

# TINJAUAN HUKUM PELAKSANAAN PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN TANAH DAN BANGUNAN MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996

Oleh:

Sofian Hendrawan <sup>1)</sup>

Saudara Parsaoran Bako <sup>2)</sup>

Fitriani <sup>3)</sup>

Universitas Darma Agung, Medan <sup>1,2,3)</sup>

E-mail:

[sofianhendrawan@gmail.com](mailto:sofianhendrawan@gmail.com) <sup>1)</sup>

[saudarabako@gmail.com](mailto:saudarabako@gmail.com) <sup>2)</sup>

[fitrianish89@yahoo.com](mailto:fitrianish89@yahoo.com) <sup>3)</sup>

## ABSTRACT

*This study aims at discussing the legal review of the implementation of parate execution of mortgage rights on land and buildings according to Law No. 4 of 1996. The type of research conducted is normative juridical research. The nature of the research in this study is descriptive analytical. The type of data used in this study is library research. Sources of data used in this study are secondary data in the form of primary legal materials: Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights, Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Provisions, and Law Number 10 of 1998 concerning Banking and other laws and regulations. Based on the results of the study, it was found that according to the provisions of Article 20 paragraph (1) UUHT, the auction of the execution of mortgage rights can be carried out if the first mortgage holder sells the object of mortgage on his own power through a public auction in accordance with Article 6 UHT which in practice is in accordance with UUHT provisions are strengthened by the promise referred to in Article 11 paragraph (2) letter e UUHT, and the Mortgage Rights Holder based on the Executional Title contained in the Mortgage Certificate sells through a public auction in accordance with Article 14 paragraph (2) UUHT. Regarding the execution of mortgage objects in Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage, there are two main provisions as set out in Article 6 and Article 11 paragraph (2) letter e. Article 6 clearly provides instructions for the execution of Mortgage Rights, namely by selling them themselves by creditors through public auctions. Whereas Article 11 paragraph (2) letter e does not specifically provide instructions but more generally reads: "a promise that the holder of the first mortgage has the right to sell on his own power the object of the mortgage if the debtor breaks his promise. Has the right to sell on its own power the object of mortgage if the debtor is in default (default).*

**Keywords:** *Law No. 4 of 1996, Parate Execution.*

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk membahas tinjauan hukum pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan tanah dan bangunan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian yuridis normatif. Sifat penelitian dalam penelitian ini adalah bersifat deskriptif analitis. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kepustakaan (*library research*). Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang berupa bahan hukum primer:

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria, dan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan serta Peraturan Perundang-Undangan lain. Berdasarkan hasil penelitian ditemukan bahwa menurut ketentuan pada Pasal 20 ayat (1) UUHT, maka pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dapat dilaksanakan apabila Pemegang Hak Tanggungan pertama menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sesuai dengan Pasal 6 UHT yang dalam praktik telah sesuai dengan ketentuan UUHT yang diperkuat dengan janji yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT, dan Pemegang Hak Tanggungan berdasarkan Title Eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan menjual melalui pelelangan umum sesuai dengan Pasal 14 ayat (2) UUHT. Perihal eksekusi objek hak tanggungan pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan memiliki dua ketentuan pokok sebagaimana tertuang di dalam Pasal 6 dan Pasal 11 ayat (2) huruf e. Pada Pasal 6 jelas memberi petunjuk pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yaitu dengan penjualan sendiri oleh kreditor melalui pelelangan umum. Sedangkan pada Pasal 11 ayat (2) huruf e tidak secara spesifik memberikan petunjuk tetapi lebih secara umum dengan bunyi: “janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitor cidera janji. Mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitor cidera janji (wanprestasi).

**Kata kunci: Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, Parate Eksekusi.**

## 1. PENDAHULUAN

Meningkatnya pembangunan mengakibatkan peningkatan dana pembangunan. Dana pembangunan yang tersedia antara lain disalurkan melalui perbankan, dana ini perlu dilindungi karena dana tersebut merupakan dana masyarakat. Jika dana tidak dapat dikembalikan maka akan menimbulkan gangguan (stagnasi) dalam pembangunan yang akan mengakibatkan keresahan masyarakat. Kegiatan-kegiatan usahanya, bank melakukan kegiatan berupa pemberian kredit/pinjaman. Bentuk pemberian kredit ini tentunya akan menghasilkan bunga yang relatif tinggi dibandingkan jika ditanam dalam bentuk surat berharga yang menghasilkan *Dividen*. Namun jika dilihat dari risikonya maka penanaman dana dalam pemberian kredit ini memiliki risiko dalam pengembalian kredit.

