

BAB IV

PEMBAHASAN

Kepastian Hukum Atas Pelaksanaan Lelang Berdasarkan *Parate Executie* Dan *Title Executorial* Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan didasarkan pada SEMA nomor 4 tahun 2014.

Sistem hukum di Indonesia telah mengenal beberapa asas yang dapat digunakan sebagai landasan pemerintah dan masyarakat dalam membangun sistem hukum yang baik dan layak bagi setiap warga negara di Indonesia. Pada dasarnya prinsip kepastian hukum menekankan pada penegakan hukum yang berdasarkan pembuktian secara formil, artinya suatu perbuatan baru dapat dikategorikan sebagai pelanggaran hanya jika melanggar aturan tertulis tertentu. Sebaliknya menurut prinsip keadilan, perbuatan yang tidak wajar, tercela, melanggar kepatutan dan sebagainya dapat dianggap sebagai pelanggaran demi tegaknya keadilan meskipun secara formal tidak ada undang-undang yang melarangnya¹.

Sebelum dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme (KKN). Selanjutnya disebut UU 28/1999, asas-asas hukum di Indonesia tidak dapat dijadikan dasar pertimbangan oleh hakim dalam memutuskan suatu perkara, dan dasar hukum untuk gugatan terhadap salah satu badan tata

¹ Mahfud M.D., **Kepastian Hukum Tabrak Keadilan**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm 91.

usaha negara, karena belum termasuk sebagai dasar hukum yang formal. Namun, dalam praktiknya, beberapa asas hukum yang ada di Indonesia telah diterapkan.

Berdasarkan pada UU 28/1999 muncul beberapa asas yang dapat dijadikan landasan dan diterapkan sebagai dasar pertimbangan hakim memutus perkara dan dasar hukum yang digunakan untuk menggugat badan tata usaha negara. Asas-asas yang dapat menunjang pemerintah yang baik tertuang dalam Pasal 3 UU 28/1999 yang berbunyi:

Pasal 3:

Asas-asas umum penyelenggaraan negara meliputi:

1. Asas Kepastian Hukum;
2. Asas Tertib Penyelenggaraan Negara;
3. Asas Kepentingan Umum;
4. Asas Keterbukaan;
5. Asas Proporsionalitas;
6. Asas Profesionalitas; dan
7. Asas Akuntabilitas².

Penjelasan dari setiap asas-asas diatas tertuang dalam penjelasan Pasal 3 UU

28/1999 yang bunyinya:

Penjelasan Pasal 3:

1. Yang dimaksud dengan “Asas Kepastian Hukum” adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Negara;
2. Yang dimaksud dengan “Asas Tertib Penyelenggaraan Negara” adalah asas yang menjadi landasan keteraturan, keserasian, dan keseimbangan dalam pengendalian penyelenggaraan negara;
3. Yang dimaksud dengan “Asas Kepentingan Umum” adalah yang mendahulukan kesejahteraan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif dan selektif;
4. Yang dimaksud dengan “Asas Keterbukaan” adalah asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar,

² Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih Dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi, Dan Nepotisme, Tahun 1999 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3851.

jujur, dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan dan rahasia negara;

5. Yang dimaksud dengan “Asas Proporsionalitas” adalah asas yang mengutamakan keseimbangan antara hak dan kewajiban Penyelenggara Negara;
6. Yang dimaksud dengan “Asas Profesionalitas” adalah asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
7. Yang dimaksud dengan “Asas Akuntabilitas” adalah asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan Penyelenggara Negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku³.

Penelitian ini penulis akan membahas lebih lanjut definisi dan unsur dari asas kepastian hukum yang penulis jadikan landasan untuk menemukan solusi yang tepat dari problematika yang ada pada pelaksanaan lelang melalui parate executie yang menyebabkan terhambatnya pemenang lelang untuk mendapatkan objek lelangnya.

“Yang dimaksud dengan “Asas Kepastian Hukum” adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepututan, dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Negara”

Dari definisi yang diberikan UU 28/1999 terdapat unsur yang perlu diperhatikan, yaitu:

1. Asas yang ada dalam negara hukum;
2. Mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepututan, dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Negara.

Kesimpulannya adalah Indonesia merupakan negara hukum yang dalam melaksanakan kebijakan negara harus memerhatikan dan melaksanakan benar

³ Ibid

detail dari setiap landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan.

Pelaksanaan lelang objek jaminan atas suatu produk perjanjian utang piutang dilakukan untuk pembayaran atau pelunasan atas utang debitur terhadap kreditor yang dianggap sudah jatuh tempo. Apabila sudah melebihi tempo yang ada dalam perjanjiannya dan sudah melalui tiga kali pemberitahuan dan peringatan atau somasi oleh kreditor agar debitur segera melunasi utangnya akan tetapi, debitur tidak mengindahkannya dan debitur tetap tidak dapat melaksanakan prestasi atau kewajibannya dalam perjanjian utang piutang tersebut.

Hukum jaminan dalam lingkup utang piutang di Indonesia yang menggunakan lelang sebagai tindakan atau sarana yang dapat di tempuh oleh kreditor untuk mengambil pelunasan atas utang debitur. Tindakan lelang dalam hukum jaminan di Indonesia bisa diartikan sebagai *law enforcement* atau tindakan untuk menjamin kepastian hukum yang dapat menjamin hak dan kewajiban semua pihak yang ada dalam perjanjian tersebut.

Tindakan lelang yang dilakukan oleh kreditor untuk mengambil pelunasan atas utang debitur telah diatur dalam peraturan tertulis dalam hukum positif Indonesia sejak jaman Hindia-Belanda. Lelang secara resmi masuk dalam perundang-undangan sejak 1908, yaitu dengan berlakunya *Vendu Reglement* (VR) Ordonantie 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3.

Pada zaman Hindia-Belanda *Vendu Reglement* adalah undang-undang lelang yang berlaku bagi masyarakat golongan eropa. Beberapa rumusannya mengatur mengenai pelaksanaan lelang yang juga mengatur tentang syarat dan ketentuan

tentang dokumen dan hal yang harus dipersiapkan oleh penjual atau kreditor serta petugas lelang sebelum lelang dapat dilakukan. Lelang sertifikat Hak Tanggungan yang pada saat ini sama dengan lelang benda tidak bergerak atau disebut juga benda tetap yang pada ketentuannya juga mengatur tentang benda bergerak yang fungsinya dapat difungsikan ketika benda itu berada di atas tanah atau benda itu beratnya mencapai ketentuan yang telah diatur dalam Vendu Reglement yaitu kapal dan alat-alat berat yang harus menancap pada tanah untuk dapat digunakan fungsinya.

Sesuai dengan judul yang penulis ambil, penulis dalam bab pembahasan ini akan membahas lebih detail terkait lembaga jaminan hipotik yang telah diubah sebagaimana dengan diundang-undangkannya UUHT menjadi lembaga jaminan Hak Tanggungan.

Pada zaman Hindia-Belanda jaminan tanah dan bangunan di atasnya termasuk pada benda tidak bergerak dan lembaga jaminan yang mengatur atas objek jaminan tanah dan bangunan di atasnya disebut dengan lembaga jaminan Hipotik. Lembaga jaminan hipotik menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan. Dari bunyi Pasal di atas dapat diartikan dengan kreditor dapat mengambil pelunasan dari utang yang timbul akibat tidak dapatnya debitur memenuhi kewajibannya dalam pelunasan utangnya.

Lembaga jaminan hipotik dalam perkembangan sistem hukum di Indonesia diubah menjadi lembaga jaminan Hak Tanggungan sejak diundangkannya UUHT. Dalam lembaga jaminan Hak Tanggungan berdasarkan UUHT mekanisme

eksekusinya terdiri dari tiga jenis eksekusi yang diatur dalam Pasal 20 dan Pasal 6

UUHT, yaitu:

Pasal 20:

1. 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 dari pada kreditor-kreditor lainnya.
2. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
3. Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
4. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
5. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan⁴.

Dari Pasal di atas dapat disimpulkan ada tiga jenis eksekusi dalam undang-undang Hak Tanggungan, yakni *title executorial*, *parate executie* dan penjualan bawah tangan. Penjelasan dari masing-masing jenis eksekusi di atas adalah:

A. *Title Executorial*

Pengertian *Title Executorial* adalah kekuatan untuk dilaksanakan secara paksa dengan bantuan dan oleh alat-alat negara, sedangkan yang dapat mempunyai

⁴UUHT 4/1996. *loc.cit.*.

kekuatan eksekutorial adalah Grosse Keputusan Hakim, Grosse Akta Hipotik (sekarang Sertifikat Hak Tanggungan) dan Grosse Akta Pengakuan Utang yang dibuat oleh seorang Notaris (Pasal 224 HIR, Pasal 440 Rv, Pasal 41 PJN yang telah melalui beberapa perubahan menjadi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Jabatan Notaris). Jadi pada dasarnya yang dapat dieksekusi adalah keputusan Pengadilan dan akta otentik tertentu.⁵ Bunyi Pasal 41 PJN dan Pasal 1 ayat (11) UUNJ tentang pengertian grosse akta adalah:

Pasal 41 PJN:

Grosse suatu akta notaris dapat diberikan kepada setiap orang yang langsung berkepentingan dengan akta itu, para ahli waris atau penerima hak. (Rv. 67.) Grosse ini, seperti halnya surat keputusan hakim, harus memuat kata-kata "Atas nama Raja" (sekarang "Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa") di atasnya dan kata-kata "Diberikan sebagai grosse pertama" sebagai penutup dengan menyebutkan nama orang yang atas pemiintaannya dilakukan pemberian itu, semuanya atas ancaman denda sebesar 25 gulden sampai 100 gulden. (Ov. 91; Rv. 435, 440; IR. 224; RBg. 258; Inv. Sw. 6-190.)

Bagian atau kutipan akta tidak boleh dikeluarkan sebagai grosse, dengan pengecualian akta pemisahan harta peninggalan dan berita acara penjualan umum (risalah lelang), sewa-menyewa, pengepakan dan pemborongan umum, yang diperkenankan untuk tiap-tiap pembagian, pembelian, sewa, pengepakan atau pemborongan atau untuk semua pembelian, persewaan, pengepakan atau pemborongan yang dilakukan oleh orang yang satu itu juga atau oleh orang-orang secara bersama-sama, memberikan suatu kutipan sebagai grosse, sepanjang orang-orang itu turut menandatangani berita acara itu atau dalam hal berhalangan menerangkan tidak dapat menandatangani karena halangan-halangan yang disebut di dalamnya; syarat-syarat penjualan, persewaan, pengepakan atau pemborongan umum yang bersangkutan, harus dicantumkan seluruhnya dalam kutipan demikian⁶.

Pasal 1 angka 11 UUNJ:

⁵ J. Satrio, **Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet**, Citra aditya Bakti, Bandung, 1993, hlm. 43-44.

⁶Peraturan Jabatan Notaris Di Indonesia. (Reglement Op Het Notaris-Ambt In Indonesie).Staatsblad 1860 Nomor 3.

Grosse Akta adalah salah satu salinan Akta untuk pengakuan utang dengan kepala Akta "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", yang mempunyai kekuatan eksekutorial⁷.

Berdasarkan bunyi penjabaran Pasal terkait grosse akta yang memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Tuhan Yang Maha Esa" tersebut di atas apabila, timbul permasalahan terkait debitur wanprestasi dan tidak dapat melunasi utang yang berakibat harus dilakukan lelang atas objek jaminan yaitu Sertifikat Hak Tanggungan atau dulu disebut hipotik maka, kreditor harus memperhatikan Pasal terkait hukum acara perdata yang diatur pula dalam UUHT yaitu dalam Pasal 26, Pasal 14 dan penjelasan umum angka 9 UUHT. Berikut adalah bunyi dari Pasal-Pasal dalam UUHT terkait pelaksanaan eksekusi berdasarkan *title executorial*. Pasal 26 UUHT yang berbunyi:

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 terhadap eksekusi Hak Tanggungan⁸.

Ditinjau dari bunyi Pasal 26 UUHT tersebut di atas, jelas dinyatakan bahwa sebelum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14 maka peraturan eksekusi hipotik berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan. Peraturan perundang-undangan yang dimaksud dalam Pasal 26 di atas adalah hukum formil atau hukum acara yang mengatur tentang tata cara dan pelaksana daripada hukum materiilnya, yaitu

⁷Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 2. Tambahan Lembaran Negara Nomor 5491.

⁸UUHT 4/1996. *loc.cit*.

UUHT. Maka dari itu, perlu diperhatikan bunti Pasal 14 UUHT yang berbunyi sebagai berikut:

Bunyi dari Pasal 14 UUHT adalah:

- (1). Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2). Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
- (3). Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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.
- (4). Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (5). Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan⁹.

Pasal 14 UUHT di atas menjelaskan mengenai kedudukan sertifikat Hak Tanggungan dan pelaksanaan eksekusinya. Jika diperhatikan lebih dalam lagi, bunyi ayat (2), (3) dan (4) dalam Pasal 14 ini, terdapat beberapa unsur yang dapat dijadikan dasar pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui *title executorial* yaitu:

1. Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah yang sama dengan sertifikat hipotik yaitu "Demi keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa";
2. Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan *executorial* yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
3. Sertifikat Hak Tanggungan dianggap sebagai pengganti *grosse akta* hipotik;

⁹*Ibid.*

4. Jika diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi Hak Tanggungan dapat dikembalikan kepada pemilik hak atas tanah.

Ditinjau dari Ayat (4) Pasal 14 UUHT yang unsurnya disebutkan pada poin 4 menurut penulis itu adalah salah satu dasar hukum pelaksanaan eksekusi bawah tangan. Sehingga dimungkinkan untuk pelaksanaan eksekusi bawah tangan namun harus melalui perjanjian awal yang harus dimuat dalam isi perjanjian.

Berdasarkan penjelasan tentang kedudukan sertifikat Hak Tanggungan yang dianggap sebagai pengganti grosse akta hipotik yang termuat dalam Pasal 14 ayat (3) di atas maka untuk pelaksanaannya UUHT juga memberikan penjelasannya yaitu, dalam penjelasan umum angka 9 UUHT yang berbunyi:

Bunyi penjelasan umum angka 9 UUHT:

Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah 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 Eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura). Sehubungan dengan itu pada sertipikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat-tanda-bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Selain itu sertipikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti grosse acte Hypotheek, yang untuk eksekusi Hypotheek atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan Pasal-Pasal kedua Reglemen di atas. Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-Undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi Hypotheek yang diatur dalam kedua Reglemen tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan¹⁰.

¹⁰Ibid.

Jika diperhatikan lagi penjelasan yang memuat pelaksanaan eksekusi sertifikat Hak Tanggungan di atas, dapat ditarik beberapa unsur yang dapat mempermudah penulis membedakan beberapa cara eksekusi Hak Tanggungan, yaitu:

1. Ciri Hak Tanggungan adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya;
2. Eksekusi Hak Tanggungan telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku (sampai saat ini belum ada peraturan perundang-undangan terkait hukum formil sebagai pelaksana hukum materiil yang baru kecuali Pasal 224 HIR dan 258 RBg);
3. Diatur secara khusus lembaga *parate executie* sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR dan 258 RBg (sedangkan Pasal 224 HIR dan 258 RBg tidak mengatur tentang *parate executie* namun mengatur tentang *title executorial*);
4. Sertifikat Hak Tanggungan dianggap sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Sertifikat Hak Tanggungan dianggap sebagai pengganti grosse akta hipotik;
6. Sebelum ada peraturan perundang-undangan yang baru ketentuan tentang pelaksanaan eksekusi hipotik berlaku pada eksekusi Hak Tanggungan.

Berdasarkan unsur yang penulis jabarkan di atas dapat disimpulkan bahwa adanya perbedaan pengertian dan pemahaman terkait pelaksanaan *parate executie* yang didasarkan pada pasal 224 HIR dan 258 RBg yang seharusnya adalah *title*

executorial. Maka dari itu pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan seharusnya berdasarkan pada Pasal 224 HIR dan 258 Rbg, yang berbunyi :

Pasal 224 HIR:

Grosse dari akta hipotek dan surat utang yang dibuat di hadapan notaris di Indonesia dan yang kepalanya berbunyi "Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa" berkekuatan sama dengan keputusan hakim. Jika tidak dengan jalan damai, maka surat demikian dijalankan dengan perintah dan di bawah pimpinan ketua pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya tempat diam atau tempat tinggal debitur itu atau tempat kedudukan yang dipilihnya, yaitu menurut cara yang dinyatakan pada Pasal-Pasal yang lalu dalam bagian ini, tetapi dengan pengertian, bahwa paksaan badan hanya boleh dilakukan, jika sudah dengan keputusan hakim. Jika keputusan hakim itu harus dilaksanakan seluruhnya atau sebagian di luar daerah hukum pengadilan negeri yang memerintahkan pelaksanaan keputusan itu, maka haruslah dituruti peraturan Pasal 195 ayat (2) dan seterusnya. (Ov. 91; Rv. 440, 584; Not. 41; T. XIII-372.)¹¹.

Jika dijabarkan unsur yang terdapat dalam Pasal 224 HIR tersebut di atas maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Grosse dari akta hipotek dan surat utang yang dibuat di hadapan notaris di Indonesia dan yang kepalanya berbunyi "Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa" berkekuatan sama dengan keputusan hakim;
2. Jika tidak dengan jalan damai, maka surat demikian dijalankan dengan perintah dan di bawah pimpinan ketua pengadilan negeri;
3. Paksaan badan hanya boleh dilakukan, jika sudah dengan keputusan hakim.

Maka berdasarkan unsur yang termuat dalam Pasal 224 HIR pelaksanaan eksekusi hipotik atas wanprestasi dilakukan oleh debitur dan tidak menemui jalan damai haruslah melalui penetapan pengadilan terlebih dahulu, yaitu mengajukan fiat eksekusi kepada ketua pengadilan negeri setempat yang dalam

¹¹HIR. *loc.cit.*

daerah hukumnya berwenang untuk mengeluarkan fiat eksekusi pada objek jaminan dimana objek tersebut berada.

Bunyi Pasal 258 Rbg:

(1) Grosse akta hipotek dan surat-surat utang yang dibuat oleh notaris di dalam wilayah Indonesia memuat kepala yang berbunyi "Atas nama Raja" (sekarang: Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa) mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan pengadilan.

(2). Untuk pelaksanaannya yang tidak dijalankan secara suka-rela, berlaku ketentuan-ketentuan bagian ini, tetapi dengan pengertian bahwa penerapan paksaan badan hanya dapat dijalankan jika diizinkan oleh putusan pengadilan. (Rv. 4tO, 584; No. 41; IR. 224.)¹²

Dalam penjelasan Pasal 258 RBg di atas sama dengan unsur yang terdapat dalam Pasal 224 HIR yaitu, jika tidak dijalankan secara sukarela atau jalan damai yang diartikan sebagai penjualan bawah tangan oleh kreditor atau debitur, maka pelaksanaan eksekusinya haruslah melalui fiat eksekusi oleh ketua pengadilan terlebih dahulu.

Kesimpulan dari eksekusi melalui *Title Executorial* adalah apabila debitur wanprestasi atau ciderai janji dan tidak dapat melunasi utangnya. Maka kreditor dapat memilih 2 cara eksekusi yang diatur dalam undang-undang Hak Tanggungan tersebut di atas yaitu:

1. Eksekusi bawah tangan jika dalam pelaksanaannya ditemukan jalan damai atau eksekusi dilakukan secara sukarela;
2. *Title Executorial* yaitu dengan melalui fiat eksekusi oleh ketua pengadilan negeri setempat terlebih dahulu. Didasarkan pada Pasal 224 HIR dan 258 Rbg.

¹²RBg. *Loc.cit.*

B. *Parate Execution*

Parate execution dari kata *paraat* yang berarti hak itu siap siaga di tangan kreditor untuk menjual benda jaminan dimuka umum itu atas dasar kekuatan sendiri, seolah seperti menjual miliknya sendiri¹³. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) arti kata eksekusi secara umum adalah pelaksanaan putusan hakim atau pelaksanaan hukuman badan peradilan atau penjualan harta orang krn berdasarkan penyitaan¹⁴. Menurut R. Soepomo adalah hukum yang mengatur cara dan syarat-syarat yang dipakai oleh alat-alat Negara guna membantu pihak yang berkepentingan untuk menjalankan putusan hakim, apabila pihak yang kalah tidak bersedia memenuhi bunyinya putusan dalam waktu yang ditentukan¹⁵.

Parate execution menurut Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang berbunyi:

Apabila debitur ciderai 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 tersebut¹⁶.

Unsur yang ada pada Pasal 6 UUHT tersebut di atas terkait pelaksanaan *parate executie* terhadap objek lelang Hak Tanggungan:

1. Debitur ciderai janji;
2. Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.

Dari unsur di atas tidak disebutkan secara lengkap bagaimanakah pelaksanaan *parate execution* yang seharusnya dilakukan oleh kreditor terkait permasalahan

¹³M. Isnaeni. *Loc.cit.*

¹⁴ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) diakses tanggal 4 Maret 2014

¹⁵R. Supomo. *loc.cit.*

¹⁶UUHT 4/1996. *Loc.cit.*

kredit ketika debitur wanprestasi. Sedangkan dalam Pasal 24, 14 dan penjelasan umum angka 9 dijelaskan secara rinci peraturan pelaksana atas objek lelang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 224 HIR dan 258 Rbg.

C. Penjualan di Bawah Tangan

Penjualan bawah tangan adalah salah satu upaya debitur untuk melunasi utangnya kepada kreditor yang diatur juga dalam UUHT adalah penjualan bawah tangan yang artinya adalah penjualan atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan dan dibebani dengan Hak Tanggungan oleh kreditor sendiri secara langsung kepada orang atau pihak lain yang berminat, tetapi dibantu juga oleh pemilik tanah dan bangunan dimaksud¹⁷. Penjualan bawah tangan ini diatur dalam Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT. Pasal 20 ayat (2) UUHT menyebutkan bahwa:

“Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak¹⁸”.

Inti dasar dari Pasal ini adalah adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan bahwa penjualan di bawah tangan objek Hak Tanggungan akan memperoleh harga tertinggi yang akan menguntungkan semua pihak¹⁹. Penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua)

¹⁷ Irma Devita Purnamasari, **Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan**, Cetakan II, Kaifa, Bandung, 2012, hlm. 61-62

¹⁸ UUHT 4/1996. *Loc.cit.*

¹⁹ muhammad rizal rustam, **Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Jual Beli di Bawah Tangan** (Online), http://muhammadrizalrustam.wordpress.com/2012/10/30/eksekusi-hak-tanggungan-melalui-jual-beli-di-bawah-tangan/#_ftn10, (30 Oktober 2012), diakses pada tanggal 20 Mei 2014

surat kabar yang beredar pada daerah yang bersangkutan serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan²⁰.

Dari ketiga penjelasan tentang eksekusi Hak Tanggungan melalui *title executorial*, *parate execution*, dan penjualan dibawah tangan dapat kita simpulkan kelebihan dan kekurangannya dalam tabel dibawah ini:



²⁰ Ivan Ari, Ivan Setiady, **Eksekusi Hak Tanggungan** (Online)
<http://www.hukumproperti.com/2011/11/15/eksekusi-hak-tanggungan/>, diakses pada 20 Mei 2014

TABEL 1.
Tabel Tentang Perbandingan Proses Eksekusi dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.

EKSEKUSI	PASAL	PELAKSANAAN	KELEBIHAN	KEKURANGAN
<i>Title Executorial</i>	- Pasal 24, Pasal 14, penjelasan umum angka 9 UUHT, - Pasal 224 HIR dan- - Pasal 258 Rbg	- Jika terjadi wanprestasi oleh debitur maka kreditor dapat memberikan 3 kali peringatan dan mencari jalan damai. - Apabila tidak menemui jalan damai, maka kreditor dapat memintakan fiat eksekusi untuk melelang objek jaminan kepada ketua pengadilan negeri setempat. - Setelah mendapat fiat eksekusi, kreditor dapat mengajukan lelang kepada kantor lelang yang sekarang disebut dengan KPKNL.	Hak-hak kreditor dan debitur tidak ada yang dilanggar, sehingga tidak ada yang merasa dirugikan.	Prinsip pelaksanaan lelang berdasarkan penjelasan angka 9 yang menyatakan bahwa ciri Hak Tanggungan adalah mudah dan pasti pelaksanaannya mungkin akan sedikit menemui kesulitan dikarenakan lamanya proses pemberian fiat eksekusi oleh ketua pengadilan.
<i>Parate Executie</i>	- Pasal 6 UUHT, - Per03/Kn/2010 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, - Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/Pmk.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang	- Jika terjadi wanprestasi oleh debitur maka kreditor dapat memberikan 3 kali peringatan dan mencari jalan damai. - Apabila tidak ditemui jalan damai, kreditor dapat menjual objek jaminan atas kekuasaan sendiri melalui kantor lelang tanpa perlu meminta fiat eksekusi dari ketua pengadilan.	Prinsip Hak Tanggungan yang mudah dan pasti dapat terlaksana dalam <i>parate executie</i> karena kreditor tidak perlu meminta fiat eksekusi ke pengadilan negeri setempat.	Debitur dapat dirugikan atas pelaksanaan lelang melalui <i>Parate Execution</i> karena harga yang ditentukan lebih rendah dari pada harga yang seharusnya, sehingga Debitur tidak mendapatkan uang kembalian dari penjualan obyek lelangnya.
Penjualan Bawah Tangan	Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT	Pelaksanaan penjualan bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.	Hasil dari penjualan dapat mencapai harga yang maksimal sehingga hak-hak kreditor dan debitur tidak ada yang terlanggar,	Prinsip pelaksanaan lelang berdasarkan penjelasan angka 9 yang menyatakan bahwa ciri Hak Tanggungan adalah mudah dan pasti pelaksanaannya mungkin akan sedikit menemui kesulitan dikarenakan harus menunggu satu bulan pemberitahuan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan dan diumumkan dalam paling sedikit 2 surat kabar, serta lamanya mencari pembeli atas objek jaminan.

Dari penjelasan tabel di atas tampak kelebihan dan kekurangan dari masing-masing pelaksanaan eksekusi dalam UUHT. Jika ditinjau dari asas-asas hukum perdata. Sebelum membahas lebih jauh tentang hukum perjanjian hendaknya kita membahas dulu sumber hukum dalam bagian apakah hukum yang mengatur mengenai lembaga jaminan Hak Tanggungan di Indonesia.

Undang-undang yang mengatur mengenai lembaga jaminan Hak Tanggungan di Indonesia adalah UUHT, Pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbarui *Het Herziene Indonesisch Reglement* untuk daerah Jawa Madura *juncto Staatsblad* 1941:44), Pasal 258 *Rechtsreglement voor de Buitengewesten* (Reglement untuk daerah seberang), dan Per03/Kn/2010 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, Serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 /Pmk.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2014.

Dalam sistem hukum di Indonesia peraturan perundang-undangan tersebut di atas termasuk dalam hukum positif di Indonesia. Sistem hukum di Indonesia mengatur tentang struktur hukum positif di Indonesia dalam Pasal 7 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan yang berbunyi:

Pasal 7:

1. Jenis dan hierarki Peraturan Perundang-undangan terdiri atas:
 - a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - b. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
 - c. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
 - d. Peraturan Pemerintah;
 - e. Peraturan Presiden;
 - f. Peraturan Daerah Provinsi; dan
 - g. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

2. Kekuatan hukum Peraturan Perundang-undangan sesuai dengan hierarki sebagaimana dimaksud pada ayat (1)²¹.

Jika ditinjau dari struktur peraturan perundang-undangan di atas maka dasar hukum yang digunakan dalam lembaga jaminan Hak Tanggungan termasuk dalam Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah.

Yang termasuk dalam Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang adalah :

1. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
2. Reglemen indonesia yang diperbarui *Het Herziene Indonesisch Reglement* untuk daerah Jawa Madura;
3. *Rechtsreglement voor de Buitengewesten* (Reglement untuk daerah seberang).

Yang termasuk dalam peraturan pemerintah adalah:

1. Per03/Kn/2010 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang;
2. Serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 /Pmk.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Dalam lembaga hukum jaminan Hak Tanggungan, UUHT adalah hukum materiil atau hukum terapan atau hukum yang mengatur hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain disemua bidang hukum²². Hukum materiil tidak dapat membantu dirinya sendiri agar dilaksanakan, maka untuk melaksanakan hukum materiil dan untuk

²¹Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan. Lembaran Negara Tahun 2011 Nomor 12. Tambahan Lembaran Negara Nomor 5234.

²²Abdul Rachmat Budiono, **Pengantar Ilmu Hukum**, Bayu Media Publishing, Malang, 2005, hlm 145.

mempertahankan hak-hak kreditor atau debitur diperlukan hukum formil yang mengaturnya. Hukum formil atau hukum bantu adalah hukum yang disebut dengan hukum acara atau hukum prosedur, hukum formil juga disebut sebagai hukum bantu atau *hulprecht*²³.

Ditinjau dari pelaksanaan lelang berdasarkan *title executorial*, *parate executie*, dan eksekusi bawah tangan hukum materiil dan hukum formil yang digunakan adalah:

Tabel 2.
Tentang Hukum Formil dan Materiil yang digunakan dalam pelaksanaan lelang eksekusi.

Eksekusi	Hukum Materiil	Hukum Formil
<i>Title Executorial</i>	Pasal 24, Pasal 14, dan penjelasan umum angka 9 UUHT,	Pasal 224 HIR dan 258 Rbg
<i>Parate Executie</i>	Pasal 6 UUHT	- Per03/Kn/2010 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, - Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 /Pmk.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
Eksekusi Bawah Tangan	Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT	PP 24/1997

Berdasarkan tabel di atas terlihat perbedaan dasar hukum formil sebagai acuan pelaksanaan eksekusi dalam jaminan Hak Tanggungan. Hukum formil yang digunakan dalam pelaksanaan *title executorial* adalah HIR dan Rbg, sedangkan dalam *parate executie* yang digunakan adalah Peraturan Menteri Keuangan dan Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara.

²³*Ibid*, hlm 148.

Pada sistem hukum di Indonesia kedudukan HIR dan RBg dipersamakan dengan undang-undang atau peraturan pemerintah pengganti undang-undang (Perppu) sedangkan Peraturan Menteri dan Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara dianggap sama dengan Peraturan Pemerintah yang kedudukannya dibawah Undang-Undang.

Pelaksanaan eksekusi melalui *title executorial* dan *parate executie* jelas bertentangan satu sama lain, dan ditinjau dari teori konflik hukum yang ada pada asas *Lex Superiori derogat lex inferiori* yang artinya peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi mengenyampingkan peraturan yang lebih rendah, sehingga dalam penjelasan di atas maka HIR dan RBg dapat mengenyampingkan Peraturan Menteri Keuangan dan Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara.

Dalam hukum perdata lembaga jaminan Hak Tanggungan termasuk dalam lingkup hukum perikatan dengan tanah dan bangunan sebagai objek jaminan yang dijaminkan. Menurut UUHT ada 14 asas yang tertuang dan dijadikan dasar bagi kreditor dan debitur untuk melaksanakan perjanjian dalam lembaga jaminan yaitu:

Asas-asas Hak Tanggungan²⁴

1. Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang hak tanggunga (Pasal 1 ayat (1) UUHT);
2. Tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 ayat (1) UUHT);
3. Hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada (Pasal 2 ayat 2 UUHT);
4. Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut (Pasal 4 UUHT);
5. Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan dikemudian hari (Pasal 4 ayat (4) UUHT). Dengan syarat diperjanjikan secara tegas;
6. Sifat perjanjiannya adalah tambahan (*accessoir*) (Pasal 10 ayat (1), Pasal 18 ayat (1) UUHT);

²⁴Salim H.S. *loc.cit.* hlm 102-103

7. Dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada (Pasal 3 ayat (1) UUHT);
8. Dapat menjamin lebih dari satu utang (Pasal 3 ayat (2) UUHT);
9. Mengikuti objek dalam tangan siapapun objek itu berada (Pasal 7 UUHT);
10. Tidak dapat diletakan sita oleh pengadilan;
11. Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (Pasal 8, Pasal 11 ayat (1) UUHT);
12. Wajib didaftarkan (Pasal 13 UUHT);
13. Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti;
14. Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji tertentu (Pasal 11 ayat (2) UUHT).

Ditinjau berdasarkan asas-asas dasar hukum perdata, ada salah satu asas dalam UUHT yang bertentangan dengana asas dasar hukum perdata yaitu asas pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti. Berdasarkan hasil penelitian penulis, asas pelaksanaan eksekusi yang mudah dan pasti dianggap sebagai dasar oleh kreditor untuk melakukan eksekusi lelang langsung melalui kantor lelang yang didasarkan pada Pasal 6 UUHT yang juga disebut dengan *parate executie*.

Parate executie dalam pelaksanaanya bisa dikategorikan sebagai pelaksanaan eksekusi yang mudah dan pasti, karena hanya melalui tiga kali somasi oleh kreditor maka, kreditor dapat menjual objek jaminan atas kekuasaannya sendiri melalui kantor lelang tanpa harus meminta fiat eksekusi terlebih dahulu. Sehingga kreditor dapat mengambil pelunasan atas utang debitur.

Asas mudah dan pasti yang digunakan sebagai dasar atas pelaksanaan *parate executie* menurut penulis bertentangan dengan Asas Perlindungan dalam hukum perdata yang berbunyi sebagai berikut:

Asas perlindungan mengandung pengertian bahwa antara debitur dan kreditor harus dilindungi oleh hukum. Namun, yang perlu mendapat perlindungan itu adalah pihak debitur karena pihak ini berada pada posisi yang lemah. Asas-asas ini lah yang menjadi dasar pijakan dari para pihak dalam menentukan dan membuat suatu kontrak/perjanjian dalam kegiatan hukum sehari-hari. Dengan demikian dapat dipahami bahwa keseluruhan asas di atas merupakan hal penting dan mutlak harus diperhatikan bagi pembuat kontrak/perjanjian

sehingga tujuan akhir dari suatu kesepakatan dapat tercapai dan terlaksana sebagaimana diinginkan oleh para pihak

Berdasarkan keluhan debitur atas harga yang dianggap tidak sesuai dengan harga umum yang mengakibatkan kerugian, debitur merasa haknya telah dilanggar oleh kreditor untuk mendapatkan sisah hasil penjualan objek lelang untuk pelunasan utang. Asas perlindungan di atas juga tertuang dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) dalam Alinea ke empat Pembukaan UUD 1945 yang menyebutkan bahwa “melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia” juga tertuang dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dalam Pasal 2 yang berbunyi:

Perlindungan konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum.

Serta Pasal 3 huruf d yang berbunyi:

Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi²⁵.

Berdasarkan penjelasan mengenai pertentangan antara asas mudah dan pasti dengan asas perlindungan tersebut di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa dalam pelaksanaan eksekusi berdasarkan *parate executie* merugikan pihak kreditor jika dilakukan dengan tidak memperhatikan asas perlindungan.

Penelitian yang penulis lakukan bertujuan untuk mendapatkan penyelesaian atas permasalahan terkait pelaksanaan lelang Hak Tanggungan yang ada. Demi mendapatkan jawaban atas pertanyaan yang ada pada rumusan masalah. Penulis

²⁵Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 8. Tambahan Lembaran Negara Nomor 3821.

mencari data hingga melakukan wawancara pada pihak yang terkait dan berwenang mengeluarkan SEMA yaitu salah satu Hakim Agung Kamar Perdata, Abdurrahman. Beliau bersedia memberikan informasi dan jawaban atas pertanyaan penulis terkait judul yang penulis ambil. Wawancara ini dilakukan pada tanggal 13 Mei 2014 pukul 09.30 di kantor beliau di gedung MARI. Jakarta.

Daftar pertanyaan yang penulis ajukan adalah:

1. Bagaimana menurut Bapak atas kedudukan dan status atas Sertifikat Hak Tanggungan dibandingkan dengan Grosse Akte Hipotik?
2. Bagaimanakah menurut Bapak proses Parate Eksekusi di Indonesia? Apakah sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan di Indonesia? Mengingat hukum acara atas Parate Eksekusi tidak diatur secara Khusus?
3. Bagaimana menurut Bapak mengenai bunyi Pasal dalam UUHT seperti yang diatur Pasal 14, Pasal 26, dan penjelasan umum angka 9 yang menyebutkan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan sama dan dianggap sebagai pengganti Grosse Akte Hipotik dalam pelaksanaan lelangnya harus berdasarkan Pasal 224 HIR, yaitu harus melalui penetapan pengadilan terlebih dahulu. Mengingat dalam UUHT tidak mengatur secara khusus hukum acara eksekusi Pasal 6 UUHT.
4. Apakah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang bagian dari badan Tata Usaha Negara di bawah badan eksekutif dibenarkan untuk melaksanakan kewenangan eksekutorial (dalam pelaksanaan lelang Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan) yang merupakan bagian dari kewenangan yudikatif yaitu kewenangan MA dan jajaran dibawahnya.

5. Mengapa dan apa dasar pertimbangan Hakim Kamar Perdata MARI mengeluarkan SEMA No. 4 tahun 2014 yang mencabut SEMA No. 7 Tahun 2012 yang dalam salah satu rumusannya menyebutkan bahwa pemenang lelang Hak Tanggungan dapat mengajukan eksekusi pengosongan apabila dalam objek lelang masih ada penghuninya dan engga untuk mengosongkan objek lelangnya.
6. Bagaimanakah menurut Bapak terhadap kasus *parate executie* di Indonesia, apakah permasalahan ini dapat disebut sebagai:
 - a. Konflik hukum;
 - b. Kekosongan hukum;
 - c. Kekaburan hukum.
7. Bagaimanakah saran bapak atas permasalahan atas *parate executie* Pasal 6 UUHT ini?

Berdasarkan daftar pertanyaan yang penulis berikan, beliau memberi jawaban yang dapat penulis simpulkan sebagai berikut:

Grosse akta hipotik dan Sertifikat Hak Tanggungan adalah sama dan pelaksanaanya dapat dianggap sebagai satu kesatuan karena pada Hak Tanggungan masih juga menggunakan peraturan pelaksanaan pada hipotik.

Pasal 6 UUHT memungkinkan pihak kreditor untuk melaksanakan lelang berdasarkan asas mudah dan pasti serta dapat mengambil pelunasan atas utang debitur dengan cepat dan tidak memakan banyak biaya seperti lelang yang dilakukan melalui Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg.

KPKNL dibenarkan melakukan kewenangan eksekutorial dalam hal penentuan bisa atau tidaknya objek jaminan Hak Tanggungan untuk dilelang yang

seharusnya adalah tugas dari MA dan jajarannya berdasarkan Pasal 6 UUHT dan Peraturan Menteri Keuangan serta Peraturan Direktur Kekayaan Negara dalam hal ini KPKNL tidak dimaksudkan melakukan tugas eksekutorial namun hanyalah sebagai pelaksana dan tidak sama dengan tugas pengadilan.

MA mengeluarkan SEMA nomor 4 tahun 2014 dan mencabut SEMA Nomor 7 tahun 2012 karena MA menganggap pelaksanaan eksekusi lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT sudah benar dan menjamin hak pemenang lelang agar tidak dirugikan oleh permasalahan terkait eksekusi pengosongan dengan menghapuskan peraturan yang menyatakan pengajuan eksekusi pengosongan tidak perlu melalui gugatan, cukup dengan meminta penetapan pada ketua pengadilan. Namun beliau berpendapat bahwa terkait kasus eksekusi pengosongan meskipun sudah dikeluarkan SEMA Nomor 4 tahun 2014 tetap harus melalui gugatan.

Ditinjau dari permasalahan yang ada problematika eksekusi Hak Tanggungan dapat digolongkan sebagai konflik hukum, kekosongan hukum dan kekaburan hukum. Karena ketiga unsur permasalahan itu terpenuhi dalam kasus ini. Namun yang lebih tepat adalah adanya konflik hukum dalam UUHT.

Saran yang beliau berikan terkait problematika *parate execution* adalah dibuatkannya peraturan yang baru terkait pelaksanaan *parate execution* yang sudah dianggap benar karena efektif dan tidak memakan banyak waktu dan biaya namun juga harus memperhatikan hak-hak debitur, karena meskipun cepat dan efisien tetap tidak boleh melanggar hak-hak debitur.

Ditinjau dari semua penjelasan mengenai lelang eksekusi di atas terdapat beberapa kelebihan dan kekurangan yang dapat penulis simpulkan. Penulis

beranggapan kelebihan dan kekurangan masing-masing eksekusi lelang dapat berakibat pada faktor-faktor lain terkait pelaksanaan lelang. Kelebihannya adalah:

a. *Title executorial:*

1. jika dalam pelaksanaannya sesuai dengan aturan yang berlaku maka tidak ada peraturan perundang-undangan yang dilanggar;
2. Jika debitur enggan megosongkan objek lelangnya maka pemenang lelang tidak perlu mengajukan gugatan terlebih dahulu dan hanya perlu mengajukan penetapan eksekusi pengosongan pada ketua pengadilan negeri setempat;
3. Hak-hak kreditor, debitur serta pemenang lelang tidak ada yang terlanggar.

b. *Parate execution*

1. Prosesnya lelangnya cepat;
2. Tidak memerlukan biaya tambahan;
3. Kreditor dapat mengambil pelunasan dengan cepat;
4. Keuangan bank akan tetap stabil dan dapat berkembang dengan baik karena utang debitur dapat segera terlunasi.

Kekurangannya adalah:

a. *Title executorial:*

1. Prosesnya lebih lama daripada *parate execution* karena harus melalui pengajuan fiat eksekusi ke pengadilan negeri setempat terlebih dahulu.
2. Harga yang ditetapkan oleh pengadilan negeri setempat dirasa sedikit lebih mahal sehingga minat pembeli berkurang.

b. *Parate execution*

1. Debitur merasa dirugikan karena harga limit terlalu rendah;
2. Pelaksanaannya melanggar Pasal 224 HIR dan 258 RBG;
3. Jika kreditor enggan meninggalkan objek lelang, pemenang harus mengajukan gugatan untuk mendapatkan eksekusi pengosongan atas objek lelang yang dapat memakan biaya dan waktu lebih banyak.

Ada beberapa alasan yang menyebabkan kreditor menempuh jalan eksekusi melalui *title executorial* atau *parate executie* namun perlu diperhatikan akibat-akibat yang mungkin terjadi apabila salah satu dari eksekusi lelang tersebut dilakukan. Dilihat dari segi perekonomian negara, penulis mewawancarai salah satu dosen Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Abdul Rachmat Budiono, pada tanggal 17 Juli 2014 dikediamannya pukul 20.00 PM. Menurut beliau:

“Lelang eksekusi melalui *parate executie* seharusnya tidak dipersulit dalam pelaksanaan eksekusi pengosongannya, dikarenakan pemenang lelang tidak seharusnya mengajukan gugatan ke pengadilan lagi yang akan membutuhkan waktu dan biaya lebih sehingga pemenang lelang menjadi pihak yang sangat dirugikan karena seharusnya setelah pemenang lelang membayar lunas sudah semestinya dapat menguasai objek lelangnya. Permasalahan ini jika terjadi berkelanjutan maka dimungkinkan pembeli dalam lelang Hak Tanggungan akan berkurang sehingga harga limitpun akan semakin murah namun jika permasalahan ini tidak ada pembeli lelang akan bertambah banyak sehingga harga limit lelang akan naik dan dapat menjaga stabilitas perekonomian bank dan dapat berdampak positif pada perekonomian negara. Utang yang diberikan oleh bank kepada debitur bukanlah uang atas satu atau dua orang saja, melainkan uang masyarakat yang harus selalu berputar agar dapat berkembang.”

Dilihat dari segi debitur. Debitur adalah salah satu *customer* atau konsumen dari bank yang juga dapat menjaga stabilitas dari perkembangan perekonomian bank dan negara. Jika tidak ada wanprestasi maka debitur jelas menambah pemasukan keuangan bank dari pembayaran bunga yang debitur bayarkan. Namun apabila debitur wanprestasi sebaiknya bank dengan itikad baik memperhatikan keadaan serta hak-hak dari debitur. Sehingga kedua belah pihak tidak ada yang

merasa dirugikan. Dengan begitu *title executorial* sangat membantu debitur dalam penentuan harga limit objek lelangnya.

Berdasarkan pendapat atas Hakim Agung Abdurrahman dan Dosen Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Abdul Rachmat Budiono diatas penulis setuju sepenuhnya atas pendapat Abdurrahman karena hak-hak kreditor yang kedudukannya lebih lemah harus diperhatikan. Namun penulis juga setuju sebagian atas pendapat Abdul Rachmat Budiono dikarenakan perkembangan ekonomi yang juga dipengaruhi akibat permasalahan ini juga perlu diperhatikan.

Terkait judul yang penulis ambil tentang “Dasar Pertimbangan Penolakan Eksekusi Pengosongan Objek Lelang Hak Tanggungan Melalui *Parate Execution*” adalah dalam pelaksanaan lelang eksekusi atas objek Hak Tanggungan, *parate execution* dianggap sebagai lelang sukarela dan bukan lelang eksekusi sehingga tidak dapat diajukan eksekusi pengosongan berdasarkan Pasal 200 ayat (11) HIR. Pernyataan tersebut diatas tertuang dalam SEMA No. 7 Tahun 2012. Namun dalam tahun 2014 ini, Mahkamah Agung mengeluarkan SEMA No. 4 Tahun 2014 dalam rumusannya menyatakan bahwa SEMA No. 7 Tahun 2012 direvisi, dan salah satu revisinya adalah terkait pengajuan penetapan eksekusi pengosongan objek lelang Hak Tanggungan yang bunyinya:

“Pleno Kamar Perdata 2013: Apabila Terlelang tidak mau mengosongkan objek lelang berupa Hak Tanggungan yang pelelangannya dilakukan sendiri oleh Kreditor melalui kantor lelang, maka eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan.”²⁶

Kesimpulan dari bunyi rumusan diatas adalah *parate execution* dapat mengajukan penetapan eksekusi pengosongan jika debitur enggan meninggalkan atau mengosongkan objek lelangnya.

²⁶ Surat Edaran Mahkamah Agung. Nomor 04 Tahun 2014.

Berdasarkan bunyi rumusan revisi SEMA No. 04 Tahun 2014 tersebut di atas tidak dijelaskan bagaimana status *parate execution* yang dalam SEMA No. 7 Tahun 2012 dianggap sebagai lelang sukarela dan bukan lelang eksekusi yang dalam prosesnya pengosongannya tidak dapat memintakan eksekusi pengosongan berdasarkan Pasal 200 ayat (11) HIR. Maka dapat disimpulkan bahwa status *parate execution* tetap sebagai lelang sukarela dan tidak dapat mengajukan penetapan eksekusi pengosongan, namun harus mengajukan gugatan.

Probelematika atas pelaksanaan lelang yang ada di Indonesia ini jika dikaitkan dengan teori tentang kekosongan hukum, kekaburan hukum, dan konflik hukum maka dapat dilihat dalam bunyi beberapa Pasal yang ada dalam UUHT. Kekosongan hukum terlihat dalam Pasal 6 UUHT yang menyebutkan bahwa kreditor dapat menjual objek lelang sendiri melalui pelelangan umum. Penjelasan atas Pasal 6 UUHT yang bunyinya:

Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan²⁷.

Penjelasan atas Pasal 6 UUHT di atas hanya menjelaskan tentang hak diutamakan bagi kreditor utama dalam hal terdapat lebih dari satu kreditor dan tidak menjelaskan bagaimana proses kreditor atau langkah-langkah yang harus dilakukan oleh kreditor dalam melelang objek Hak Tanggungannya. Terkait teori

²⁷ UUHT, *loc cit.*

kekosongan hukum maka dapat dikatakan adanya kekosongan hukum dalam UUHT terkait pelaksanaan Pasal 6 UUHT. Namun, Berdasarkan PMK Nomor 40/pmk.07/2006 yang mengatur tentang pelaksanaan lelang disebutkan dan diatur pula bagaimana pelaksanaan lelang Pasal 6 UUHT. Maka penulis menganggap kurang tepat bahwa problematika pelaksanaan lelang dikategorikan sebagai kekosongan hukum.

Terkait teori kekaburan hukum dalam Pasal 26 UUHT tampak adanya ketidakjelasan atas bunyi Pasalnya mengatakan bahwa sebelum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur terkait pelaksanaan lelang Hak Tanggungan maka peraturan mengenai eksekusi hipotik berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan. Dalam penjelasan Pasal 26 UUHT yang berbunyi:

Yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada dalam Pasal ini, adalah ketentuanketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement, Staatsblad 1941-44) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement 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 hypotheek yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya hypotheek, dalam hal Hak Tanggungan adalah sertifikat Hak Tanggungan.

Adapun yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang belum ada, adalah peraturan perundangundangan yang mengatur secara khusus eksekusi Hak Tanggungan, sebagai pengganti ketentuan khusus mengenai eksekusi hypotheek atas tanah yang disebut di atas.

Sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Umum 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 penyerahan sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya²⁸.

²⁸ UUHT, *loc.cit.*

Berdasarkan bunyi penjelasan Pasal 26 UUHT di atas tampak bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan tidak jelas tentang sudah ada atau belum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus tentang pelaksanaan lelang Hak Tanggungan serta tidak menjelaskan keterkaitan Pasal 6 yang dianggap sebagai aturan khusus tentang pelaksanaan lelang Hak Tanggungan sehingga dapat dikatakan Pasal 26 UUHT adalah kabur. Namun jika dikaitkan dengan Pasal 6 dan aturan pelaksanaannya dalam PMK Nomor 40/pmk.07/2006 tentang aturan pelaksanaan lelang maka peraturan baru yang mengatur secara khusus pelaksanaan lelang Hak Tanggungan tidak tepat lagi bahwa problematika tentang lelang Hak Tanggungan dianggap kekaburan hukum karena sudah jelas bagaimana pelaksanaan lelang Hak Tanggungan.

Terkait teori konflik hukum, teori ini tepat jika dikaitkan dengan permasalahan terkait lelang Hak Tanggungan. Lelang Hak Tanggungan yang berdasarkan uraian tentang teori kekosongan dan kekaburan hukum yang penulis uraikan diatas terhambat dalam pelaksanaan dalam prakteknya dikarenakan adanya penjelasan yang tertuang dalam penjelasan umum angka 9 dimana Sertifikat Hak Tanggungan adalah sama dan dianggap sebagai pengganti grosse akta hipotik yang dalam pelaksanaan lelangnya harus berdasarkan pada Pasal 224 HIR dan 258 RBg. Sedangkan belum ada peraturan khusus yang mencabut Pasal 224 HIR dan 258 Rbg yang pada pelaksanaannya menyebabkan pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT dan PMK Nomor 40/pmk.07/2006 saling bertentangan.

Kesimpulannya, penulis menganggap konflik hukum yang ada pada UUHT tepat jika dikaitkan dengan sumber permasalahan yang menyebabkan timbulnya permasalahan terkait eksekusi pengosongan Hak Tanggungan.

