

### BAB III

#### KEKUATAN EKSEKUTORIAL GROSSE AKTA HIPOTIK

#### DALAM PRAKTEK DI PENGADILAN.

##### A. PROSEDUR EKSEKUSI DARI GROSSE AKTA HIPOTIK OLEH PENGADILAN.

Telah dijelaskan dalam pasal 224 HIR bahwa grosse akta notaris mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan keputusan hakim. Sehingga apabila debitur tidak memenuhi pelaksanaan terhadap isi grosse akta hipotik secara suka rela, pihak kredit dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada ketua pengadilan negeri.

Dalam mengajukan permohonan eksekusi grosse akta hipotik kepada ketua pengadilan negeri, pihak kreditur atau pemohon eksekusi harus memenuhi beberapa persyaratan sebagai berikut:

- a. Mengajukan surat permohonan kepada ketua pengadilan negeri yang pada pokoknya berisi :
  1. Nama dan alamat eksekusi.
  2. Nama dan alamat termohon eksekusi.

3. Penjelasan benda-benda yang dibebani hipotik yang hendak dimohonkan eksekusi meliputi: letak, luas dan perbatasannya serta status hak atas tanahnya.
  4. Alasan-alasan diajukannya permohonan eksekusi, meliputi:
    - Jangka hutang, bunga dan biaya-biaya lain yang menjadi tanggungan termohon dalam jumlah nominal yang pasti;
    - Jangka waktu dan jatuh tempo kredit yang disanggupi termohon untuk melunasinya;
    - Bukti-bukti peringatan yang telah dilakukan pemohon.
  5. Permohonan pelaksanaan eksekusi.
- b. Lampiran-lampiran yang harus disertakan dalam permohonan, meliputi:
1. Akta perjanjian kredit;
  2. Suatu kuasa memasang hipotik;
  3. Akta hipotik atau sertifikat hipotik;
  4. Sertifikat hak atau sertifikat hipotik;
  5. Surat peringatan yang telah diberikan oleh kreditur kepada debitur penanggung hutang.

c. Membayar biaya-biaya eksekusi, meliputi:

1. Biaya untuk mendapatkan nomor eksekusi;
2. Biaya aanmaning I dan II;
3. Biaya sita eksekutorial;
4. Biaya pengumuman lelang (wawancara dengan Ibu Suparti Susastio SH, Hakim pengawas perdata pengadilan Negeri Sidoarjo, tanggal 4 Juli 1997).

Segera setelah ketua pengadilan negeri menerima permohonan eksekusi tersebut serta memeriksanya, selanjutnya akan dikeluarkan suatu surat penetapan oleh ketua pengadilan negeri itu sendiri, yang tahap-tahapnya sebagai berikut:

1. Tahap pemberian peringatan (Aanmaning) terhadap pihak termohon eksekusi.

Hal ini berisikan panggilan menghadap ketua pengadilan negeri yang ditujukan kepada termohon eksekusi pada saat yang telah ditentukan untuk diberikan teguran atas hutangnya kepada pemohon eksekusi. Selannjutnya pengadilan negeri memberikan batas waktu selama 8 (delapan) hari pada teraohan eksekosi terhitung sejaak tanggal penetapan aanmaning untuk melunasi hutang tersebut, dengan catatan bila

turun waktu yang ditentukan tersebut tidak dipergunakan dengan baik oleh termohon eksekusi maka pemohon eksekusi dapat mengajukan permohonan sisa eksekusi (eksekutorial belas).

Pemberian aanmaning ini biasanya dilakukan sebanyak 2 (dua) kali yaitu apabila dengan aanmaning pertama termohon eksekusi tidak datang, mungkin karena adanya halangan/sakit dan sebagainya, diberikan aamaning kedua.

2. Tahap penetapan sita Eksekusi Terhadap Barang yang Dijaminkan.

Hal ini apabila permohonan sita eksekusi oleh pemohon eksekusi dikabulkan ketua pengadilan negeri, selanjutnya dikeluarkan surat penetapan sita eksekusi dan memerintahkan juru sita untuk melakukan sita tersebut. Kemudian setelah sita diletakkan atas tanah dan bangunan yang dijaminkan tersebut serta harta kekayaan yang lain, juru sita akan membuat berita acara sita eksekusi yang selanjutnya oleh pemohon eksekusi dapat dipergunakan untuk mengajukan permohonan lelang. Kepada pihak pemohon eksekusi

maupun termohon eksekusi masing-masing diberi satu helai saluran berita acara sita eksekusi.

