

Kepastian Hukum Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan Berdasarkan *Parate Executie*

Rahmadi Indra Tektona¹, Moh. Ali², Anang Suindro³

^{1,2,3}Fakultas Hukum, Universitas Jember

Email: adv.anang.suindro@gmail.com

Abstract: *In general, there are laws that provide protection to banks as lenders to obtain repayment of their debts when the debtor is in default, this is stated in Article 1131 of the Civil Code which reads: "All assets of the Debtor, whether movable or immovable, whether existing ones or those that will be in the future become dependents/guarantees. Debtor's assets, both movable and immovable, both present and future will become dependents/guarantee for their debts. One of the characteristics of the UUHT is that it is easy and certain to execute, which means executing the mortgage certificate. must be carried out but can still provide legal certainty for interested parties, in this case, the auction seller, auction buyer and auctioneer. Therefore, in carrying out executions based on parate execution, it must be able to provide convenience and legal certainty for all interested parties.*

Keywords: *Legal Certainty, Parate Executie*

Abstrak: Secara umum sudah ada undang-undang yang memberikan perlindungan kepada pihak perbankan selaku pemberi kredit untuk mendapatkan pelunasan pitangnya manakala debitur mengalami wanprestasi, hal itu tertuang dalam Pasal 1131 KUHPerdara yang isinya: "Segala harta kekayaan Debitur, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sekarang ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan/jaminan atas hutang-hutangnya. Salah satu ciri dari UUHT adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, yang artinya dalam pelaksanaan eksekusi sertipikat hak tanggungan harus dapat dilakukan namun tetap dapat memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan dalam hal ini adalah penjual lelang, pembeli lelang dan terlelang. Oleh karena itu dalam pelaksanaan eksekusi berdasarkan *parate eksekusi* harus dapat memberikan kemudahan dan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Kata kunci: Kepastian Hukum, Parate Executie

I. PENDAHULUAN

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan Makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945¹. Untuk dapat mewujudkan pembangunan serta pemerataan ekonomi tersebut dibutuhkan lembaga perbankan yang bertugas untuk menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak². Sehingga salah satu tugas pokok dari bank adalah memberikan layanan kredit (pinjaman) kepada masyarakat demi tercapainya pemerataan ekonomi.

Masyarakat baik secara perorangan maupun dalam bentuk badan usaha yang berusaha untuk meningkatkan kebutuhan konsumtif atau produktif sangat memerlukan fasilitas pinjaman oleh bank dalam bentuk kredit³ hal tersebut sangat penting untuk peningkatan usahanya. Penyaluran dana sebagai bentuk pinjaman oleh kreditur kepada debitur selalu dituangkan dalam bentuk perjanjian sebagai ikatan yang memuat kesepakatan hak dan kewajiban antara pemberi dan penerima pinjaman, pada dasarnya perjanjian merupakan dokumen tertulis yang berisi tentang tujuan dan bagaimana para pihak diuntungkan, dilindungi serta dibatasi tanggungjawabnya dalam mencapai kesepakatan tersebut⁴. Dalam membuat perjanjian terdapat asas kebebasan berkontrak sebagaimana dituangkan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang selanjutnya disebut KUHPerdata, sehingga para pihak baik kreditur dengan debitur memiliki kebebasan menuangkan hal-hal apa saja yang akan diperjanjikan tersebut senyampang tidak melanggar dari syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata.

¹ Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

² Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

³ Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2013, hlm. 1

⁴ Erman rajagukguk, *Kontrak Dagang Internasional Dalam Praktik Di Indonesia*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan Elips Project, Jakarta: hlm. 1

Perjanjian kredit antara kreditur dengan debitur seringkali tidak berjalan dengan lancar dikarenakan dana yang dipinjamkan tersebut bermasalah atau tidak dapat dikembalikan oleh debitur kepada bank sebagai kreditor bahkan menjadi kredit macet⁵. Hal ini dikarenakan faktor intern dan faktor ekstern dari pihak bank dan nasabah, faktor ekstern/di luar pihak bank dan nasabah yang salah satunya sering terjadi adalah kegagalan usaha debitur di luar kemampuan debitur/ keadaan memaksa (*overmacht*). Setiap bank pasti menghadapi kredit bermasalah, bank tanpa kredit bermasalah merupakan hal yang aneh kecuali bank-bank baru tentunya⁶. Sehingga bisnis perbankan merupakan bisnis yang sangat beresiko meskipun sudah menerapkan prinsip kehati-hatian. Untuk mencegah terjadinya resiko tersebut, bank sebagai kreditor mengambil langkah sejak awal dengan mensyaratkan adanya jaminan untuk pelunasan hutang bila terjadi kredit macet oleh debitur⁷. Syarat adanya jaminan dikarenakan bank menganut prinsip *commanditory verbood*, yaitu pihak bank tidak mau ikut menanggung resiko yang dialami debitur.

Secara umum sudah ada undang-undang yang memberikan perlindungan kepada pihak perbankan selaku pemberi kredit untuk mendapatkan pelunasan piutangnya manakala debitur mengalami wanprestasi, hal itu tertuang dalam Pasal 1131 KUHPerdara yang isinya: “Segala harta kekayaan Debitur, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sekarang ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan/jaminan atas hutang-hutangnya”⁸.

Aturan mengenai dengan jaminan dalam Pasal 1131 KUHPerdara tersebut merupakan aturan yang bersifat umum sehingga tidak secara khusus mengikat kepada benda tertentu sebagai objek jaminan, sehingga apabila debitur wanprestasi maka terhadap harta benda milik debitur dibagi secara merata kepada kreditur pemberi piutang. Sehingga untuk memberikan perlindungan secara khusus, maka terhadap jaminan kebendaan tersebut haruslah diikat secara khusus di dalam perjanjian (*accessoir*) sehingga apabila debitur mengalami

⁵ Muhamad Djumhana, 2003, “*Hukum Perbankan di Indonesia*”, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 426

⁶ *Ibid.*

⁷ Iswi Hariyani (Dkk), 2010, *Bebas Jeratan Utang Piutang*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, hlm. 115.