Pelaksanaan pemberian kredit pada umumnya dilakukan dengan

mengadakan suatu perjanjian. Perjanjian tersebut terdiri dari perjanjian pokok yaitu, perjanjian utang piutang dan diikuti dengan perjanjian tambahan berupa perjanjian pemberian jaminan oleh pihak debitor. Secara garis besar dikenal ada 2 (dua) bentuk jaminan, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Dalam praktik jaminan yang paling sering digunakan adalah jaminan kebendaan yang salah satunya adalah Hak Tanggungan. Dimana dalam pemberian kredit, bank harus melakukan tindakan pengamanan terhadap kucuran pemberian kredit yang diberikan kepada nasabah. Hal ini penting untuk melindungi dana masyarakat yang dikelola oleh bank dalam penyaluran kredit. Dalam penyaluran kredit bank memerlukan jaminan dari kreditor, hal ini sangat urgent sebab jaminan tersebut akan diperlukan jika suatu waktu debitor *wanprestasi*.

Dalam hal terjadi kredit macet, barang yang dijadikan jaminan lazimnya akan dijual untuk menutupi kewajiban debitur, untuk itu dilakukan perjanjian penjaminan. Benda yang lazim digunakan sebagai jaminan dalam perjanjian kredit adalah tanah, tanah dalam batas-batas tertentu dianggap sebagai barang jaminan yang relatif aman, karena disamping tidak mudah hilang dan rusak, harga tanah dapat terus meningkat, terlebih lagi apabila lokasi tanah yang dijadikan agunan berada di tengah perkotaan dan strategis. Semakin banyak kebutuhan dan permintaan atas tanah, semakin tinggi harga tanah.

Luas tanah tidak akan bertambah sedangkan kebutuhan akan tanah akan terus meningkat, seiring dengan pertumbuhan dan perkembangan masyarakat, Undang-undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria telah mengatur tentang jaminan hak tanggungan atas tanah. Dalam Pasal 51 UUPA disebutkan: "Hak Tanggungan yang dapat dibebankan yaitu pada Hak Milik, Hak Guna dan Hak Guna Bangunan, dalam Pasal 25, 33, dan 39 diatur dengan Undang-undang." Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang selanjutnya dikenal dengan istilah UUHT, mulai berlaku efektif pada tanggal 9 April 1996 dalam Lembaran Negara Indonesia Nomor 42 tahun 1996 serta penjelasannya dalam Lembaran Negara Nomor 3632, maka hak tanggungan menjadi satu-satunya Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah. Dengan demikian ketentuan Creditveband dan Hipotek dalam Buku II KUHPerdara sepanjang mengenai pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak

berlaku lagi, hal ini secara jelas diatur dalam Pasal 29 UUHT.

## 2. TINJAUAN PUSTAKA

Hak tanggungan yang diatur dalam UUHT pada dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun, pada kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan turut pula dijamin. Sebagaimana diketahui bahwa Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan Asas Pemisahan Horizontal, yang menjelaskan bahwa setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.

Menurut pasal 1 angka (1) Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan definisi Hak Tanggungan sebagai berikut :

" 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 hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain."

Pengertian Parate Eksekusi menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia adalah pelaksanaan dari suatu perikatan yang telah dibuat oleh kreditor dan debitur, secara langsung tanpa melalui proses pengadilan dan/atau turut prosedur hukum acara.

Menurut Sri Soedewi Mascjhoen Sofyan, Parate Eksekusi adalah “Eksekusi yang dilaksanakan tanpa mempunyai title eksekutorian, dimana pemegang hak tanggungan dengan adanya janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri dapat melaksanakan hak preferennya secara langsung tanpa melalui keputusan hakim atau *grosse akta noratis*”. Sedangkan Pengertian Parate Eksekusi menurut Kamus Hukum yaitu “Pelaksanaan langsung tanpa melalui proses pengadilan; eksekusi langsung bisa dilakukan sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam perjanjian.”

Pengaturan tentang parate eksekusi khususnya yang diberikan kepada pemegang hipotek diatur dalam Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara, yang selengkapnya berbunyi :

“ Namun diperkenankanlah kepada si berpihutang hipotek pertama untuk, pada waktu diberikannya hipotek, dengan tegas minta diperjanjikan bahwa, jika uang pokok tidak dilunasi semestinya, atau jika bunga yang terhutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan dikuasakan menjual persil yang diperikatkan dimuka umum, untuk mengambil pelunasan uang pokok, maupun bunga serta biaya, dari pendapatan penjualan itu.”

Dari pasal tersebut diketahui bahwa Undang-Undang memberikan kepada pemegang hipotek pertama untuk menjual langsung atas kekuasaan sendiri barang objek hipotek tanpa melalui pengadilan. Agar hak tersebut melekat pada diri pemegang hipotek tanpa melalui pengadilan. Agar hak tersebut melekat pada diri pemegang hipotek serta pelaksanaannya sah menurut hukum, harus dicantumkan klausul *Eigenmachtige Verkoop (the*

*Right to Sale*), yaitu klausul yang secara mutlak memberi kuasa kepada pemegang hipotek menjual objek hipotek. Jadi berdasarkan kesepakatan, debitor memberi hak kepada kreditor untuk menjual sendiri objek hipotek tanpa melalui pengadilan, apabila debitor wanprestasi. Disamping Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Parate Eksekusi juga terdapat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal 6 UUHT yang berbunyi : “Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan pihutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Pasal 6 UUHT tersebut memberikan hak bagi pemegang hak tanggungan untuk melakukan parate eksekusi. Artinya pemegang hak tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan saja dari pemberi hak tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat dimana objek hak tanggungan berada, apabila akan melakukan eksekusi atas objek hak tanggungan yang menjadi jaminan hutang debitor dalam hal debitor cidera janji (wanprestasi).

Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek hak tanggungan yang bersangkutan. Karena kewenangan pemegang hak tanggungan pertama itu merupakan kewenangan yang diberikan oleh Undang-undang (kewenangan tersebut dimiliki demi hukum), maka Kepala Kantor Lelang Negara harus menghormati dan mematuhi kewenangan tersebut.

### 3. METODE PELAKSANAAN

Untuk membahas permasalahan yang telah dirumuskan dan dibatasi sebagaimana tersebut diatas, maka dalam metode penyusunan dan penyelesaian peneliti dalam penelitian ini, akan dipergunakan metode dan teknik penelitian sebagaimana dibawah ini. Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian yuridis normatif. Sifat penelitian dalam penelitian ini adalah bersifat deskriptif analitis. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kepustakaan (*library research*). Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang berupa bahan hukum primer: Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria, dan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan serta Peraturan Perundang-Undangan lain yang didalamnya membahas mengenai parate eksekusi hak tanggungan, bahan hukum sekunder: yaitu bahan-bahan hukum yang diperoleh bukubuku bacaan dan laporan-laporan hasil penelitian hukum yang ada hubungannya dengan masalah yang diteliti dan bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang pelengkap sifatnya memberikan petunjuk atau penjelasantambahan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier ini terdapat dalam penelitian misalnya kamus hukum, kamus bahasa, ensiklopedia dan lain sebagainya.

### 4. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### 1. Pelaksanaan Parate Eksekusi Menurut Uu Nomor 4 Tahun 1996

Bank sebagai kreditor yang merupakan lembaga

keuangan'pembiayaan dan tentunya tidak mengharapkan bahwa fasilitas kreditnya kepada nasabah (debitor) akan menjadi kredit macet dan diselesaikan melalui pengadilan, idealnya bagi bank pengembalian kredit dilakukan dengan lancar dan tepat waktu seusai dengan kesepakatan dari kedua belah pihak. Akan tetapi pada kenyataannya tidak selamanya hal tersebut ditemui dalam praktik, sehingga fasilitas kredit yang diberikan oleh bank mengalami kemacetan. Untuk mengantisipasi kredit macet ini diadakan pengelolaan/pembinaan oleh bank melalui suatu lembaga khusus yang berfungsi untuk mencegah terjadinya kredit macet, dengan kata lain pengelolaan kredit oleh bank dilakukan dengan upaya preventif dan upaya represif untuk menyelamatkan fasilitas kredit. Salah satu ciri dan sifat lembaga khusus yakni lembaga hak jaminan atas tanah yaitu Lembaga Parate Eksekusi Hak Tanggungan karena pelaksanaannya mudah dan pasti, yang dilakukan melalui mekanisme yang sederhana tanpa harus proses beracara dimuka pengadilan. Oleh karenanya jika dilihat dari aspek hukum sesungguhnya upaya yang paling ampuh dan cepat dilakukan untuk memberantas dan mengatasi kredit macet yaitu melalui *Parate Executive*, maksudnya suatu upaya mengeksekusi sendiri agunan atas dasar kekuasaan sendiri tanpa campur tangan pengadilan.

Sebagaimana kondisi perbankan nasional pada umumnya persoalan kredit bermasalah merupakan problem yang selalu diperhatikan dengan serius bagi pemilik dan atau pengurus bank. Karena kredit merupakan sumber pendapatan bagi bank untuk menunjang kelangsungan usaha dan sebagai salah satu indikator bagi kesehatan sebuah bank. Mengingat begitu pentingnya peranan kredit bagi kelangsungan usaha

dari suatu bank, maka Bank Indonesia mewajibkan bank-bank lain untuk mempunyai kebijakan pedoman dalam pemberian perkreditan dengan tujuan agar bank-bank yang ada di Indonesia dalam menyalurkan kredit kepada debitur dapat terarah sesuai dengan prinsip-prinsip pemberian kredit yang sehat. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari pemberian kredit yang tidak sesuai dengan prinsip kehati-hatian, dan sebagai salah satu upaya menekan pertumbuhan kualitas kredit bermasalah. Prinsip seperti ini meliputi evaluasi terhadap Karakter, Kemampuan, Modal, kondisi Ekonomi dan Jaminan. Selain daripada itu ada faktor-faktor yang juga menjadi penyebab munculnya kredit macet yaitu disebabkan oleh Faktor Intern dan Faktor Ekstern. Faktor Intern dapat berupa analisis kredit yang kurang mendalam, campur tangan pemilik bank, perikatan (dokumen) kredit yang kurang sempurna. Sedangkan Faktor Ekstern dapat berupa karakter debitur yang tidak baik, kondisi ekonomi yang berubah karena bencana alam.

Pada awal masa krisis hampir semua bank besar mengalami permasalahan kredit macet yang demikian tinggi, dan harus masuk dalam Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) karena mengalami kerugian yang sangat besar sehingga bank-bank tersebut harus melakukan program rekapitalisasi dan menetapkan ketentuan maksimal kredit bermasalah sebesar 5%. Penanganan kredit bermasalah pada umumnya dilakukan melalui 2 (dua) tahap pendekatan yaitu Pendekatan *Non Yuridis* dan Pendekatan *Yuridis*. Pendekatan *Non Yuridis* meliputi tindakan yang cenderung berupa pendekatan secara persuasif kepada debitur berupa pembinaan dan penagihan secara intensif dan rutin untuk memberikan

saran serta solusi atas kesulitan yang dialami oleh debitur, sehingga debitur tersebut dapat membayar hutangnya. Sedangkan Pendekatan *Yuridis* diberlakukan apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya, maka dilakukan tindakan berikutnya berupa pemberian surat peringatan sekaligus dilakukan upaya penagihan. Pemberian surat peringatan tersebut dilakukan sebanyak-banyaknya 3 (tiga) kali selama tiga minggu, dan jika sampai dengan surat peringatan ke-III debitur tetap tidak membayar maka akan disampaikan somasi.

Eksekusi Hak Tanggungan bukanlah upaya terakhir yang dilakukan dalam mengatasi kredit macet. Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 300/KMK.01/2002 tertanggal 13 Juni 2002 tentang Pengurusan Piutang Negara, mengatur pelaksanaan eksekusi dapat melalui 3 (tiga) cara, yaitu:

1. Penjualan barang jaminan melalui lelang, yaitu penjualan barang di muka umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara;
2. Penjualan barang jaminan tidak melalui lelang berupa penjualan barang jaminan yang dilakukan dengan cara dibawah tangan berdasarkan persetujuan para pihak baik yang dilakukan secara tertulis maupun lisan; dan
3. Penebusan barang jaminan, yaitu pencairan barang jaminan yang dilakukan oleh penjamin hutang dalam rangka penyelesaian hutang, dengan syarat barang jaminan yang ditebus,

nilainya paling sedikit sama dengan nilai perikatan.

Cara pelaksanaan eksekusi lain yang juga dipermudah adalah dengan menggunakan acara eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 Rbg yang dikenal sebagai lembaga *Parate Eksekusi*. Peraturan mengenai hipotek berlaku pula terhadap eksekusi hak tanggungan, dengan demikian sekarang telah ada penegasan oleh Undang-undang bahwa dalam masa peralihan sebelum ada peraturan khusus yang mengatur tentang parate eksekusi hak tanggungan, ketentuan acara eksekusi hipotek berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan dengan penyerahan sertifikat hak tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

Sebagaimana yang telah dikemukakan ketika debitur melakukan cidera janji atau wanprestasi, maka berdasarkan perjanjian kredit atas hak tanggungan, kreditor dapat melakukan tindakan eksekusi objek hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya dengan cara:

1. Penjualan barang jaminan melalui suatu pelelangan umum atas kekuasaan sendiri sebagai pemegang hak tanggungan pertama, dan telah diperjanjikan terlebih dahulu dalam surat perjanjian;
2. Parate Eksekusi melalui penjualan barang jaminan dengan cara dibawah tangan yang bertujuan untuk memperoleh harga tertinggi dan harus memenuhi syarat-syarat:
  - a) Ada kesepakatan tertulis antara para pihak;
  - b) Diumumkan sedikitnya pada 2(dua) buah surat kabar atau media massa;
  - c) Tidak ada pihak yang keberatan;

Menurut ketentuan pada Pasal 20 ayat (1) UUHT, maka pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dapat dilaksanakan sebagai berikut:

1. Pemegang Hak Tanggungan Pertama menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sesuai dengan Pasal 6 UHT yang dalam praktik telah sesuai dengan ketentuan UUHT yang diperkuat dengan janji yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT;
2. Pemegang Hak Tanggungan berdasarkan Title Eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan menjual melalui pelelangan umum sesuai dengan Pasal 14 ayat (2) UUHT.

Hak kreditor sebagai pemegang hak tanggungan untuk kekuasaan sendiri menjual objek hak tanggungan berdasarkan pada Pasal 6 dan Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT merupakan salah satu cara pelaksanaan parate eksekusi secara singkat karena kreditor tidak perlu melakukan eksekusi dengan proses beracara di pengadilan serta tidak harus mengajukan permohonan eksekusi ke Pengadilan Negeri.

Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan pada dasarnya dilakukan tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan, mengingat penjualan menurut Pasal 6 UUHT merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian. Oleh karenanya dalam pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

1. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan harus memuat janji eksekutorial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 jo Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT.
2. Bank (kreditor) bertindak sebagai pemohon lelang

- pemegang hak tanggungan pertama.
3. Pelaksanaan Lelang melalui KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang)
  4. Pengumuman Parate Eksekusi mengikuti tata cara pengumuman lelang eksekusi.
  5. Nilai limit sedapat mungkin ditentukan.
  6. Pelaksanaan Parate Eksekusi dapat melibatkan Balai Lelang pada pra lelang.
  7. Dokumen persyaratan yang harus diserahkan dalam pelaksanaan parate eksekusi, yaitu:
    - a. Salinan/Fotocopy Perjanjian Kredit;
    - b. Salinan/Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
    - c. Salinan/Fotocopy perincian hutang;
    - d. Salinan/Fotocopy Surat Peringatan I,II,III;
    - e. Salinan/Fotocopy Bukti Kepemilikan Hak Tanggungan;
    - f. Salinan/Fotocopy Akta Pengakuan Hutang;
    - g. Surat Pernyataan yang menyatakan;Hutang Debitor telah macet;
    - h. Bertanggung Jawab atas Pelaksanaan Parate Eksekusi dan tidak melibatkan Pejabat Lelang dan KPKNL.

Pelaksanaan Parate Eksekusi dianggap sederhana karena tidak melibatkan debitor, pengadilan, maupun melalui prosedur hukum acara.Pelaksanaannya hanya tergantung pada syarat bahwa “Debitor melakukan Wanprestasi”.Proses Eksekusi Hak Tanggungan melalui KPKNL juga merupakan salah satu alternatif dalam

pelaksanaan eksekusi hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT.Adapun hal yang perlu diperhatikan sesuai dengan prinsip dasar hak tanggungan, yaitu bahwa dalam penetapan jumlah hutang harus pasti. Dalam menentukan jumlah hutang yang pasti, seyogyanya para pihak sama-sama merasa puas dan mencapai kesepakatan bersama dalam waktu yang relatif singkat, sehingga tidak mengakibatkan pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan menjadi terhambat dan/atau penghalang.

Dengan demikian Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) menyediakan 2 (dua) sarana untuk melakukan dan/atau melaksanakan eksekusi objek hak tanggungan, yaitu:

- Pertama: menggunakan kuasa yang diberikan kepada pemberi hak yang dikenal dengan istilah “Beding Van Eigenmachtige Verkoop, Parate Eksekusi atau eksekusi yang disedehanakan”.
- Kedua: memanfaatkan Title Eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan pada pelaksanaan eksekusi hak tanggungan.

## **2. Hambatan-Hambatan Yang Timbul Dalam Pelaksanaan Parate Eksekusi Atas Objek Jaminan Dalam Hak Tanggungan**

Pada Pasal 1178 Ayat (2) KUHPerdarta menyatakan apabila debitor wanprestasi, maka pemegang hipotek pertama diberi kuasa menjual persil dimuka umum untuk mengambil pelunasan hutang debitor dari pendapatan penjualan persil tersebut.Dengan mendasarkan pada ketentuan tersebut, maka para pihak mempunyai kesempatan untuk menyelesaikan hubungan hutang-piutang tanpa melalui pengadilan selama memenuhi persyaratan yaitu

harus diperjanjikan sebelumnya secara tegas tentang kuasa yang diberikan kepada kreditor untuk menjual Objek jaminan dan penjualan tersebut harus dilakukan dimuka umum melalui pejabat lelang yang ditetapkan sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan.

Pasal 1178 Ayat (2) KUHPerdara tersebut merupakan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak ketika terjadi wanprestasi. Dimana disatu sisi kreditor selaku pemegang hipotek diberikan hak untuk menjual sendiri objek jaminan dan mengambil pelunasan kredit dari hasil penjualan objek jaminan tersebut. Disisi laun kepentingan debitor juga dilindungi dengan keharusan menjual Objek Jaminan di muka umum dengan kata lain penjualan harus dilakukan melalui pelelangan umum dan di depan pejabat lelang yang ditunjuk sehingga diharapkan dapat diperoleh harga penjualan yang tinggi. Dengan demikian kreditor tidak dapat dengan sewenang-wenang menjual objek jaminan dengan harga yang ditentukan secara sepihak.

Bentuk perlindungan hukum yang lain adalah harus ada klausul yang secara mutlak memberi kuasa kepada pemegang hipotek menjual objek jaminan dengan kata lain apabila klausul tersebut tidak diperjanjikan lebih dahulu, maka penjualan jaminan harus dilakukan melalui Pengadilan.

Ketentuan tentang parate eksekusi sebagaimana yang diatur pada Pasal 1178 KUHPerdara tersebut telah diadopsi dalam Pasal 6 UUHT yang menyebutkan apabila debitor cidera janji, kreditor berhak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan pihutangnya dari hasil penjualan tersebut. Karena dengan cara

melalui pelelangan umum ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek hak tanggungan. Dari hasil penjualan objek hak tanggungan tersebut, kreditor berhak mengambil pelunasan pihutangnya, dimana dalam hal hasil penjualan itu lebih besar dari pada pihutangnya tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi hak tanggungan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUHT telah ditetapkan bahwa pelaksanaan parate eksekusi dapat dilakukan dengan cara:

1. Dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 6 UUHT yang memberi hak kepada kreditor selalu pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.

Dalam praktik ternyata pelaksanaan hak tersebut tidak sepenuhnya dapat dilakukan kreditor dengan mudah, karena meskipun hak tersebut dimiliki oleh kreditor tetapi penjualan objek hak tanggungan tersebut tetap harus melalui pelelangan umum atau dengan kata lain proses penjualan harus tetap melalui kantor lelang dan dilakukan oleh pejabat lelang, yang tentu saja menimbulkan implikasi biaya yang lebih besar dan waktu penyelesaian lebih lama. Maksud dari Undang-Undang dengan menentukan bahwa penuaan objek hak tanggungan harus melalui pelelangan umum tentu bertujuan untuk memberi perlindungan bagi debitor. Agar dengan demikian diharapkan dapat diperoleh harga tertinggi,

sehingga memberikan keleluasaan bagi debitor untuk melunasi kreditnya sekaligus masih dapat diharapkan sisa hasil penjualan objek hak tanggungan.

Ketentuan Pasal 6 UUHT tersebut sebenarnya juga memberikan kemudahan bagi kreditor pemegang hak tanggungan pertama untuk melaksanakan parate eksekusi tersebut tanpa harus mendapatkan persetujuan dari debitor. Karena hak tersebut tanpa harus mendapatkan persetujuan dari debitor. Karena hak tersebut diamanatkan oleh undang-undang, tetapi dalam pelaksanaannya apabila hak tersebut dilaksanakan dan debitor merasa keberatan dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri dan hakim dapat memberikan keputusan yang berbeda dengan memenangkan gugatan debitor, sehingga dengan demikian hasil lelang yang dilakukan oleh kantor lelang dapat digugurkan atau dibatalkan oleh keputusan hakim, hal ini tentu menimbulkan implikasi hukum yang tidak menguntungkan serta tidak memberikan kepastian hukum khususnya bagi kreditor.

2. Dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 20 Ayat (2) yang mengatur tentang penjualan objek hak tanggungan melalui penjualan dibawah tangan berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan.

Pasal ini merupakan terobosan yang terdapat pada UUHT bila dibandingkan dengan ketentuan lama yang

terdapat pada hipotek untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak, karena dengan upaya ini akan memberikan kesempatan bagi pihak-pihak yang berkepentingan untuk menyelesaikan hutang-piutangnya berdasarkan kesepakatan sendiri. Sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 20 Ayat (3) UUHT, Undang-Undang ini hanya mengatur batasan-batasan pada pelaksanaan penjualan objek hak tanggungan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan. Pelaksanaan ketentuan ini, secara yuridis akan memberikan kepastian hukum bagi para pihak, karena dengan adanya kesepakatan untuk menjual objek jaminan secara di bawah tangan, berarti masing-masing pihak telah menyatakan persetujuannya.

3. Dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 14 ayat (2) yang mengatur tentang penjualan Objek Hak Tanggungan dengan menggunakan Title Eksekutorial dari sertifikat Hak Tanggungan.

Pencantuman irah-irah pada sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT bertujuan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial, sehingga apabila debitor wanprestasi, maka objek hak tanggungan siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate eksekusi sesuai dengan

peraturan hukum acara perdata. Adapun menurut Penjelasan Umum 9 dan penjelasan Pasal 26 UUHT adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 HIR, dimana untuk pelaksanaan parate eksekusi melalui penetapan dari Ketua Pengadilan.

Berdasarkan pada ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUHT tentang penjualan objek hak tanggungan melalui penjualan dibawah tangan berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaannya adalah:

- a. Hambatan dari pihak debitor yang tidak kooperatif terhadap proses penjualan tidak melalui lelang;

Hambatan ini muncul yaitu apabila pada tahap negoisasi, disepakati bahwa pihak debitor yang aktif mencari pembeli, tetapi pada kenyataannya ternyata debitor mempunyai itikad yang tidak baik, yaitu tidak aktif mencari pembeli dengan harapan bahwa obejak hak tanggungan tidak segera dijual. Hal tersebut merupakan itikad yang tidak baik dari debitor yang telah menyalahi kesepakatan awal pada saat negosiasi.

Dan apabila hal tersebut terbukti oleh pihak bank maka mendasarkan pada ketentuan Pasal 6 UUHT yaitu memberii hak kepada kreditor selaku pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sesuai ketentuan Pasal 6 UUHT.

- b. Hambatan Yuridis

Pasal 20 ayat (2) merupakan terobosan yang terdapat pada UUHT bila dibandingkan dengan ketentuan lama yang terdapat pada hipotek untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak, karena dengan upaya ini akan memberikan kesempatan bagi pihak-pihak yang berkepentingan untuk menyelesaikan hutang-piutangnya berdasarkan kesepakatan sendiri. Pelaksanaan ketentuan ini, secara yuridis akan memberikan kepastian hukum bagi para pihak, karena dengan adanya kesepakatan untuk menjual objek jaminan secara dibawah tangan, berarti masing-masing pihak telah menyatakan persetujuannya.

Secara sosiologis ketentuan ini akan dapat melindungi kepentingan debitor untuk melanjutkan kegiatan usahanya, karena penyelesaian hutang-piutangnya dilakukan dengan cara diam-diam yang hanya melibatkan pihak-pihak tertentu. Selain itu penjualan objek jaminan dengan cara ini dapat memberikan penyelesaian yang tuntas bagi para pihak, mengingat dalam prosesnya sudah diawali dengan adanya kesepakatan dan persetujuan yang tentu mengikat bagi pihak-pihak yang membuatnya. Demikian juga dengan kepentingan pembeli untuk proses peralihan lebih terjamin karena penyerahan dari pemilik hak atas tanah yang dieksekusi lebih mudah mengingat prosesnya dilakukan melalui kesepakatan sukarela.

Hambatan yuridis yang akan timbul dan mempunyai implikasi sosiologis yang dapat menjadi kendala pelaksanaan penjualan objek jaminan dengan cara di bawah tangan adalah

keharusan mengumumkan pelaksanaan penjualan objek jaminan tersebut dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat agar apabila ada kreditor lain yang juga dijamin dengan objek jaminan tersebut terlindungi hak-haknya serta untuk menjamin tidak ada pihak yang berkeberatan. Hal ini apabila dilaksanakan tentu akan menimbulkan beban moril bagi debitur dan/atau penjamin karena kondisinya akan diketahui kolega atau rekan bisnis serta lingkungannya yang bias berakibat pada kelangsungan usahanya.

Dalam pelaksanaannya, bank tidak sepenuhnya mengikuti mekanisme atau persyaratan yang ditentukan Undang-Undang, dimana sepanjang ada kesepakatan antara bank dengan debitur dan/atau penjamin untuk menjual objek jaminan serta didapat kesepakatan harga yang wajar dan menguntungkan semua pihak, yaitu cukup untuk memenuhi kewajiban debitur kepada bank (kreditor), maka bank akan menyerahkan hak-hak debitur untuk mendapatkan hak atas tanahnya kepada pembeli objek jaminan sesuai dengan kesepakatan dan persetujuan bersama.

Langkah-langkah mengantisipasi agar proses penjualan objek jaminan dapat dilakukan dengan baik serta memberikan perlindungan hukum antara lain:

1. Melakukan cek terhadap sertifikat hak atas tanah yang akan dijadikan jaminan kredit di Badan pertanahan Kabupaten/Kota untuk memastikan bahwa sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan tidak sedang dibebani Hak Tanggungan atau hak-hak lain, sehingga bank memperoleh kepastian atas status tanah yang akan dijadikan Objek jaminan;

2. Bank mensyaratkan dalam kebijakan perkreditannya yang mewajibkan debitur menyerahkan asli sertifikat hak atas tanah, dan sertifikat Hak Tanggungan disimpan oleh bank; dan
3. Mewajibkan debitur membuat surat pernyataan yang menyebutkan bahwa hak atas tanah yang akan dijadikan jaminan kredit bebas dari sengketa dengan pihak lain, tidak sedang dijamin atau dibebani dengan hak tanggungan bank lain serta ketersediaan untuk dilakukan penjualan baik secara lelang maupun dibawah tangan, jika suatu hari debitur melakukan cidera janji (wanprestasi).

## 5. SIMPULAN

1. Menurut ketentuan pada Pasal 20 ayat (1) UUHT, maka pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dapat dilaksanakan apabila Pemegang Hak Tanggungan pertama menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sesuai dengan Pasal 6 UHT yang dalam praktik telah sesuai dengan ketentuan UUHT yang diperkuat dengan janji yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT, dan Pemegang Hak Tanggungan berdasarkan Title Eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan menjual melalui pelelangan umum sesuai dengan Pasal 14 ayat (2) UUHT.
2. Perihal eksekusi objek hak tanggungan pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

memiliki dua ketentuan pokok sebagaimana tertuang di dalam Pasal 6 dan Pasal 11 ayat (2) huruf e. Pada Pasal 6 jelas memberi petunjuk pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yaitu dengan penjualan sendiri oleh kreditor melalui pelelangan umum. Sedangkan pada Pasal 11 ayat (2) huruf e tidak secara spesifik memberikan petunjuk tetapi lebih secara umum dengan bunyi: “janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji. Mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji.

## 6. DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- devi, Ria Sintha, *Perkembangan Hukum Dagang di Indonesia*, CV. Sentosa Deli Mandiri, Medan, 2020
- Jhon Salindeho, *Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, (Jakarta :Sinar Grafika, 1994)
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, (Jakarta; rencana, 2005).
- Purba, Onan, Ria Sintha Devi, *Hukum Acara*, Lembaga Penelitian dan Penulisan Ilmiah AQLI, Medan, Maret 2021.
- Purwahid Patrik, *Hukum Jaminan*, Edisi Revisi dengan UUHT. (Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 1989).
- Sri Soedewi Mascjhoen Sofyan, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan*

*Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta : Liberty, 1980).

Sutan Reny Syahdani, *Hak Tanggungan, asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan*, (Jakarta : Institut Bankir Indonesia, 1999).

W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta : Balia Pustaka, 1999).

### B. Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata(KUHPerdata)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

### C. Jurnal

Zulkarnain, Juli, Rosani., Novi., & Devi, Sintha, Ria. (2021). Arrangements of Authorities Pd. Medan City Market in the Making of Cooperation Contracts and Management of the Medan Separate Market. Date June 06, 2021. *INTERNATIONAL JOURNAL OF MULTIDISCIPLINARY RESEARCH AND ANALYSIS*, Page No. -829-836.<http://www.ijmra.in/v4i6/22.php>

Devi, Sintha Ria., Simbolon, Yosepin, Nanci., Sinaga, Victoria, Lestari., Yasid, Muhammad. The Bankruptcy Legal Politics in Indonesia based on Justice Value. Date March, 2022. *Jurnal Akta Vol 9, No* 1.<http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/20842>

- DEVI, Ria Sintha; ZULKARNAEN, Novi Juli Rosani; PRATIWI, Rani Ika. TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH STUDI PELAKSANAAN DI UNIT PELAYANAN PAJAK DAERAH SAMSAT KOTA BINJAI. **JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana**, [S.l.], v. 3, n. 2, p. 195-211, sep. 2021. ISSN 2684-7973. Available at: <<https://jurnal.darmaagung.ac.id/index.php/jurnalrectum/article/view/1177>>
- DEVI, Ria Sintha; SIMARSOIT, Feryanti. PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN E-COMMERCE MENURUT UNDANG – UNDANG NO.8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN. **JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana**, [S.l.], v. 2, n. 2, p. 119-128, july 2020. ISSN 2684-7973. Available at: <<https://jurnal.darmaagung.ac.id/index.php/jurnalrectum/article/view/644>>.
- DEVI, Ria Sintha; HUTAPEA, Melinda Marsaulina. TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH MELALUI PROYEK PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA MEDAN. **JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana**, [S.l.], v. 1, n. 1, p. 47-86, feb. 2019. ISSN 2684-7973. Available at: <<https://jurnal.darmaagung.ac.id/index.php/jurnalrectum/article/view/110>>.
- DEVI, Ria Sintha. PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENANAMAN MODAL ASING (PMA) DI INDONESIA. **JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana**, [S.l.], v. 1, n. 2, p. 142-153, july 2019. ISSN 2684-7973. Available at: <<https://jurnal.darmaagung.ac.id/index.php/jurnalrectum/article/view/227>>.
- ria sintha devi, Tinjauan Yuridis Sita Jaminan dan Pembersan Harta Milik Debitur Dalam Hal Terjadinya Kepailitan, *Jurnal Ilmiah MAKSITEK* Vol. 4 No. 4 (2019).
- LUBIS, Muhammad Ansori; DHEVI, Ria Sinta; YASID, Muhammad. PENEGAKAN HUKUM TERHADAP APARAT SIPIL NEGARA YANG MELAKUKAN PELANGGARAN HUKUM DALAM MEWUJUDKAN GOOD GOVERNANCE. **Jurnal Darma Agung**, [S.l.], v. 28, n. 2, p. 269-285, aug. 2020. ISSN 2654-3915. Available at: <<https://jurnal.darmaagung.ac.id/index.php/jurnaluda/article/view/649>>.