Jurnal Hukum Kaidah

Ratulangi, Tim Pengajar Hukum Universitas Sam, Praktek Peradilan Perdata (Manado, 2011)

Suharto, R 'Lelang Eksekusi Hak Tanggungan' (2019) 2 Law, Development & Justice Review

Supardi, Hukum Agraria (Sinar Grafik 2008)

Supramono, Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan Bidang Yuridis (Jakarta, 2009)

Valayvi, Yunita Krysna 'Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit Di Lembaga Keuangan Perbankan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan' (2016) IV Privat Law

Zaki, Begiyama Fahmi 'Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online' (2016) 10 Fiat Justitia