Apabila permohonan lelang tersebut dikembalikan oleh ketua pengadilan negeri dan setelah berkonsultasi dengan kantor lelang selanjutnya akan dikeluarkan surat penetapan lelang dan memerintahkan juru sita pengadilan. Pengadilan negeri untuk melaksanakan lelang dengan perantara kantor lelang negara. Selanjutnya mengiklankan pengumuman lelang pertama dan kedua di dalam surat kabar yang dilakukan dengan mengingat tenggang waktu yang diberikan yaitu 14 (empat belas) hari, yang memuat antara lain:

1. Hari, tanggal dan tempat pelaksanaan lelang;
2. Pertelaan mengenai obyek (beda jaminan hipotik) yang akan dilelang;
3. Nama, alamat pemohon lelang;
4. Nama, alamat termohon lelang;
5. Syarat-syarat pelelangan;
6. Hari untuk melihat satu minggu sebelum pelelangan dimulai.

Pengadilan negeri dalam melakukan pengumuman lelang sebanyak dua kali, hal ini dimaksudkan untuk memberikan kesempatan bagi calon pembeli untuk menyediakan dana, juga untuk mencari calon pembeli sebanyak-banyaknya.

#### **B. TINDAKAN BANK TERHADAP DEBITUR MACET.**

Berdasarkan penelitian yang telah penulis lakukan di bank perkredit rakyat trapesita Anugrah waru-sidoarjo, langkah-langkah yang diambil oleh bank dalam mengatasinya (kredit macet):

##### **1. Penyelesaian secara intern.**

maksudnya adalah penyelesaian sendiri berdasarkan ketentuan yang terdapat didalam bank yang bersangkutan, yaitu dengan cara:

##### **a. Dengan mengadakan pendekatan kepada debitur.**

Hal ini untuk dapat mengetahui sebab-sebab kemacetan, keadaan usahanya dan apakah ada kemungkinan debitur dapat melunasi pinjamannya. Dari sini bank dapat mengetahui pribadi debitur yang sebenarnya.

- b. Memberikan surat-surat peringatan yang didalamnya disebutkan jumlah pinjaman beserta bunga yang harus dibayar serta jangka waktu pelunasannya.
- c. Memberikan surat peringatan terakhir.

Dalam hal ini apabila debitur tetap tidak menunjukkan etikat baiknya untuk melunasi hutangnya, maka bisa menggunakan/disertai dengan ancaman.

Pada dasarnya penyelesaian secara intern ini tidak ada dalam teori, mungkin karena dilandasi rasa kemanusiaan dan rasa kekeluargaan dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :

- a. Menghemat waktu dan biaya yang dikeluarkan.
- b. Menjaga hubungan baik dengan nasabah bank (debitur)

Sebenarnya kreditur mempunyai dua alternatif sehubungan dengan pelaksanaan eksekusi benda jaminan hipotik manakala debitur tidak melunasi hutangnya padahal sudah diberi peringatan berkali-kali. Alternatif pertama bahwa berdasarkan Pasal 1178 ayat (2) BW yaitu bahwa kreditur berhak menjual atas kekuasaan sendiri benda jaminan hipotik, yang merupakan hak-hak istimewa yang tercantum dalam

perjanjian kredit maupun akta pembebanan hipotik. Akan tetapi dalam prakteknya jarang sekali dipakai oleh kreditur dengan alasan mereka lebih aman bila pelaksanaan eksekusi dilimpahkan kepada pengadilan. Disamping itu, pihak kantor lelang enggan melaksanakan jika tidak ada pemberian wewenang dari pengadilan. Sedang alternatif kedua adalah melalui perantara pengadilan.

Karena penulis melakukan penelitian di bank swasta, maka yang dibahas hanya pada penyelesaian secara intern dan pelimpahan pelaksanaan eksekusi melalui pengadilan negeri. Penulis tidak membahas pelimpahan pelaksanaan eksekusi melalui panitia urusan piutang negara, seperti biasa yang dilakukan bank pemerintah dalam mengatasi masalah bila terjadi kredit macet.

## 2. Pelimpahan pelaksanaan eksekusi melalui pengadilan negeri.

Hal ini sesuai dengan hasil penelitian yang telah penulis lakukan, bila debitur tidak mau melaksanakan sukarela terhadap isi grosse akta hipotik, pihak bank(kreditur) tidak melaksanakan



penjualan atas kekuasaan sendiri benda jaminan hipotik untuk mengambil pelunasan uang pokok, bunga serta biaya dari pendapatan penjualan. Melainkan akan melimpahkan pelaksanaan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri.