

**IMPLEMENTASI EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR. 4
TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN¹**

Oleh: Saray Henriyani Karianga²

Komisi Pembimbing;

Dr. Merry E. Kalalo, SH, MH

Dr. Ralfie Pinasang, SH, MH

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimanakah bentuk eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan bagaimanakah implementasi serta akibat hukum pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif disimpulkan: 1. Berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ada tiga bentuk eksekusi Hak Tanggungan yang masing-masing memiliki syarat dan kriteria berbeda serta mempunyai keunggulan dan kelemahan dalam prakteknya. 2. Bentuk Eksekusi Hak Tanggungan yaitu *parate executie* dan *title executorial* dalam implementasinya lebih sering digunakan karena dianggap efektif dan efisien dalam pelaksanaannya.

Kata kunci: Implementasi, eksekusi, hak tanggungan.

PENDAHULUAN

Lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah, selanjutnya Undang-Undang Hak Tanggungan menjawab harapan sejumlah kalangan. Setelah kurang lebih 34 tahun sejak Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria yang menjanjikan adanya Undang-Undang Hak Tanggungan, pada tanggal 9 April 1996 penantian akan janji tersebut terjawab. Undang-Undang Hak Tanggungan ditetapkan untuk memenuhi ketentuan Pasal 51 UUPA yang menyatakan : “ *Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak bangunan, tersebut dalam*

Pasal 25, 33, dan 39 diatur dengan undang-undang”.

Dengan berlakunya UUHT tersebut, maka ketentuan tentang Hipotik yang diatur dalam Buku II KUHPerdara, sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, serta ketentuan tentang *Cradietverband* yang diatur dalam *Staatsblad* 1908 : 542 jo. *Staatsblad* 1909 : 586 dan yang berkaitan dengan tanah, serta ketentuan tentang *Cradietverband* yang diatur dalam *Staatsblad* 1908 : 542 jo. *Staatsblad* 1909 : 586 dan *Staatsblad* 1937 : 190 jo. *Staatsblad* 1937 : 191 dinyatakan tidak berlaku lagi.³ Hak Tanggungan dibangun dengan mengambil asas-asas dan ketentuan-ketentuan pokok dari Hipotik yang diatur oleh KUH Perdata. Hak Tanggungan yang merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, mengingat tanah berkaitan erat dengan masyarakat umum dan hajat hidup orang banyak, maka UUHT menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah yang dibebani oleh Hak Tanggungan.

Pemberian Hak Tanggungan merupakan ikutan dari perjanjian pokok yang bersifat *accessoir*, yaitu perjanjian buntut atau pun ikutan dari suatu perjanjian lain yang bersifat pokok.⁴ Hak Tanggungan ini diharapkan mampu mengantisipasi perkembangan dan dinamika masyarakat (debitur) dalam memanfaatkan nilai ekonomis tanah, beserta benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, sebagai objek Hak Tanggungan. Sedangkan bagi masyarakat (kreditur) Hak Tanggungan merupakan lembaga jaminan untuk pelunasan hutang (kredit) yang kuat karena :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur.
- b. Selalu mengikuti objek yang dijamin, dalam tangan siapapun objek itu berada.
- c. Memenuhi asas spesialitis dan asas publisitas, sehingga mengikat pihak

³ R.Subekti, 1978, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan Menurut Hukum Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Jakarta, Cetakan Pertama, hlm 39.

⁴ Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang DiHadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Jakarta, Cetakan Pertama, hlm 2-3.

¹ Artikel Tesis.

² Mahasiswa pada Pascasarjana Unsrat, NIM. 16202108025

ketiga serta memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan.

- d. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya.⁵

Persoalan yang terjadi dihadapi oleh pihak bank selaku kreditur dalam menggunakan Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit bank adalah mengenai eksekusi Hak Tanggungan jika masalah wanprestasi, tidak menjalankan kewajibannya. Kendala-kendala lain yang terjadi pihak debitur lalai atau tidak mampu lagi membayar hutangnya sehingga dari pihak kreditur harus melakukan eksekusi. Salah satu ciri Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah atau pelunasan utang tertentu yaitu mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya apabila kemudian hari debitur wanprestasi. Eksekusi adalah pelaksanaan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan hukum apabila pihak yang kalah (tereksekusi atau pihak yang tergugat) tidak mau menjalankan secara sukarela. Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan kemudahan bagi para kreditur pemegang janji apabila Debitur cidera ^{janji} atau wanprestasi, berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b dan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan eksekusi atas benda jaminan Hak Tanggungan dapat ditempuh melalui 3 (tiga) cara yaitu :

- a. Parate eksekusi;
- b. Title executorial; dan
- c. Penjualan di bawah tangan.

Ketiga cara eksekusi yang ditawarkan UUHT dalam pelaksanaan Eksekusi objek hak tanggungan manakalah debitur wanprestasi, akan memberikan pilihan kepada kreditur pemegang hak tanggungan untuk mencari dan memilih cara yang terbaik serta paling menguntungkan.⁶ Tetapi terdapat juga Implementasi serta kelemahan dari masing-masing bentuk eksekusi sehingga diangkat sebagai masalah dalam penelitian ini yakni : "IMPLEMENTASI EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR. 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN".

⁵ R.Subekti, 1978, Op.Cit, hlm 40.

⁶ Tri Kurniawan Ahinea, 2016, *Kajian Yuridis Terhadap Eksekusi Objek Jaminan Dalam Perjanjian Hak Tanggungan*, Fakultas Hukum Univesitas Tadulako, Palu, hlm 3.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimanakah bentuk eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ?
2. Bagaimanakah implementasi serta akibat hukum pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku?

C. Metode Penelitian

Berdasarkan judul yang diangkat Penulis, maka bentuk penelitian ini menggunakan metodologi secara kualitatif tidak membutuhkan populasi atau sampel. Penelitian yuridis normatif ini didukung dengan data lapangan yang menyangkut dengan implementasi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Bentuk Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Salah satu fasilitas yang diberikan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan adalah mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya jika pemberi hak tanggungan (debitur) tidak memenuhi kewajiban sebagaimana disebutkan dalam Penjelasan Umum angka 9 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Adapun mengenai bentuk tata cara eksekusi objek hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan yang intinya memuat tiga cara, yaitu :

1. Parate Executie

Arti parate eksekusi yang diberikan oleh doktrin, "kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri atau parate eksekusi, diberikan arti, bahwa kalau debitur wanprestasi kreditur dapat melaksanakan eksekusi objek jaminan, tanpa harus minta fiat Ketua Pengadilan, tanpa harus mengikuti aturan main dalam Hukum Acara untuk itu ada aturan mainnya sendiri tidak perlu ada sita lebih dahulu, tidak perlu melibatkan juru sita dan karenanya prosedurnya lebih mudah dan biaya lebih murah. Pada lembaga gadai dan hipotik "*parate executie*" tidak secara tersurat melainkan tersirat pada Pasal 1155 B.W dan Pasal 1178 ayat (2) B.W. Tetapi, dalam UUHT

istilah *parate executie* tersebut secara implisit justru tersurat dan tersirat dalam UUHT khususnya diatur dalam Penjelasan Umum angka 9 UUHT yang menyebutkan :⁷

“Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga “parate executie”.

Penjelasan Umum tersebut diatas, maksud Pembentuk UUHT menyatakan meskipun pada dasarnya eksekusi secara umum diatur oleh Hukum Acara Perdata, namun untuk membuktikan salah satu ciri Hak Tanggungan terletak pada pelaksanaan eksekusinya adalah mudah dan pasti. Oleh karenanya secara khusus ketentuan eksekusi Hak Tanggungan diatur tentang lembaga *parate executie*. Pengaturan *parate executie* dalam UUHT, maka dasar berpijaknya adalah pengaturan mengenai eksekusi Hak Tanggungan, yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT yang menyebutkan bahwa :

Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya.⁸

Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT, dinyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT yang menyebutkan⁹ :

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

Pelaksanaan lelang *parate executie* ini telah diatur dalam Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor SE-21/PN/1998 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dalam Angka 1 yang menyatakan bahwa “penjualan tersebut bukan secara paksa, tetapi merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian oleh pihak-pihak. Oleh karena itu tidak perlu ragu-ragu lagi melayani permintaan lelang dari pihak perbankan atas objek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan” serta pada Angka 3 yang menyatakan bahwa “lelang objek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT adalah tergolong lelang sukarela” dan dipertegas oleh Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor SE-23/PN/2000 butir 1a huruf (e) yang menyatakan bahwa “Pelaksanaan lelang Hak Tanggungan sebagaimana maksud Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan telah diperlukan persetujuan debitur untuk pelaksanaan lelangnya”¹⁰

Perkembangan selanjutnya pelaksanaan lelang tersebut dipertegas dengan Surat Menteri Keuangan Nomor 304/KMK.01/2002 tertanggal 13 Juni 2002 tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dalam Pasal 2 Ayat (3) menyebutkan bahwa “Kantor Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang

⁷ Lihat Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan.

⁸ Herowati Poesoko, 2013, Op.Cit, hlm 199.

⁹ Lihat Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.

¹⁰ Herowati Poesoko, 2013, Op.Cit, hlm 246.

yang diajukan kepadanya sepanjang persyaratan lelang sudah dipenuhi". Selanjutnya peraturan pelaksanaan tersebut ditindaklanjuti dengan adanya Keputusan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor 35/PL/2002/ tertanggal 27 Januari 2002 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.¹¹

2. Title Executorial

Selain eksekusi secara langsung, kekuatan eksekutorial yang dimiliki oleh Undang-Undang Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui titel eksekutorial. Titel eksekutorial adalah kekuatan untuk dilaksanakan secara paksa dengan bantuan alat-alat negara, sedangkan yang dapat mempunyai kekuasaan eksekutorial adalah *Grosse* akta hipotik dan *Grosse* Akta Pengakuan Hutang yang dibuat oleh seorang Notaris. Jadi pada dasarnya, yang dapat dieksekusi adalah keputusan pengadilan dan akta otentik tertentu. *Grosse* adalah salinan dari suatu minuit yang di atasnya diberi irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Pelaksanaan isi surat-surat seperti tersebut di atas, dilakukan dengan minta bantuan dan karenanya dengan seizin Ketua Pengadilan (Pasal 225 HIR), termasuk kalau dasarnya adalah *Grosse* Akta, semuanya dilakukan dengan perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan.¹²

Kekuatan eksekutorial *grosse* akta memberikan kedudukan istimewa bagi pihak kreditur bagi pihak kreditur dalam hal pelaksanaan eksekusinya, bilamana debitur wanprestasi dalam melaksanakan prestasi yang diperjanjikannya. Kreditur dalam menagih hutang debitur mendapat hak-hak yang diistimewakan oleh undang-undang, hal ini disebabkan jaminan yang secara khusus disebutkan dalam *grosse* akan didahulukan daripada kreditur-kreditur lainnya. Titel eksekutorial diatur dalam Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Hak

Tanggungan. Dan eksekusi melalui titel eksekutorial diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi : "apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan¹³: **"Title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan mendahului dari kreditur-kreditur lainnya"**.

Selanjutnya dalam penjelasan Pasal 26 UUHT, yang menyatakan :

"Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hipotik yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku untuk eksekusi Hak Tanggungan".

Penjelasan Pasal 26 UUHT diatas, yang dimaksud dengan peraturan eksekusi hipotik, yang ada dalam Pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 *Reglement* Indonesia yang Diperbarui (*Het Herziene Inlands Reglement, Staatsblad* 1941-44) dan Pasal 258 *Reglemen* Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglemen tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura, Staatsblad* 1927-227). Ketentuan dalam Pasal 14 yang harus diperhatikan adalah bahwa *grosse* acte hipotik yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya hipotik, dalam Hak Tanggungan adalah sertifikat Hak Tanggungan. Adapun yang dimaksud dengan peraturan perundang-perundangan yang mengatur secara khusus eksekusi Hak Tanggungan, sebagai pengganti ketentuan khusus mengenai eksekusi hipotik atas tanah yang disebut di atas.¹⁴ Sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Umum

¹¹ *Ibid*, hlm 248.

¹² J,Satrio, 2004, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, Buku 2, hlm 232.

¹³ Lihat Pasal 20 ayat (1) huruf b Undang- Undang Hak Tanggungan.

¹⁴ Herowati Poesoko, 2013, *Op.Cit*, hlm 253.

angka 9, ketentuan peralihan dalam Pasal ini memberikan ketegasan, bahwa selama masa peralihan tersebut, ketentuan hukum acara di atas berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan dengan penyertaan sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

Adanya suatu "*executoriale titel*" menimbulkan suatu ketentuan eksekutorial, suatu daya paksa. Titel eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Sehubungan Sertifikat Hak Tanggungan yang akan sebagai pengganti *grosse acte hypotheek*, dalam melaksanakan ketentuan Pasal 224 H.I.R dan Pasal 258 R.Bg. Eksekusi yang tunduk, patuh dan masuk kepada ranah Hukum Acara Perdata, maksudnya eksekusi berdasarkan akta autentik yang bertitel eksekutorial tersebut tata cara pelaksanaannya sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

3. Penjualan di Bawah Tangan

Prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan melalui pelelangan umum, karena dengan cara demikian diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek Hak Tanggungan yang dijual. Dalam keadaan tertentu apabila melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harta tetinggi, atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dan dengan dipenuhinya syarat-syarat tertentu yang disebut dalam Pasal 20 ayat (2) dan (3), dimungkinkan eksekusi dilakukan dengan cara penjualan objek Hak Tanggungan oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan di bawah tangan, jika dengan cara

demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi menguntungkan semua pihak. Walaupun tidak ada penjelasannya, kiranya penjualan di bawah tangan itu dimungkinkan juga dalam hal sudah diadakan pelelangan umum, tetapi tidak diperoleh penawaran yang mencapai harga minimum yang ditetapkan.

Pelaksanaan penjualannya hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan¹⁵. Penjualan objek Hak Tanggungan "di bawah tangan" artinya penjualan yang tidak melalui pelelangan umum. Namun penjualan tersebut tetap wajib dilakukan menurut ketentuan PP 24/1997 tentang Pendaftaran tanah. Yang dilakukan di hadapan PPAT yang membuat aktanya dan diikuti dengan pendaftarannya di Kantor Pertanahan. Persyaratan yang ditetapkan dimaksudkan untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan, misalnya pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga, dan kreditur-kreditur bukan pemegang Hak Tanggungan dan Pemberi Hak Tanggungan. Pengertian penjualan di bawah tangan adalah berbeda dengan pengertian akta di bawah tangan. Disebut bawah tangan karena transaksi peralihan hak terjadi dengan pembubuhan tanda tangan pihak penjual dan pembeli pada akte jual beli. Untuk sahnya pengalihan hak atas tanah, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mensyaratkan harus dilakukan di hadapan PPAT. Dengan kata lain peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan akta autentik dan tidak boleh dengan akta di bawah tangan. Sebagai pengalihan hak secara sukarela, penjualan objek Hak Tanggungan di bawah tangan termaksud di atas dapat saja dilakukan kepada umum atau melalui pelelangan di hadapan pejabat umum Juru Lelang (Pejabat Lelang).¹⁶

¹⁵ Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Djambatan*, hlm 444-445.

¹⁶ Adrian Sutedi, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 151.

B. Implementasi serta Akibat Hukum Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku.

1. Parate Executie

Berdasarkan wawancara yang penulis lakukan di Bank Bca Pusat Manado sebagai berikut:

Apabila debitur melakukan wanprestasi maka pihak bank bisa melakukan eksekusi secara langsung (*parate executie*) dan eksekusi melalui pengadilan, tetapi kebanyakan pihak melakukan eksekusi melalui pengadilan karena adanya hambatan dari debitur atau pihak ketiga yang melakukan perlawanan. Perlawanan tersebut berupa dari pihak debitur atau pihak ketiga yang tidak mau mengosongkan tanah atau bangunan. Sedangkan, melalui *parate executie* bisa dilakukan jika tidak ada gugatan dari debitur maupun pihak ketiga dan biasanya sebelum dilakukannya lelang, terlebih dahulu dilakukan mediasi antara pihak kreditur, debitur dan pihak pemenang lelang.¹⁷

Hasil wawancara diatas kita bisa lihat terdapat kelebihan dan kelemahan dari parate eksekusi. A. Pitlo mengatakan : "*De pandhouder verkoopt deze zaak alsware het zijn eigen zaak*", atau bila diterjemahkan adalah "Pemegang gadai menjual benda tersebut seakan-akan benda itu miliknya sendiri". Hal ini dikarenakan oleh pelaksanaan parate eksekusi yang tidak melibatkan debitur atau pemberi-gadai dan tidak melibatkan Pengadilan dalam pelaksanaan penjualannya atau "*zonder omslag*". Senada dengan pelaksanaan eksekusi dan penjualan tanpa pengadilan ini, Maria Elisabeth Elijsns mengatakan mengenai apa yang dimaksud dengan Parate Eksekusi, dimana: "Eksekusi secara serta merta yang dapat dilakukan tanpa perantara/bantuan Pengadilan. Namun demikian, kesulitan dalam pelaksanaan parate eksekusi disebabkan adanya kelemahan berupa inkonsistensi dan

kerancuan dalam memahami doktrin parate eksekusi, sehingga menyebabkan banyaknya pertentangan baik dalam materi UUHT itu sendiri, maupun aturan-aturan yang lain.

Dari kekurangan pelaksanaan parate eksekusi diatas, akibat yang timbul adalah kepastian penegakan hukum terceder di belakang. Kepentingan kreditur menjadi berantakan. Penyelesaian kredit maet terpaksa ditempuh melalui gugat perdata, dan sering memakan waktu antara 7 (tujuh) sampai (sepuluh) tahun lebih. Penyelesaian kreditur macet yang memakan waktu bertahun-tahun tersebut sangat jelas sangat merugikan bank selaku kreditur.

2. Title Executorial

Eksekusi berdasarkan Pasal 224 H.I.R dilakukan oleh kreditur dengan cara melakukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri agar sertifikat hak tanggungan dieksekusi. Cara demikian tidak memerlukan proses litigasi yang panjang dalam arti kreditur tidak perlu mengajukan gugatan perdata yang memakan waktu yang lama dan biaya yang besar, seperti yang terjadi pada proses peradilan perkara perdata pada umumnya. Permohonan eksekusi diajukan oleh kreditur dengan menyerahkan sertifikat hak tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri agar diterbitkan fiat atau surat perintah sehingga eksekusi dapat dijalankan secara paksa, bahkan dengan bantuan aparat keamanan sekalipun.¹⁸

Berdasarkan fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri tersebut biasanya disusuli dengan terbitnya surat perintah penjualan lelang, maka Kantor Lelang melakukan penjualan atas objek Hak Tanggungan di muka umum. Namun sebelum Ketua Pengadilan Negeri menerbitkan fiat eksekusi biasanya didahului dengan pemberian peringatan (*aanmaning*) kepada debitur agar dalam jangka waktu tertentu dia memenuhi kewajibannya secara sukarela. Apabila

¹⁷ Wawancara dengan Stanley Rengkung,SH pada tanggal 20 Maret 2018 di PT. BCA TBK.

¹⁸ M. Khoidin, 2017, Op.Cit, hlm 152.

aanmaning tidak ditanggapi, barulah Ketua Pengadilan Negeri menerbitkan surat perintah eksekusi yang diikuti perintah penyitaan untuk selanjutnya diterbitkan perintah penjualan lelang kepada kantor lelang. Dalam hal ini yang bertindak selaku penjual lelang adalah Ketua Pengadilan Negeri untuk kepentingan kreditur, sehingga yang berhak menentukan syarat-syarat lelang adalah Ketua Pengadilan Negeri selaku pemohon lelang. Sebelum pelelangan dilaksanakan harus didahului pengumuman sebanyak dua kali berturut-turut dalam tenggang waktu 15 hari melalui suart kabar (Pasal 200 ayat (7) H.I.R). Sebelum saat pengumuman lelang dikeluarkan debitur masih diberi kesempatan untuk melunasi hutang, biaya, dan bunga (Pasal 20 ayat 5 Undang-Undang Hak Tanggungan) dan Penjelasannya). Dalam praktek yang terjadi selama ini meski pelelangan sudah diumumkan, namun jika debitur melakukan pembayaran atas hutang beserta semua biaya dan bunga, maka pelelangan akan dihentikan.¹⁹

Dalam praktik di Indonesia eksekusi objek Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri tidak selalu berjalan dengan baik. Terdapat beberapa kendala yang dihadapi kreditur dalam menjalankan secara paksa, sehingga hasilnya tidak sesuai harapan. Salah satu kendala bagi eksekusi objek hak tanggungan melalui pengadilan adanya gugatan perlawanan dari pemberi jaminan dengan alasan tanahnya telah disewakan sebelum dijaminkan, atau alasan tanahnya telah disewakan sebelum dijaminkan, atau alasan harga lelang terlalu rendah. Dalam prakek pertanahan, berdasarkan wawancara yang penulis lakukan di Kantor Pertanahan Manado sebagai berikut²⁰:

Kantor Pertanahan melakukan eksekusi hak tanggungan melalui Pengadilan yang lebih aman dan mendapatkan kepastian hukumnya, tetapi juga terdapat berbagai kendala jika ada

gugatan perlawanan dari pihak ketiga dan mengakibatkan prosesnya akan lebih lama.

Dari hasil wawancara diatas, kita dapat melihat kelebihan dan kekurangan eksekusi melalui pengadilan. Kelebihannya adalah Pelaksanaan eksekusi dapat dilakukan dengan upaya paksa, karna melibatkan Panitera, Jurusita dan Kepolisian jika diperlukan, Memberikan kepastian hukum bagi kreditur dalm hal pelaksanaan lelang, permohonan lelang, pengumuman lelang dapat dilakukan oleh ketua pengadilan negeri setempat. Sedangkan, kekurangan dalam eksekusi melalui pengadilan negeri, yaitu biaya yang sangat tinggi, prosesnya kadangkala memakan waktu lama, dan seringkali diajukan gugatan/bantahan dari debitur atau pihak ketiga, kesulitan melakukan pengosongan atas objek hak tanggungan yang telah diberi dari pelelangan umum, karena pihak Pengadilan Negeri melakukan penangguhan pengosongan.²¹

Akibat dari sedikit atau bahkan tidak ada peminat lelang, maka seringkali bank (kreditur) terpaksa membeli sendiri objek lelang. Oleh karena itulah menurut Rudi Prasetya, kalau ada debitur wanprestasi (kredit macet), bank tidak apriori langsung menjual lelang barang jaminan, melainkan secara edukatif debitur diberi pengarahan, dibimbing dan diberi nasehat mengenai tindakan menyehatkan usaha debitur. Langkah-langkah seperti itu dilakukan, karena jika dalam pelelangan tidak ada peserta atau barang dilelang tidak laku, maka bank "terpaksa" harus membeli sendiri barang jaminan.

Pelaksanaan penjualan di bawah tangan dapat dilakukan setelah lewat satu bulan sejak diberitahukan oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada phak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang keberatan. Apabila debitur tidak menemukan pembeli barang, maka dia dapat melakukan penebusan sendiri dengan melunasi hutang beserta bunga dan biaya yang telah dikeluarkan pemegang hak tanggungan. Eksekusi objek hak tanggungan melalui penjualan di bawah tangan juga memberikan keuntungan kepada debitur karena tidak harus menanggung biaya eksekusi

¹⁹ Retnowulan Sutantiato dkk, 1997, *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, BPHN Departemen Kehakiman RI, Jakarta, hlm 18.

²⁰ Wawancara dengan Parulian Hutaharam, tanggal 21 Maret 2018 di Kantor Pertanahan Manado.

²¹ Retnowulan Sutantio dkk, 1997, *Op.Cit*, hlm 30

dan pelelangan umum yang memakan biaya sangat besar. Seperti kita ketahui proses eksekusi secara paksa dengan bantuan pengadilan dimulai dari diajukan permohonan eksekusi oleh kreditur kepada pengadilan, yang ditindaklanjuti dengan pemberian peringatan, penyitaan dan penjualan lelang. Biaya yang timbul dari eksekusi secara paksa tersebut dibebankan kepada termohon lelang yang dipotong dari hasil penjualan barang yang dilelang. Apabila biaya eksekusi sangat besar maka akan merugikan debitur sehingga hasil penjualan lelang tidak dapat menutupi hutangnya kepada kreditur karena terlalu banyak dipotong biaya-biaya eksekusi. Eksekusi penjualan barang secara dibawah tangan ini juga menguntungkan kreditur, terutama jika harga barang nilainya sepadan dengan hutang debitur. Apabila kreditur mengeksekusi objek hak tanggungan secara paksa dikhawatirkan harga penjualan tidak sesuai harapan, oleh karena kreditur menyepakati dengan debitur agar penjualan dilakukan dibawah tangan.²²

Kendati cara penjualan di bawah tangan memberi keuntungan, tetapi juga terdapat beberapa kekurangan. Salah satunya adalah tidak ada persaingan bebas di antara para calon pembeli, karena tidak dilakukan secara terbuka meski diumumkan melalui media. Kerugian yang lain yang mungkin timbul adalah terjadi persengkongkolan antara pemegang hak jaminan dengan pihak pembeli untuk memufakati harga yang tidak sesuai keinginan debitur. Misalnya, di antara kreditur pembeli disepakati harga tinggi guna menutup hutang debitur, tetapi kepada debitur dan kreditur lain serta yang termuat dalam akta jual ditulis dengan harga murah. Untuk mengantisipasi tindakan curang seperti maka sebaiknya jual di bawah tangan dilakukan dengan terlebih dahulu meminta persetujuan kepada hakim di samping persetujuan dari debitur.

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ada tiga bentuk eksekusi Hak Tanggungan yang masing-masing memiliki syarat dan kriteria berbeda serta mempunyai

keunggulan dan kelemahan dalam prakteknya.

2. Bentuk Eksekusi Hak Tanggungan yaitu *parate executie* dan *title executorial* dalam implementasinya lebih sering digunakan karena dianggap efektif dan efisien dalam pelaksanaannya.

B. Saran

1. Dari ketiga bentuk eksekusi yang ada dalam Hak Tanggungan diharapkan para kreditur memilih eksekusi yang terbaik agar tidak menimbulkan kerugian masing-masing pihak dan sebagai debitur hendaknya selalu menjadi debitur yang bertanggung jawab untuk memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian. Hal tersebut akan berdampak lebih baik ke depannya, selain mendapat kepercayaan dari kreditur apabila akan mengajukan kredit lagi, juga akan memberikan rasa aman bagi debitur sendiri.
2. Hendaknya dilakukan kembali evaluasi terhadap Undang-Undang Hak Tanggungan terlebih khusus pelaksanaan *parate executie* agar mendapatkan kepastian hukum ketika diterapkan sehingga tidak membingungkan para pihak terutama pihak perbankan.

DAFTAR PUSTAKA

- Khoidin. M, 2017, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Laksbang Yustitia, Surabaya.
- Hernoko Yudha Agus, 2010, *Hukum Perjanjian*, Kencana, Jakarta
- Harsono Boedi, 1999, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Bandung
- Harun Badriyah, 2010, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Yustisia, Yogyakarta
- Marzuki Mahmud Peter, 2007, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta
- Mertokusomo Sudikno, 1998, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- Mulyadi Lilik, 2002, *Hukum Acara Perdata menurut Teori dan Praktik Peradilan*

²² Badriyah Harun, 2010, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Yustisia, Yogyakarta, hlm 126.

- Indonesia, Cetakan Kedua, Djambatan, Jakarta.
- Nurhayani Yani Neng, 2015, *Hukum Acara Perdata*, Pustaka Setia, Bandung.
- Nurdin Usman, 2002, *Implementasi Berbasis Kurikulum*, Grasindo, Jakarta,
- Nurbani Erlies & H. Salim, 2016, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, Cetakan 4, Rajawali Pers, Jakarta.
- Subekti. R, 1978, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia.*, Cetakan Pertama. PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang DiHadapi Oleh Perbankan*, Cetakan Pertama, Alumni Bandung.
- Subekti. R & Tjitrosoedibio, 2000, *Kamus Hukum*, Cetakan ketigabelas, PT Penebar Sawadaya, Surabaya.
- Samosir Djamanat, 2011, *Hukum Acara Perdata Tahap-Tahap Penyelesaia Perkara Perdata*, Nuansa Aulia, Bandung.
- Syahrani Ridwan, *Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Umum*, Pustaka Kartini, Jakarta, 1998.
- Samosir Djamanat, 2011, *Hukum Acara Perdata Tahap-Tahap Penyelesaia Perkara Perdata*, Nuansa Aulia, Bandung.
- Setiawan Guntur, 2004, *Implementasi dalam Birokrasi Pembangunan*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Subarsono, *Kebijakan Publik*, Pustaka Setia, Jakarta, 2003
- Satrio. J, 2004, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 2, Bandung, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sutedi Adrian, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sutantiato Retnowulan dkk, 1997, *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, BPHN Departemen Kehakiman RI, Jakarta.
- Poesoko Herowati, 2013, *Dinamika Hukum Parate Executie Objek Hak Tanggungan*, Edisi Revisi, Aswaja Pressindo, Yogyakarta. Surabaya.
- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1995, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Edisi II, Jakarta,
- Zulkarnaen .H, 2017, *Penyitaan Dan Eksekusi*, Pustaka Setia, Bandung
- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1995, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, Edisi II
- jurnal
- Ahinea Kurniawan Tri, *Jurnal Ilmiah : Kajian Yuridis Terhadap Eksekusi Objek Jaminan Dalam Perjanjian Hak Tanggungan*, Fakultas Hukum Univesitas Tadulako, Palu, 2016.