⁸ Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

wanprestasi, maka kreditur tersebut mendapatkan kedudukan yang diutamakan/didahulukan pelunasan piutangnya dibandingkan kreditur-kreditur lainnya.

Untuk dapat memberikan perlindungan secara khusus kepada pihak bank selaku penyedia jasa kredit, maka pemerintah membuat Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Ke-khususan dalam undang-undang tersebut dapat dilihat dari Pasal 1 ayat 1 UUHT yang isinya adalah “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”.⁹ Dari isi pasal tersebut dapat dimaknai bahwa bank (kreditur) sebagai pemegang hak tanggungan memiliki kedudukan yang diutamakan dari kreditur-kreditur lain manakala debitur wanprestasi.

Undang-Undang Hak Tanggungan memiliki keistimewaan dalam memberikan jaminan kepada kreditur untuk dapat dengan cepat memperoleh pelunasan piutangnya manakala debitur wanprestasi, hal tersebut dikarenakan sertipikat hak tanggungan memuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang pemaknaannya ditegaskan dalam Pasal 14 ayat (3) UUHT yang isinya adalah: “Sertipikat 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”.¹⁰ Sehingga apabila debitur wanprestasi, maka kreditur tidak perlu mengajukan gugatan di Pengadilan melainkan langsung dapat mengajukan eksekusi yang didasarkan atas Sertipikat Hak Tanggungan tersebut.

⁹ Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

¹⁰ Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Kemudahan yang diperoleh dari lahirnya UUHT adalah dalam bentuk eksekusinya apabila debitur cidera janji, dalam Pasal 20 UUHT memberikan 3 (tiga) pilihan dalam melaksanakan eksekusi sertipikat hak tanggungan yaitu:¹¹

- a. Pasal 20 ayat (1) huruf a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 (*Parate Executie*).
- b. Pasal 20 ayat (1) huruf b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek 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 (*Title Executorial*).
- c. Pasal 20 ayat (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak (Penjualan di bawah tangan).

Dalam Pasal 6 UUHT mengatakan apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.¹² Istilah tersebut dalam Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara dikenal dengan *parate executie*. Istilah “*parate executie*” secara etimologis berasal dari kata “*paraat*” artinya siap ditangan, sehingga *parate executie* dikatakan sebagai sarana eksekusi yang siap di tangan.¹³ Menurut kamus hukum, *parate executie* mempunyai arti pelaksanaan yang langsung tanpa melewati proses (pengadilan atau hakim). “Eksekusi Parate (*Parate Executie*) yaitu eksekusi yang dilakukan bila seseorang kreditur menjual barang tertentu milik debitur tanpa harus memperoleh titel eksekutorial”.

Dari ketiga cara pelaksanaan eksekusi sertipikat hak tanggungan tersebut diatas, *parate executie* merupakan cara termudah dan sederhana bagi krditor untuk memperoleh kembali piutangnya, manakala debitur cidera janji dibandingkan dengan eksekusi yang

¹¹ Herowati Poesoko, op. cit. hlm. 6

¹² Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

¹³ Herowati Poesoko, op. cit. hlm. 195

melalui bantuan dan campurtangan Pengadilan Negeri¹⁴. Namun untuk dapat dijalankannya *parate executie* dalam UUHT harus terlebih dahulu dibuatkan aturan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang secara khusus mengatur tentang pelaksanaan *parate executie*. Hal tersebut tertuang dalam Pasal 26 dan Penjelasan umum angka 9 UUHT yang pada pokoknya mengatakan¹⁵“Bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang diatur dalam kedua Reglemen tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan”. Peraturan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan menjadi sangat penting untuk segera disusun pasca diundangkannya UUHT. Selain hal tersebut merupakan mandat dari lahirnya UUHT, peraturan tersebut merupakan ruang pembeda antara pelaksanaan eksekusi menggunakan *parate executie* pada pasal 6 UUHT dengan eksekusi dengan *fiat pengadilan* sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat 1 huruf b yang pelaksanaan eksekusinya didasarkan atas Pasal 224 HIR/256 RBg.

Agar tidak kehilangan makna sebagaimana Penjelasan umum UUHT angka 3 huruf d. mengenai kemudahan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusinya, Pemerintah melalui Menteri Keuangan Republik Indonesia mengeluarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 40/PMK.07/2006 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 61/PMK.06/2008 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan pada akhirnya dicabut dan diganti dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang kemudian dirubah kembali menjadi Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang pada tahun 2016 dicabut dan diganti dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan terakhir dicabut dan dirubah menjadi Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang hingga saat ini yang kesemuanya sejak tahun 2006 dalam Peraturan Menteri Keuangan tersebut mengatur

¹⁴ Herowati Poesoko, op. cit. hlm. 4

¹⁵ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang salah satunya adalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT.

Dalam pelaksanaan penjualan lelang eksekusi objek hak tanggungan menggunakan mekanisme *Parate Executie* dalam Pasal 6 UUHT, debitur atau pemegang hak tanggungan sebagai penjual objek hak tanggungan berkewajiban terhadap penyerahan barang bergerak dan atau barang tidak bergerak¹⁶, hal tersebut secara tegas diatur dalam Pasal 13 ayat (1) huruf I Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Kewajiban debitur sebagai penjual dalam melaksanakan eksekusi objek hak tanggungan tersebut bertujuan untuk tercapainya makna ciri mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusi sebagaimana yang diatur dalam UUHT, penyerahan dapat dimaknai bahwa penjual objek hak tanggungan berkewajiban menyerahkan objek hak tanggungan kepada pembeli hak tanggungan segingga untuk dapat menyerahkan objek hak tanggungan tersebut debitur harus sudah terlebih dahulu menguasai secara fisik objek yang akan dilakukakan eksekusi tersebut.

Namun di dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, tidak diatur mengenai kewajiban debitur selaku penjual lelang untuk menguasai secara fisik terlebih dahulu sehingga meskipun lelang telah selesai dilaksanakan, proses eksekusi objek hak tanggungan menggunakan mekanisme *Parate Executie* tidak dapat dikatakan telah selesai dilaksanakan dikarenakan lelang eksekusi hak tanggungan dapat dikatakan selesai dilaksanakan manakala pembeli lelang telah menguasai objek eksekusi hak tanggungan¹⁷. Peraturan mengenai *Parate Executie* dalam Pasal 6 UUHT merupakan jalan pintas agar mempermudah kreditor untuk mendapatkan pelunasan atas piutangnya manakala debitur wanprestasi, namun tidak diaturnya kewajiban kreditor untuk terlebih dahulu menguasai objek jaminan hak tanggungan yang akan dilakukan eksekusi menggunakan mekanisme *Parate Executie* merupakan sebuah celah yang dapat menimbulkan ketidak pastian hukum dalam pelaksanaan *Parate Executie* dalam Pasal 6 UUHT.

¹⁶ Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

¹⁷ Direktorat Jenderal Badan Peradilan Umum Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2019, *Pedoman Eksekusi Pada Pengadilan Negeri*, Jakarta. Hlm. 17

Meskipun pada akhirnya pemenang lelang eksekusi hak tanggungan dapat mengajukan pengosongan melalui permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2014, Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016. Namun apabila tidak diaturnya kewajiban penguasaan fisik objek hak tanggungan oleh kreditor sebelum melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan dalam bentuk norma hukum, maka hal tersebut akan dapat menghilangkan ciri mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan sebagaimana yang dituangkan dalam Penjelasan Umum poin 3 huruf d UUHT.

Proposal tesis ini akan membahas mengenai kepastian hukum objek lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan *parate executie*. Salah satu ciri dari UUHT adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, yang artinya dalam pelaksanaan eksekusi sertipikat hak tanggungan harus dapat dilakukan namun tetap dapat memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan dalam hal ini adalah penjual lelang, pembeli lelang dan terlelang. Oleh karena itu dalam pelaksanaan eksekusi berdasarkan *parate eksekusi* harus dapat memberikan kemudahan dan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, dimana terdapat permasalahan hukum mengenai tidak diaturnya kewajiban bagi kreditor selaku penjual lelang untuk terlebih dahulu menguasai objek eksekusi hak tanggungan secara fisik demi kemudahan dan kepastian hukum dalam pelaksanaan eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT. Sehingga dalam hal ini, penulis tertarik untuk mengkaji dan menganalisis dalam suatu karya ilmiah yang berbentuk proposal tesis dengan judul “Kepastian Hukum Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan Berdasarkan *Parate Executie*”.

II. METODE PENELITIAN

Metode penelitian hukum adalah sebagai cara kerja ilmunan yang salah satunya ditandai dengan penggunaan metode. Secara harfiah mula-mula metode diartikan sebagai suatu jalan yang harus ditempuh melalui penyelidikan atau penelitian berlangsung menurut suatu rencana tertentu.¹⁸ Metode penelitian ini menggunakan metode penelitian Doktinal yakni penelitian hukum dikaji dari berbagai aspek seperti aspek teori, asas, filosofi, perbandingan, struktur/komposisi, konsistensi, penjelasan umum dan penjelasan pada pasal, formalitas dan kekuatan mengikat suatu undang-undang serta bahasa yang digunakan baik bahasa hukum atau bahasa terjemahan. Sebagaimana dapat memberi cakupan uraian yang diharapkan luas.¹⁹

III. PEMBAHASAN

Kepastian Hukum Bagi Pembeli Lelang Objek Eksekusi Hak Tanggungan Apabila Objek Lelang Belum Di Kosongkan Oleh Terlelang

A. Rekonstruksi Parate Eksekusi Hak Tanggungan Yang Berbasis Nilai Keadilan

Pada konteks pelaksanaan eksekusi melalui parate eksekusi sebagaimana berdasarkan ketentuan Pasal 6 dengan mengacu pada ketentuan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UU Hak Tanggungan, praktis kedudukan kreditur menjadi semakin sulit untuk melakukan eksekusi melalui lembaga parate eksekusi. Kesulitan ini jelas terlihat bila kita mencermati sebab di akomodirnya ketentuan parate eksekusi ini dalam UU Hak Tanggungan yakni memberi kemudahan, manfaat serta kepastian hukum bagi kreditur utamanya dalam hal pelunasan hutang/ kredit bilamana terjadi debitur wanprestasi.

Tentu bukan hal yang mudah menjawab persoalan bagaimana mengembalikan ruh dan semangat dari diakomodirnya ketentuan parate eksekusi ini kedalam rel yang semestinya, sebab selain telah dipraktekan selam hampir 2 (dua) dekade, kreditur juga dihadapkan pada ketakutan (*phobia*) yang sudah mendarah daging. Sebab, sejak diundangkannya UU Hak Tanggungan pada tahun 1996 hingga kini, praktis sangat sedikit sekali lembaga-lembaga

¹⁸ Johny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayu Publlishing, 2006), hlm.26

¹⁹ *Ibid.*

keuangan (kreditur) yang menjalankan eksekusi melalui lembaga parate eksekusi. Penyebabnya jelas, mereka khawatir pada akibat hukum yang akan ditimbulkan bilamana mereka melakukan eksekusi sebagaimana sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan.

Pada tataran norma, materi muatan dalam UU Hak Tanggungan yang berkaitan dengan kedudukan lembaga parate eksekusi ini memang telah jelas dan tegas termaktub dalam Pasal 6. Namun demikian, bila ditinjau secara komprehensif sebagaimana pada uraian sebelumnya, terdapat norma maupun penjelasan atas norma yang jelas telah menimbulkan distrorsi yang berakibat pada hilangnya aspek kemanfaatan dan kepastian hukum dari UU Hak Tanggungan itu sendiri. Norma atau kaidah-kaidah hukum seharusnya dilahirkan guna melindungi kepentingan manusia terhadap bahaya yang mengancam. Lain dari itu, norma atau kaidah hukum juga ada untuk mengatur hubungan diantara manusia. Sehingga timbul keteraturan hubungan diantara manusia, dan tercipta tercipta ketertiban atau stabilitas dan diharapkan, termasuk juga upaya pencegahan dan tindakan represif bilamana terjadinya konflik atau gangguan kepentingan-kepentingan.²⁰

Tujuan hukum dan wujud hukum menurut Jeremy Bentham adalah untuk mewujudkan *the greatest happiness of the greatest number* (kebahagiaan yang sebesar-besarnya untuk sebanyak-banyaknya orang). Bentham juga menyatakan bahwa tujuan perundang-undangan untuk menghasilkan kebahagiaan bagi masyarakat, atau setidaknya harus berusaha untuk mencapai 4 (empat) tujuan yaitu :²¹

1. *To provide subsistence* (untuk memberi nafkah hidup).
2. *To provide abundance* (untuk memberikan makanan yang berlimpah).
3. *To provide security* (untuk memberikan perlindungan).
2. *To attain equity* (untuk mencapai kebersamaan).

Ajaran *Idee des Recht* atau cita hukum menyebutkan adanya 3 (tiga) unsur cita hukum yang harus ada secara proporsional, yaitu kepastian hukum (*rechtssicherheit*), keadilan (*gerechtigkeid*) dan kemanfaatan (*zweckmasigkeit*). Dalam aspek keadilan dan

²⁰ Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum*, Yogyakarta : Cahaya Atma Pustaka, 2012, h. 17

²¹ Teguh Prasetyo, *Filsafat, Teori dan Ilmu Hukum (Pemikiran Menuju Masyarakat yang Berkeadilan dan Bermartabat)*, Jakarta : PT. Raja Grafindo, 2012, h. 111-112.

kemanfaatan, sesungguhnya nilai-nilai itu sudah ada dan bahkan melekat secara tradisional pada hukum sejak masa lalu, hanya aspek kepastian hukum yang lahir di belakang hari. Nilai kepastian hukum ini tentu bukan serta merta lahir begitu saja, namun lahir berdasarkan kondisi di mana masyarakat sangat membutuhkan dalam konteks bermasyarakat yang semakin kompleks.

Menurut pendapat Gustav Radbruch, kepastian hukum adalah *Scherkeit des Rechts selbst* (kepastian hukum tentang hukum itu sendiri). Terdapat 4 (empat) hal yang menurut Radbruch berhubungan dengan makna kepastian hukum, diantaranya:

1. Bahwa hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan (*gesetzliches recht*).
2. Bahwa hukum ini didasarkan pada fakta (*tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti “kemauan baik”, “kesopanan”.
3. Bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping juga mudah dijalankan.
4. Hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.

Mengenai kepastian hukum, pendapat Roscoe Pound diungkapkan sebagaimana seperti yang dikutip Peter Mahmud Marzuki di mana kepastian hukum mengandung dua pengertian, diantaranya:

1. Pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan.
2. Kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan yang satu dengan putusan hakim yang lain untuk kasus serupa yang telah diputus.

Sejalan dengan tujuan hukum yang salah satunya adalah mewujudkan nilai kepastian hukum, kedudukan lembaga parate eksekusi memang telah jelas diakui dan diatur dalam UU Hak Tanggungan. Namun demikian, kenyataan dalam praktik dan perjalanannya lembaga parate eksekusi justru tidak dapat di pergunakan sebagaimana mestinya, bahkan

kedudukan lembaga ini seolah-olah dimandulkan dan dikebiri. Hal ini tidak lepas dari konstruksi muatan materi UU Hak Tanggungan yang seharusnya justru mendukung dan memperkuat norma pada Pasal 6, namun justru malah memberikan pemahaman dan sudut pandang yang sama sekali berbeda. Setidaknya baik pada Pasal 11 ayat (2) huruf e, Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3), Pasal 26, serta Penjelasan Umum Angka 9, Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UU Hak Tanggungan justru seolah-olah menjadi negasi dari norma pada Pasal 6.

Bahwa di samping adanya inkonsistensi materi muatan dalam UU Hak Tanggungan yang berkaitan dengan kedudukan dan eksistensi lembaga parate eksekusi, pada prakteknya banyak sekali aturan-aturan pelaksana yang justru tidak sinkron dengan pelaksanaan eksekusi melalui lembaga parate eksekusi. Sebagai contoh adalah adanya Putusan Mahkamah Agung Nomor 3021K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1986, dan dikeluarkannya SEMA Nomor 7 Tahun 2012 yang justru mengkerdikan kedudukan lembaga parate eksekusi hak tanggungan.

Hal ini diperparah dengan kenyataan bahwa ketentuan lain dalam UUHT ini yang memiliki kecenderungan untuk mengkerdikan bahkan mungkin menggeser makna esensial yang terdapat pada norma Pasal 6. Bahkan dalam pelaksanaannya, ketentuan parate eksekusi yang terdapat pada Pasal 6 UU Hak Tanggungan diamputasi oleh ketentuan lain seperti Putusan Mahkamah Agung Nomor 3021 K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1986. Meskipun terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 3021 K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1986 dapat dijadikan sebagai yurisprudensi, namun bila dilihat dari waktu lahirnya UU Hak Tanggungan dengan saat putusan tersebut berkekuatan hukum tetap, jelas tidak dapat dijadikan lagi sebagai dasar yang mengikat.

Kemudian melalui SEMA Nomor 7 Tahun 2012 yang pada pokoknya adalah menyatakan bahwa walaupun kreditor telah memegang Hak Tanggungan, yang berarti bernilai parate eksekusi, namun kreditor bila akan melakukan eksekusi, harus melalui *fiat* Ketua Pengadilan Negeri, tidak boleh langsung ke Kantor Lelang. Apabila dilakukan langsung ke Kantor Lelang, maka apabila debitur tidak bersedia mengosongkan obyek lelang, maka Ketua Pengadilan Negeri dilarang melakukan eksekusi pengosongan, kecuali dilakukan melalui gugatan biasa.

Sebenarnya, sebelum dan sesudah adanya Putusan Mahkamah Agung Nomor 3021 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986, pelaksanaan parate eksekusi sebagaimana dalam Pasal 6 UUHT relatif masih dapat dilakukan, dan sah secara hukum. Baik sesudah maupun sebelum adanya putusan dimaksud, dalam hal eksekusi hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri dapat dimintakan langsung oleh kreditur kepada Kantor Lelang. Jika debitur tidak bersedia meninggalkan obyek lelang, maka pemenang lelang dapat langsung minta eksekusi ke Pengadilan Negeri tidak perlu mengajukan gugatan.

Kondisi yang demikian tentu aneh sebab kedudukan SEMA tentu tidak dapat dipersamakan sebagai sumber hukum. Menurut UU Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan pada Pasal 7 ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan bahwa:

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).

Lain dari itu, argumentasi bahwa SEMA bukanlah suatu produk hukum yang mengikat keluar juga dapat kita lihat pada Pasal 8 ayat (1) UU No 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan di mana dinyatakan bahwa: “Jenis Peraturan Perundang-undangan selain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) mencakup peraturan yang ditetapkan oleh Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, Mahkamah Agung, Mahkamah Konstitusi, Badan Pemeriksa Keuangan, Komisi Yudisial, Bank Indonesia, Menteri, badan, lembaga, atau komisi yang setingkat yang

dibentuk dengan Undang-Undang atau Pemerintah atas perintah Undang-Undang, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi, Gubernur, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota, Bupati/Walikota, Kepala Desa atau yang setingkat”.

Lebih lanjut, pada Pasal 8 ayat (2) UU No 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan dinyatakan bahwa : “Peraturan Perundang-undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan”.

Dengan demikian, sesungguhnya secara hukum kekuatan mengikat dari SEMA Nomor 7 Tahun 2012 tidak dapat dijadikan sebagai sandaran, selain karena bukan sebagai produk hukum yang memiliki kekuatan mengikat umum, juga memiliki penafsiran yang justru menegasikan peraturan yang derajatnya berada di atasnya. Hal ini juga bertentangan dengan hierarki perundang-undangan maupun asas *lex superior derogat legi inferior*.

Melihat kondisi dan fakta tersebut, menjadi penting untuk merumuskan langkah-langkah solusi agar nilai kepastian hukum dalam UU Hak Tanggungan berkaitan dengan parate eksekusi. Kepastian hukum ini tentunya berkaitan dengan aspek kemanfaatan dan keadilan utamanya bagi kreditur dalam konteks mendapatkan pelunasan bilamana debitur wanprestasi/ cedera janji, antara lain:

1. Memperkuat kedudukan Lembaga Parate eksekusi dengan Membuat Aturan-Aturan Pelaksana

Salah satu kelemahan dari ketentuan Pasal 6 yang mengatur tentang ketentuan lembaga parate eksekusi dalam UU Hak Tanggungan ini adalah ketiadaan aturan pelaksana yang dapat memperjelas baik secara substansi maupun dalam praktek pelaksanaannya. Sebenarnya, secara jelas norma pada pada Pasal 6 ini sudah cukup jelas dalam konteks substansi, namun demikian Pasal 6 ini seolah-olah berdiri sendiri dan tidak memiliki legitimasi. Hal ini mengakibatkan lahirnya penafsiran yang berbeda-beda dalam konteks pelaksanaannya, apakah dapat dilaksanakan sebagaimana ketentuan pada Pasal 6 itu sendiri, ataukah harus ditafsirkan sesuai dengan pemahaman eksekusi *grosse* akta (titel eksekutorial).

Sebenarnya terdapat beberapa aturan pelaksana yang telah ada guna menindaklanjuti dari ketentuan parate eksekusi sesuai dengan Pasal 6 UU Hak Tanggungan. Secara khusus, BUPLN telah mengeluarkan Surat Edaran Nomor: SE-21/PN/1998 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 UU Hak Tanggungan. Dalam Surat Edaran Nomor: SE-21/PN/1998 angka 1 menentukan 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 obyek hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT”.

Lebih lanjut pada angka 3 Surat Edaran tersebut menyebutkan: “... Lelang obyek hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT adalah tergolong pada lelang sukarela”. Selain itu, BUPLN juga kembali mengeluarkan Surat Edaran Nomor: SE-23/PN/2000 di mana dinyatakan dalam butir 1 huruf a dan huruf e bahwa: “.....Pelaksanaan lelang hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT tidak diperlukan persetujuan debitor untuk pelaksanaan lelangnya”.²²

Sejalan dengan frase “hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum”, peraturan balai lelang tersebut semakin menegaskan bahwasanya pelaksana eksekusi ini adalah Kantor Balai Lelang, bukan Ketua Pengadilan Negeri sebagaimana eksekusi melalui titel eksekutorial. Sebab, sekali lagi sebagaimana dijelaskan sebelumnya bahwa tujuan filosofis dari lahirnya lembaga parate eksekusi adalah segi kemudahan, murah dan tanpa campur tangan pengadilan dalam hal eksekusi obyek jaminannya.

Selanjutnya, guna memperkuat kedudukan surat edaran tersebut, Menteri Keuangan Republik Indonesia juga mengeluarkan Surat Menteri Keuangan Nomor: 304/KMK.01/2002 tanggal 13 Juni 2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, di mana pada Pasal 2 ayat (3) menyebutkan bahwa Kantor lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang persyaratan lelang sudah dipenuhi. Artinya bahwa kantor lelang bersifat pasif, dengan tidak boleh menolak permohonan lelang sepanjang syarat lelang

²² Herowati Poesoko, *Op., Cit.*, h. 244

terpenuhi. Syarat-syarat pengajuan permohonan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, adalah sebagai berikut:²³

- a. Salinan/foto kopi perjanjian kredit.
- b. Salinan/foto kopi Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- c. Salinan/foto kopi bukti debitur telah wanprestasi yang dapat berupa peringatan atau pernyataan-pernyataan pihak kreditor.
- d. Surat pernyataan dari kreditor yang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdat maupun tuntutan pidana.
- e. Asli/foto kopi pemilikan hak.

Dalam Ketentuan dalam Surat Edaran maupun Keputusan Dirjen Piutang dan Lelang Negara tersebut juga secara nyata dan jelas tidak mensyaratkan adanya fiat Ketua Pengadilan Negeri untuk pelaksanaan parate eksekusi. Hal ini juga yang kemudian banyak diikuti oleh Ketua Pengadilan Negeri (sebelum dikeluarkannya SEMA No. 7 Tahun 2012) yang tetap mengabaikan permohonan eksekusi pengosongan obyek yang dimohonkan pemenang lelang, atas obyek lelang yang tidak bersedia ditinggalkan atau dikosongkan oleh debitur (termohon lelang).

Bagi Ketua Pengadilan Negeri, diterimanya permohonan eksekusi pengosongan yang diajukan oleh pemenang lelang dalam hal pelaksanaan lelang parate eksekusi sebagaimana Pasal 6 UU Hak Tanggungan ini didasarkan pada adanya Surat Wakil Ketua Mahkamah Agung Bidang Yudisial, Nomor: 02/Wk.MA.Y/I/2010, perihal perbaikan perumusan hasil Rakernas Palembang Tahun 2009 tentang eksekusi *grosse* akta pengakuan utang atau hak tanggungan, yang pada pokoknya berisi sebagai berikut: “Sehubungan dengan adanya kekeliruan perumusan hasil diskusi Komisi I B bidang Perdata dan Perdata Khusus Rakernas Palembang tahun 2009 pada halaman 11 dan 12 tentang eksekusi *grosse* akta pengakuan hutang atau hak tanggungan, maka bersama ini diberitahukan kepada Saudara bahwa perumusan tersebut seharusnya berbunyi sebagai berikut:

²³ Surat Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara tentang Keputusan Nomor 35/PL/2002 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, Pasal 3 ayat (8). *Ibid*, h. 245-246

- a) Bahwa dalam hal eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh kantor lelang Negara apabila barang yang telah dilelang itu tidak dengan sukarela diserahkan pada pembeli lelang, maka pihak pembeli lelang dapat mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri agar Pengadilan Negeri melakukan pengosongan terhadap obyek yang telah dilelang tersebut tanpa perlu mengajukan gugatan biasa, sebab pada dasarnya Pasal 200 ayat (11) HIR / 208 ayat (2) RBg tidak semata-mata ditujukan untuk melaksanakan suatu putusan pengadilan tetapi juga terhadap pelelangan yang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara.
- b) Bahwa eksekusi akta pengakuan hutang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 224 HIR/258 RBg, apabila obyek yang akan dieksekusi adalah, Hak Tanggungan, maka hal ini berlaku baik terhadap kreditornya yang merupakan perorangan. Tetapi apabila obyek yang akan dieksekusi bukan merupakan Hak Tanggungan, maka untuk melakukan eksekusi tersebut harus dilakukan dengan gugatan biasa (Stbl. 1938:523), begitu pula apabila *grosse* akta pengakuan hutang yang jaminan lelang hutangnya tidak pasti”.

Sebelum lahirnya SEMA No 7 Tahun 2012, sebenarnya sikap Mahkamah Agung dalam hal pelaksanaan parate eksekusi ini bisa dikatakan netral dengan tetap berpendapat bahwa eksekusi melalui lembaga parate eksekusi menurut Pasal 6 UU Hak Tanggungan adalah sah demi hukum. Patut dipertanyakan kemudian, mengapa sikap Mahkamah Agung kemudian berubah dengan berani mengeluarkan SEMA No 7 Tahun 2012 yang secara substansi bertentangan dengan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan.

Selanjutnya, kelemahan pada konteks parate eksekusi pada Pasal 6 UU Hak Tanggungan seringkali dianggap belum memiliki aturan-aturan pelaksanaan baik yang dapat berupa undang-undang lain yang memiliki koneksitas, maupun peraturan-peraturan lain dibawahnya. Pandangan ini setidaknya didasarkan pada pendapat yang mengacu pada Bab VIII Ketentuan Peralihan yakni Pasal 26 UU Hak Tanggungan. Pada Pasal 26 UU Hak Tanggungan disebutkan: “Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undangundang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan”.

Selanjutnya pada bagian Penjelasan atas Pasal 26 ini juga dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi *hypotheek* yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (*Het Herzienen 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 sertipikat Hak Tanggungan. Adapun yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang belum ada, adalah peraturan perundang undangan yang mengatur secara khusus mengenai 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 sertipikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

Di tengah melemahnya kondisi perekonomian dunia secara umum, tentu Indonesia juga sangat mungkin terkena imbas buruk dari pelemahan tersebut. Penting kiranya kemudian pemerintah melakukan upaya-upaya perbaikan konstruktif dalam konteks penguatan kedudukan lembaga parate eksekusi ini, sebab bukan tidak mungkin bahwa kreditur yang rata-rata didominasi oleh lembaga keuangan baik dari skala besar, menengah maupun kecil akan semakin membatasi pemberian kreditnya karena tidak percaya lagi dengan regulasinya. Pemerintah harus membuat peraturan pemerintah yang dapat digunakan sebagai dasar bagi pelaksanaan parate eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kegamangan baik bagi lembaga yudikatif, maupun para pihak yang berperkara.

Setidaknya, pemerintah harus membuat peraturan-peraturan yang berkaitan dengan bagaimana parate eksekusi tersebut harus dilakukan. Aturan ini penting, terutama berkaitan dengan bagaimana pelaksanaan parate eksekusi ini harus dilaksanakan. Sebagai contoh gadai, dalam gadai banyak sekali peraturan-peraturan yang ada dan menguatkan kedudukan parate eksekusi, baik tentang mekanisme pemberian kredit, bahkan sampai pada tahap lelang. Hal yang sama juga ada pada hipotik, di mana sangat banyak aturan-aturan baik yang

berbentuk undang-undang di luar KUH Perdata, peraturan-peraturan Mahkamah Agung, maupun peraturan lain dibawahnya.

Hal yang terpenting adalah bahwa parate eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan masih membutuhkan penegasan mengenai definisi dan substansi. Pada pelaksanaan parate eksekusi masih terjadi dualisme penafsiran dalam hal siapakah eksekutor yang memiliki wewenang, apakah Kepala Balai Lelang, ataukah Ketua Pengadilan Negeri sebagaimana Pasal 200 HIR dan Pasal 224 HIR. Menelisik pada soal kewenangan, setidaknya bisa dilihat kembali konstruksi Pasal 6 UU Hak Tanggungan, di mana dinyatakan bahwa: “Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Dari norma di atas, dapat dilihat pada frase “mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum” ini bersifat hukum formil. Artinya sebagaimana doktrin parate eksekusi yang dikemukakan oleh Pitolo bahwa yang memiliki kewenangan untuk mengeksekusi adalah Kepala Balai Lelang yang dalam hal ini didasarkan pada perintah dari penerima hak tanggungan (kreditur). Substansi inilah yang membedakan eksekusi berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan dengan eksekusi *grosse* akta (titel eksekutorial) sebagaimana dalam hipotik, di mana dalam eksekusi hipotik (*grosse* akta), kewenangan untuk melakukan eksekusi adalah Ketua Pengadilan Negeri.

Hal ini tentu bukan tanpa dasar, bahwa merujuk pada Surat Wakil Ketua Mahkamah Agung Bidang Yudisial Nomor: 02/Wk.MA.Y/I/2010, perihal perbaikan perumusan hasil Rakernas Palembang Tahun 2009 tentang eksekusi *grosse* akta pengakuan utang atau hak tanggungan, sebenarnya berkaitan dengan konteks parate eksekusi yang dimaksud pada Pasal 6 UU Hak Tanggungan, Ketua Pengadilan Negeri tetap dapat melakukan pengosongan terhadap obyek yang telah dilelang tersebut tanpa perlu mengajukan gugatan biasa, sebab pada dasarnya Pasal 200 ayat (1) HIR, jo Pasal 208 ayat (2) RBg tidak semata-mata ditujukan untuk melaksanakan suatu putusan pengadilan tetapi juga terhadap pelelangan yang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara. Maka dari itu perlu dibuat aturan yang mencerminkan *balances of justice*, di mana sekalipun kreditur pertama memiliki hak untuk melakukan eksekusi melalui parate eksekusi sebagaimana Pasal 6 UU Hak Tanggungan, namun juga diimbangi dengan

prasyarat-prasyarat lain yang harus dilalui guna meminimalisir timbulnya kesewenang-wenangan.

Hal *Pertama* bahwa, dalam pelelangan umum seringkali harga limit yang diajukan oleh kreditur (pemberi hak tanggungan) jauh di bawah harga pasaran dari obyek yang dilelang. Seringkali kreditur dalam menetapkan harga limit hanya mempedomani nilai pelunasan yang harus dibayarkan oleh kreditur kepadanya, sehingga timbul perbedaan yang sangat jauh antara nilai sebenarnya obyek lelang dengan harga limit. Hal ini sangat berpengaruh pada nilai penjualan, yang seringkali obyek lelang berhasil dijual di atas limit harga awal, dan masih sangat jauh dari nilai sebenarnya. Atas hal ini sesungguhnya telah diberikan rambu-rambu atau aturan yang jelas dimana dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang memberikan konstruksi hukum terkait nilai limit khususnya terkait lelang eksekusi atas barang tetap berupa tanah /dan bangunan sebagai berikut :

- a. Setiap pelaksanaan lelang diisyaratkan adanya Nilai Limit.
- b. Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual.
- c. Persyaratan Nilai Limit dapat tidak diberlakukan pada Lelang Non eksekusi Sukarela atas barang bergerak milik perorangan atau badan hukum atau badan usaha swasta.
- d. Penjual menetapkan Nilai Limit berdasarkan: penilaian oleh Penilai; atau penaksir oleh Penaksir.
- e. Penilai merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
- f. Penaksir merupakan pihak yang berasal dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.
- g. Penetapan Nilai Limit tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.
- h. Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal:

- 1) Lelang Noneksekusi Sukarela atas Barang berupa tanah dan/atau bangunan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
 - 2) Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fidusia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah); atau
 - 3) bank kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan atau Lelang Eksekusi Fidusia.
- i. Nilai Limit bersifat tidak rahasia. Untuk Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib, dan Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang tidak bergerak, Nilai Limit harus dicantumkan dalam pengumuman lelang. Untuk Lelang Kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari tangan pertama serta Lelang Noneksekusi Sukarela barang bergerak, Nilai Limit dapat tidak dicantumkan dalam pengumuman lelang.
 - j. Dalam hal pelaksanaan Lelang Ulang, Nilai Limit dapat diubah oleh Penjual dengan ketentuan:
 - 1) menunjukkan hasil penilaian yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penilaian oleh Penilai; atau
 - 2) menunjukkan hasil penaksiran yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penaksiran oleh Penaksir.
 - k. Nilai Limit dibuat secara tertulis dan diserahkan oleh Penjual kepada Pejabat Lelang paling lambat sebelum pengumuman lelang, atau sebelum Lelang dimulai dalam hal Nilai Limit tidak dicantumkan dalam pengumuman lelang.
 - l. Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi Fidusia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi.

Sebenarnya jika hal tersebut diterapkan dengan baik dan benar, tentu akan menghasilkan hasil terbaik yang didapatkan oleh kreditor dari sisi pelunasan kredit melalui hasil penjualan lelang maupun debitur dalam hal mendapatkan pengembalian dari selisih pelunasan kredit dan hasil penjualan obyek lelang. Keadilan yang diharapkan tentu akan

membuat dorongan untuk melakukan upaya hukum yang bersifat “menghambat” yang biasanya dilakukan oleh debitur menjadi semakin berkurang atau dapat diminimalisir.

Hal *Kedua* dalam hal memberikan *balance of justice* perlu kiranya dibuat aturan yang jelas mengenai syarat dapat dilaksanakannya eksekusi melalui lembaga parate eksekusi dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan. Syarat ini tentu berkaitan dengan syarat obyektif di mana sebelum kreditur mengupayakan eksekusi melalui lembaga parate eksekusi harus terlebih dahulu dilakukan mediasi kedua belah pihak terkait yakni kreditur dan debitur. Termasuk mencari jalan tengah di mana pada saat timbul cidera janji oleh debitur, pemberi hak tanggungan (kreditur) mengupayakan upaya lain seperti restrukturisasi utang, maupun penundaan-penundaan pembayaran.

Hal *Ketiga* dalam hal memberikan *balance of justice* ini tentu perlu dibuat suatu ketentuan yang memuat mengenai tenggang waktu atau batas dalam hal melaksanakan parate eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan. Hal ini didasari pada kenyataan bahwa seringkali pihak kreditur menunda pelaksanaan eksekusi ini dalam waktu yang sangat lama, padahal debitur nyata-nyata sudah diketahui tidak lagi memiliki kemampuan membayar. Kondisi ini dapat menjadi berbahaya meskipun debitur pada titik tertentu akan diuntungkan dalam beberapa hal. Keuntungan jangka waktu yang lama ini dapat dimanfaatkan oleh debitur untuk lebih memaksimalkan dalam mencari jalan untuk membayar tunggakan maupun pelunasan kredit. Namun demikian, sebenarnya lamanya jangka waktu ini dapat menjadi pedang bermata dua, yang pada titik tertentu justru sangat merugikan debitur. Logikanya dengan kreditur menunda pelaksanaan eksekusi obyek jaminan padahal debitur sudah diketahui tidak memiliki kemampuan bayar, kewajiban pelunasan menjadi semakin bertambah besar. Penghitungan besaran bunga, denda dan utang pokok menjadi lebih besar bila dibandingkan sebelumnya, sementara itu, seringkali antara kucuran kredit awal dengan nilai obyek jaminan jauh sekali perbedaannya.

Pada kondisi demikian, tentu debitur akan sangat dirugikan, sebab bilamana pada saat diketahui debitur tidak memiliki kemampuan bayar atau telah terjadi wanprestasi obyek jaminan dilakukan eksekusi, tentu debitur akan mendapatkan sisa keuntungan dari selisih hasil lelang dan pelunasan. Tentu tidak mungkin dan tidak berdasar jika kreditur sengaja membiarkan masalah ini berlarut bilamana selisih antara nilai kredit awal dengan nilai obyek

jaminan tidak terlalu jauh, sebab tentu justru akan semakin merugikan. Oleh karenanya, praktik-praktik curang untuk mengambil keuntungan melalui cara ini harus dapat dijawab dengan aturan-aturan yang tegas, sehingga tidak timbul kesewenang-wenangan dalam hal parate eksekusi sesuai dengan Pasal 6 UU Hak Tanggungan.

IV. PENUTUP

Rekonstruksi hukum untuk menyelesaikan problem-problem mendasar baik menyangkut aspek nilai keadilan, kemanfaatan, maupun kepastian hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan parate eksekusi antara lain:

- a. Rekonsepsi nilai keadilan parate eksekusi untuk menyelaraskan dan harmonisasi dengan nilai-nilai keadilan Pancasila ke dalam lembaga parate eksekusi. Masuknya nilai keadilan Pancasila berupa *social justice* berguna untuk menggeser perspektif individualisme dalam pelaksanaan parate eksekusi, sehingga akan melahirkan *balances of justice* bagi para pihak yang terkait.
- b. Nilai keadilan yang seimbang antara kreditur dengan debitur dalam pelaksanaan eksekusi melalui lembaga parate eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan dapat diwujudkan melalui perimbangan antara hak dan kewajiban yang diberikan oleh hukum dalam bentuk:
 - 1) Memperkuat kedudukan Lembaga Parate Eksekusi dengan membuat aturan-aturan pelaksana, terutama yang berkaitan dengan penetapan harga limit lelang;
 - 2) Membuat aturan-aturan yang ketat dan tegas dalam hal restrukturisasi utang, sehingga kepentingan debitur dapat tetap terjaga;
 - 3) Membuat ketentuan-ketentuan mengenai tenggang waktu yang jelas dan tegas antara terjadinya wanprestasi/cidera janji dengan pelaksanaan parate eksekusi, sehingga kepentingan debitur akan terkomodir dan terjaga secara adil.

Pemerintah bersama dengan DPR perlu sesegera mungkin mendorong pembahasan mengenai perubahan atas UU Hak Tanggungan yang pada periode sebelumnya sudah menjadi program legislatif nasional (Prolegnas). Hal ini sangat penting ditengah situasi ekonomi global yang sangat rentan akibat krisis sumber daya alam, sehingga kunci untuk dapat mempertahankan kelangsungan pertumbuhan ekonomi adalah meraih kepercayaan

pelaku ekonomi dan masyarakat melalui regulasi-regulasi yang memiliki nilai kepastian hukum, kemanfaatan dan berkeadilan.

DAFTAR PUSTAKA

- Direktorat Jenderal Badan Peradilan Umum Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2019, *Pedoman Eksekusi Pada Pengadilan Negeri*, Jakarta
- Erman rajagukguk, *Kontrak Dagang Internasional Dalam Praktik Di Indonesia*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan Elips Project, Jakarta
- Henk Snijders and Jaap Hijma, *The Netherlands New Civil Code - Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda yang Baru*, National Legal Reform Program, Jakarta : SMK Grafika Desa Putera, 2010
- Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2013
- Iswi Hariyani (Dkk), 2010, *Bebas Jeratan Utang Piutang*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia
- Ketut Sethyon, *Pegadaian 100 Seabad Bersahabat Menapak ke Masa Depan dengan Kegigihan Masa Lalu, Perum Pegadaian*, Jakarta : Kantor Pusat Perum Pegadaian, 2002
- Muhamad Djumhana, 2003, "*Hukum Perbankan di Indonesia*", Bandung: Citra Aditya Bakti
- Johny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayu Publlishing, 2006)
- Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta : Sinar Grafika, 2008
- Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Jakarta : Sinar Grafika, 2003
- Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum*, Yogyakarta : Cahaya Atma Pustaka, 2012
- Teguh Prasetyo, *Filsafat, Teori dan Ilmu Hukum (Pemikiran Menuju Masyarakat yang Berkeadilan dan Bermartabat)*, Jakarta : PT. Raja Grafindo, 2012
- Wirjono Projodikoro, *Azas-Azas Hukum Perdata*, Cetakan ke-9, Bandung : Sumur Bandung, 1983
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang