



Implikasi yuridis parate eksekusi obyek hak tanggungan

Lydia Kurnia Putri Rosari¹, Imam Koeswahyono², Diah Aju Wisnuwardhani³.

¹ Lydia Kurnia Putri Rosari; Fakultas Hukum Universitas Brawijaya; Jl. MT Haryono, Nomor 169; Malang; 65144; Jawa Timur; Indonesia.

² Imam Koeswahyono; Fakultas Hukum Universitas Brawijaya; Jl. MT Haryono, Nomor 169; Malang; 65144; Jawa Timur; Indonesia.

³ Diah Aju Wisnuwardhani; Fakultas Hukum Universitas Merdeka; Jl. Terusan Raya Dieng Nomor 62-64; Malang; 65146; Jawa Timur; Indonesia.

ARTICLE INFO

Article history:

Received 2021-01-10

Received in revised form

2022-02-09

Accepted 2022-04-01

Kata kunci:

Implikasi; Eksekusi; Hak Tanggungan.

Keywords:

Implications; Executions; Mortgage Rights.

DOI: <https://doi.org/10.26905/idxch.v13i1.5189>

How to cite item:

Rosari. L.K.P., Koeswahyono I., & Wisnuwardhani. D.A. (2022). Implikasi yuridis parate eksekusi obyek hak tanggungan. *Jurnal Cakrawala Hukum*, 13(1) 68-77. doi:10.26905/idxch.v13i1.5189.

Abstrak

Tujuan yang ingin dicapai penelitian ini adalah untuk mengkaji dan menganalisa implikasi yuridis Parate eksekusi terhadap obyek hak tanggungan dan untuk mengetahui kendala yang dihadapi oleh Bank PT. Bank Central Asia Tbk. Cabang Kediri dalam pelaksanaan Parate eksekusi dengan obyek hak tanggungan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris dengan teknik pengumpulan data secara wawancara, studi pustaka dan dokumentasi. Hasil penelitian dengan metode diatas menunjukkan Hambatan yang terjadi adalah hambatan dari sisi debitur misalnya adanya perlawanan dari debitur atau pihak ketiga dan pengosongan obyek hak tanggungan. Hambatan dari sisi kreditur yaitu sulitnya mencari pembeli lelang atas tanah dan bangunan yang menjadi objek lelang eksekusi tersebut, sehingga dalam pelaksanaannya terdapat beberapa aset yang gagal dilakukan eksekusinya dengan cara Parate eksekusi. Implikasi yuridis dari pelaksanaan Parate eksekusi dengan obyek jaminan hak tanggungan adalah mendapatkan rasa kepastian lunasnya hutang debitur dan pelunasan piutang kreditur lebih cepat manakala debitur wanprestasi melalui cara memberikan hak kepada kreditur menjual Obyek Hak Jaminan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan ketentuan mengenai Parate eksekusi.

Abstract

To analyze and study the juridical implications of separate execution on the object/s of mortgage are the objectives to be achieved in this research and also to find out what are the obstacles faced by the Bank PT. Central Bank Asia Tbk. Kediri Branch in implementing para te execution with the object of the mortgage. The method used in this research is empirical legal research with interview data collection techniques, literature studies, and documentation. The results of the research with the method above show the obstacles that might occur is an obstacle that came from the debtor's

Corresponding Author:

* Lydia Kurnia Putri Rosari.

E-mail address: lydiakurnia.rosari@gmail.com

side, for example, the existence of resistance from the debtor or third party and the emptying of the object of the liability right. The obstacle from the creditor's side is the difficulty in finding auction buyers for the object of the execution auction. The juridical implication of the execution parade with the object of collateral is to obtain creditor assurance regarding the repayment of his debt from the debtor, in addition to accelerating the repayment process of creditors when the debtor defaults by giving the creditor the right to sell the Collateral Right Object of his own power through a public auction.

1. Pendahuluan

Peranan perbankan nasional sebagai salah satu lembaga keuangan yang berfungsi dalam menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat, sebagaimana hukum yang mengatur tentang perbankan yaitu Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Sesuai dengan fungsi bank itu sendiri, bank berfungsi sebagai *financial intermediary*, dengan usaha utama menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat serta memberikan jasa-jasa lainnya yang lazim dilakukan bank dalam lalu lintas pembayaran (Usman, 2010).

Salah satu sumber utama bagi bank untuk menyalurkan kredit atau pinjaman kepada masyarakat adalah dengan mengumpulkan dana masyarakat berupa tabungan, giro, deposito, dan lainnya dalam jumlah yang sangat banyak dengan kurun waktu yang lama. "Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga", menurut UU No 10 Tahun 1998.

Pemberian pinjaman dari bank memang akan selalu beresiko dengan ada kemungkinan pinjaman atau kredit tersebut tak kembali sesuai dengan tenggat waktu yang disepakati. Hal demikian di-

namakan kredit bermasalah atau *non performing loan* (NPL). Banyak yang dapat menyebabkan hal itu misalnya karena debitur tidak mampu dikarenakan debitur tersebut mengalami kemunduran usaha dan tidak berhasilnya usaha yang mengakibatkan berkurangnya pendapatan usaha debitur atau memang debitur sengaja tidak mau membayar karena karakter debitur tidak baik (Sutarno, 2015).

Untuk menjamin kesehatan bank yang merupakan lembaga keuangan dan mempunyai peranan penting dalam perekonomian Indonesia, salah satunya dengan memberikan kepastian hukum kepada bank untuk menyelesaikan kredit bermasalahnya dengan memperkuat lembaga jaminan untuk kredit dengan di undangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah selanjutnya disebut UUHT.

Hak Tanggungan, menurut ketentuan Pasal 1 butir (1) UUHT, 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 yang dimaksud dalam Undangundang 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 krediturkreditur lain.”

Sesuai dengan sifatnya yang *accessoir*, pada Hak Tanggungan, yang mana pembebanan Hak Tanggungan dimulai dengan perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang, yang di jamin pelunasannya, yang mana merupakan suatu perjanjian pokoknya. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 10 Ayat (1) UUHT yaitu: “Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut.”

Prosedur membebaskan Hak Tanggungan dilakukan dengan dua tahap kegiatan yakni: tahap pemberian Hak Tanggungan dan tahap pendaftaran Hak Tanggungan. Pada Pasal 10 ayat (2) UUHT disebutkan pemberian Hak Tanggungan dilaksanakan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Usman, 1999). Pada tahap pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada kreditur, Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak Tanggungan itu baru lahir pada saat dibukukannya dalam daftar umum di Kantor Pertanahan.

Menurut Pasal 14 UUHT, Sertifikat Hak Tanggungan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional yang berwenang di daerahnya sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, hal itu sebagai pemenuhan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, sehingga berkekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah (Usman, 1999).

PT. Bank Central Asia Tbk Cabang Kediri memberikan kreditnya kepada Nasabah dalam bentuk jaminan kredit adalah Hak Tanggungan atas tanah. Badan usaha ini memberikan pinjaman baik digunakan bagi keperluan konsumtif maupun produktif agar masyarakat memperoleh kemajuan di bidang ekonomi. Namun pada saat berjalannya waktu dan pihak debitur diwajibkan mengangsur uang kredit sebagaimana yang telah di janjikan, akan tetapi debitur wanprestasi, debitur tidak sanggup membayar karna faktor- faktor tertentu.

Akibatnya pihak kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual tanah yang telah di bebani Hak Tanggungan itu melalui pelelangan umum. Lelang di Indonesia sampai sekarang masih menggunakan *Vendu Reglement* Nomor Tahun 1908 Nomor 189, dan kemudian langsung di atur dengan menggunakan Peraturan Menteri Keuangan seperti Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Liju, 2021).

Kemudahan yang di sediakan oleh UUHT bagi para kreditur pemegang Hak Tanggungan manakala debitur cedera janji, berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b UUHT eksekusi atas benda jaminan Hak Tanggungan dapat di tempuh melalui 3 (tiga) cara yaitu: “1). Parate eksekusi; 2). Title executorial; dan 3). Penjualan di bawah tangan Ketiga eksekusi Hak Tanggungan tersebut di atas masing-masing memiliki perbedaan dalam prosedur eksekusinya.”

Pelaksanaan eksekusi yang menggunakan tilte eksekutorial berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan, penjualannya benda jaminan tundk dan mematuhi hukum acara perdata seperti yang di muat dalam Pasal 224 H.I.R/258 RBg. Yang pelaksanaannya memerlukan waktu yang tidak sebentar. Sedangkan eksekusi di bawah tangan harus memenuhi syarat-syarat antara lain aadanya kesepakatan antara pemberi Hak Tanggungan (debitur) dengan pemegang Hak Tanggungan (kreditur) (Poesoko, 2013).

Dalam kasus yang timbul di PT. Bank Central Asia Tbk. Cabang Kediri, pihak kreditur melakukan eksekusi atas benda jaminan Hak Tanggungan dengan cara Parate eksekusi. Parate eksekusi berasal dari kata *paraat* yang berarti barang itu siap siaga di tangan kreditur untuk menjual benda jaminan di muka umum atas dasar kekuasaan sendiri, seolah menjual miliknya sendiri (Poesoko, 2013). Tartib berpendapat bahwa Parate eksekusi adalah eksekusi yang dilaksanakan sendiri oleh pemegang hak jaminan (gadai atau hipotik) tanpa melalui bantuan atau campurtangan Pengadilan Negeri, melainkan hanya berdasarkan bantuan kantor lelang saja (Poesoko, 2013). Sebagaimana di jelaskan dalam penjelasan umum Angka 9 UUHT salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya.

Nasabah PT. Bank Central Asia Tbk. Cabang Kediri mengalami penunggakan pembayaran kredit atas obyek Hak Tanggungan lebih dari tiga bulan dan pihak PT. Bank Central Asia Tbk. Cabang Kediri sudah memberikan Surat Peringatan Pertama (SP I) hingga Surat Peringatan Ketiga (SP III). Hingga akhirnya pihak kreditur melimpahkan masalah kredit macet tersebut kepada pihak KPKNL. Selanjutnya debitur mendapat surat pemberitahuan bahwa obyek Hak Tanggungannya akan dilelang eksekusi secara Parate eksekusi dan mengetahui jadwal pelaksanaan lelang dalam pengumuman obyek Hak Tanggungan. Berdasarkan latar belakang diatas dapat dirumuskan beberapa masalah yaitu Apa sajakah hambatan dalam pelaksanaan Parate eksekusi terhadap obyek hak tanggungan pada PT. Bank Central Asia Tbk. Cabang Kediri dan Apa implikasi yuridis Parate eksekusi terhadap obyek hak tanggungan pada PT. Bank Central Asia Tbk. Cabang Kediri?

2. Metode

Metode pendekatan yang dipilih penulis untuk digunakan adalah yuridis empiris. Pendekatan Yuridis empiris mempunyai pemahaman

bahwa suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisis sejauh manakah suatu hukum yang sedang berlaku secara efektif, dalam hal ini pendekatan tersebut digunakan untuk menganalisis secara kualitatif, tentang Implikasi Yuridis Parate eksekusi Obyek Hak Tanggungan (Studi Pada PT. Bank Central Asia Tbk. Cabang Kediri). Penelitian ini menggunakan teknik penarikan sampel berupa Teknik *Purposive* (non random sampling). Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah secara wawancara, studi pustaka dan dokumentasi.

3. Pembahasan

3.1. Hambatan dalam pelaksanaan parate eksekusi terhadap obyek hak tanggungan pada PT. Bank Central Asia Tbk. Cabang Kediri.

Pasal 1178 KUHPerdara mengatur ketentuan tentang Parate eksekusi telah diadopsi dalam Pasal 6 UUHT yang menyebutkan, apabila debitor menciderai janji, obyek hak tanggungan dapat dijual oleh kreditur atas kekuasaan sendiri dengan melalui pelelangan umum sesuai tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Dengan mengharapkan mendapatkan harga yang paling tinggi, cara pelelangan umum ini digunakan. Dari hasil penjualan obyek hak tanggungan tersebut kreditur hanya boleh mengambil setbanyak-banyaknya senilai pelunasan piutangnya saja, sisanya menjadi hak pemberi hak tanggungan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUHT telah ditetapkan bahwa: Pelaksanaan Parate eksekusi dapat dilakukan dengan cara: a. Dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 6 UUHT yang memberi hak kepada kreditur selalu pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. b. Dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 20 ayat (2) yang mengatur tentang

penjualan obyek hak tanggungan melalui penjualan dibawah tangan berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan c. Dengan berdasarkan pada ketentuan Pasal 14 ayat (2) yang mengatur tentang penjualan obyek hak tanggungan dengan menggunakan titel eksekutorial dari sertifikat Hak Tanggungan.

Pencantuman irah-irah pada sertifikat hak tanggungan sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT memberikan maksud untuk penegasan nyata keberadaan kekuatan eksekutorial, sehingga bilamana debitur wanprestasi, maka pengeksesian obyek hak tanggungan siap dilakukan seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga Parate eksekusi sesuai dengan 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 hasil wawancara dengan Nanang Cipto Pramono hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan Parate eksekusi adalah: Parate eksekusi obyek Hak Tanggungan seringkali muncul permasalahan diantaranya adalah debitur yang tidak menerima keputusan kreditur yang akan melakukan eksekusi. Sering terjadi juga ketika debitur mengetahui bahwa bank akan melakukan upaya eksekusi atas tanah dan atau bangunan yang menjadi jaminan kredit, meskipun pada awalnya debitur memiliki itikad tidak baik membuat perlawanan dengan mengajukan gugatan ke pengadilan negeri, hal ini diharapkan oleh debitur agar dapat menunda atau menghentikan tahapan eksekusi hak tanggungan, atau setidaknya mengulur waktu pelaksanaan eksekusi tersebut.

Debitur mempunyai pemahaman jumlah hutang tidak jelas/tidak pasti sehingga berusaha mengajukan materi gugatan, atau mempromosikan pengikatan jaminan atau perjanjian pembiayaan-

an, hingga materi mengenai harta bersama atau harta warisan. Pihak KPKNL sering menghadapi hal seperti itu sehingga biasanya akan melakukan penundaan atau bahkan menolak permohonan lelang eksekusi yang diajukan oleh bank apabila terdapat gugatan dari debitur atau pihak ketiga yang masih belum diselesaikan sehubungan dengan tanah dan atau bangunan yang akan menjadi objek lelang eksekusi hak tanggungan.

Gugatan dari pihak ketiga itu adalah akibat dari objek itu bukan merupakan milik debitur, namun merupakan milik pihak ketiga. Kuasa pemsangan jaminan tanah diberikan oleh pihak ketiga. Dalam pelaksanaan lelang, pihak ketiga ini menghalangi terjadinya pelelangan benda jaminan dengan alasan yang bersangkutan tidak pernah memberikan kuasa kepada debitur untuk melakukan penjaminan tanah, kalau terjadi pemberian kuasa maka pemberian kuasa itu dilakukan dengan cara dibawah tangan.

Masalah yang paling sering terjadi dalam contoh nyata adalah pembeli lelang berdasarkan Parate eksekusi selalu kesulitan ketika hendak menguasai tanah dan bangunan yang dibelinya melalui lelang, karena debitur (terlelang) tidak mau meninggalkan rumah dan tanahnya tersebut. Sehingga diperlukan tindakan hukum lain yaitu upaya paksa pengosongan dan untuk itu diperlukan bantuan pengadilan negeri melalui eksekusi pengosongan rumah. Hambatan yang terjadi dari sisi kreditur, yaitu sulitnya mencari pembeli lelang atas tanah dan bangunan yang menjadi objek lelang eksekusi tersebut, sehingga dalam pelaksanaannya terdapat beberapa aset yang gagal dilakukan eksekusinya dengan cara Parate eksekusi. Tidak semua masyarakat mengerti dan mengetahui mekanisme pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan.

Adanya kekhawatiran masyarakat terhadap kemungkinan terjadi permasalahan kepemilikan atas tanah dan atau bangunan yang dibeli melalui lelang tersebut, misalnya adanya gugatan dari debitur atau pemilik tanah yang lama yang berke-

Implikasi yuridis parate eksekusi obyek hak tanggungan

Lydia Kurnia Putri Rosari, Imam Koeswahyono, Diah Aju Wisnuwardhani

beratan atau tidak dapat menerima dilakukannya lelang eksekusi atas tanah dan bangunan yang dimilikinya. Kekhawatiran masyarakat juga timbul saat obyek tanah dan bangunan yang dilelang tersebut secara fisik masih berada dalam penguasaan debitur atau pihak ketiga lainnya, sehingga mengakibatkan permasalahan pada saat proses pengosongan obyek lelang tersebut.

Sebagaimana penjelasan di atas, meskipun pembeli lelang dapat mengajukan pengosongan obyek lelang berdasarkan ketentuan Pasal 200 ayat (11) HIR, namun pihak pengadilan negeri umumnya tidak dapat menerima permohonan pengosongan obyek lelang jika pelaksanaan lelangnya tidak melalui fiat pengadilan negeri. Dari penjelasan di atas dapat dilihat bahwa sulitnya mencari pembeli lelang atas tanah dan bangunan yang menjadi obyek lelang eksekusi adalah sangat dipengaruhi oleh hal pengosongan obyek hak tanggungan.

Secara teoretis UUHT telah memberikan hak Parate eksekusi kepada pemegang hak tanggungan (kreditur) untuk mendapatkan pelunasan atas piutangnya dalam hal debitur cidera janji/wanprestasi, hal ini juga dirasakan oleh PT. Bank Central Asia Tbk. Cabang Kediri bahwa Parate eksekusi sangat membantu dalam penyelesaian pelunasan piutangnya dalam hal debitur cidera janji/wanprestasi.

Bila di kaji dengan teori epektifitas hukum, sistem hukum dibagi dalam tiga (3) komponen yaitu (Friedman, 1975): 1. Substansi hukum ruang lingkupnya yaitu seluruh aturan baik yang tertulis sekaligus yang tidak tertulis, baik yang hukum material dan hukum formal. 2. Struktur hukum, yang cakupannya meliputi Pranata hukum, Aparatur hukum dan sistem penegakkan hukum. Struktur hukum yang berkaitan dengan sistem peradilan yang dilakoni oleh aparat penegak hukum, dalam sistem peradilan pidana, aplikasi penegakan hukum dilakukan oleh penyidik, penuntut, hakim dan advokat. 3. Budaya hukum (*legal culture*),

menekankan dari sisi budaya pada umumnya, kebiasaan-kebiasaan, opini, tindakan dan berpikir, yang melakukan pengarahan kekuatan sosial dalam masyarakat.

Hambatan yang dialami oleh P T. Bank Central Asia Tbk. Cabang Kediri, antara lain: Hambatan dari Substansi: Dalam hal ini yang merupakan substansi adalah aturan hukum. Hambatan dari sisi aturan hukum yang dialami oleh PT. Bank Central Asia Tbk. Cabang Kediri yaitu dalam UUHT tidak menampilkan adanya penegasan keharusan fiat eksekusi dalam melaksanakan Parate eksekusi hak tanggungan, sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) UUHT yang memberikan hak Parate eksekusi kepada kreditur untuk mendapatkan pelunasan atas piutangnya dalam hal bila debitur cidera janji/wanprestasi.

Sebagai akibat dari hambatan ini PT. Bank Central Asia Tbk. Cabang Kediri digugat telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh debitur. Hal ini seperti yang dialami oleh PT. Bank Central Asia Tbk. Cabang Kediri dalam Perkara No. 87/Pdt.G/2015/PN.Kdr, PT. Bank Central Asia Tbk. Cabang Kediri digugat telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh debitur (Bagus Astanu), dikarenakan tindakan PT. Bank Central Asia Tbk. Cabang Kediri bersama KPKNL Kediri yang akan melaksanakan lelang objek hak tanggungan, tanpa didahului dengan putusan pengadilan yang menyatakan debitur telah lalai dalam memenuhi kewajibannya.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 26 jo Penjelasan Umum Angka 9 UUHT "Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan harus didasarkan pada peraturan mengenai eksekusi hypotheek, yaitu berdasarkan Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg, dimana penjualan lelang barang agunan harus melalui fiat eksekusi ketua pengadilan negeri".

Berdasarkan hasil wawancara dengan Adi Saputra, beliau mengatakan bahwa seharusnya debitur mengetahui konsekwensinya apabila debitur

wanprestasi, maka bank sebagai pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan yang dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit antara debitur dengan bank, hak Parate eksekusi tersebut merupakan hak yang telah diberikan oleh undang-undang yakni dalam Pasal 6 UUHT, sehingga dalam hal debitur cidera janji/wanprestasi, maka PT. Bank Central Asia Tbk. Cabang Kediri dapat mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL, tanpa harus memperoleh persetujuan dari debitur terlebih dahulu dan tanpa harus melalui pengadilan. Oleh karena tidak adanya ketegasan dalam UUHT yang mengharuskan adanya fiat eksekusi di dalam pelaksanaan eksekusi lelang, PT. Bank Central Asia Tbk. Cabang Kediri digugat oleh debitur, sehingga PT. Bank Central Asia Tbk. Cabang Kediri tidak dapat dengan mudah memperoleh pelunasan atas piutangnya dalam hal debitur cidera janji/wanprestasi.

Struktur sebagai bagian dari sistem hukum meliputi institusi-institusi yang diciptakan oleh sistem hukum mencakup yudikatif (pengadilan), legislatif dan eksekutif (Friedman, 1975). Faktor-faktor pendukung penegakan hukum terdiri dari faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum, misalnya aparat penegak hukum, faktor sarana atau fasilitas dan faktor prasarana yang mendukung penegakan hukum, misalnya gedung pengadilan dan lain-lain (Kompasiana.com, 2019).

Dalam Pasal 6 UUHT menyatakan bahwa "Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut", maka dalam hal ini pejabat yang berwenang dalam pelaksanaan lelang eksekusi adalah pejabat kantor lelang negara, oleh sebab itu dalam hal debitur cidera janji/wanprestasi, PT. Bank Central Asia Tbk. Cabang Kediri.

Hambatan yang lazim terjadi dalam praktek pelaksanaan Parate eksekusi hak tanggungan yang

dialami oleh PT. Bank Central Asia Tbk. Cabang Kediri adalah rencana dilaksanakannya lelang dibatalkan oleh pejabat lelang pada KPKNL dengan alasan terdapat gugatan dari pihak ketiga atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT tersebut.

Fakta eksekusi tidak selalu semulus harapan pihak yang bersangkutan. Hambatan dari budaya hukum ini juga yang dialami oleh PT. Bank Central Asia Tbk. Cabang Kediri yaitu debitur cenderung enggan untuk melakukan pengosongan obyekk, sehingga karena debitur (terlelang) tidak mau meninggalkan rumah dan/atau tanahnya yang menjadi objek lelang, maka memerlukan bantuan pengadilan negeri melalui eksekusi pengosongan rumah.

Kecenderungan debitur yang tidak mau mengosongkan objek lelang yang telah dieksekusi tersebut sering terjadi dalam praktek pelaksanaannya, hal ini mempengaruhi minat masyarakat dalam mengikuti penjualan lelang yang diselenggarakan oleh pihak bank, sehingga pihak bank mengalami kesulitan dalam mencari pembeli lelang atas tanah dan bangunan yang menjadi objek lelang eksekusi. Penjelasan di atas dapat diambil garis besar walaupun Parate eksekusi hak tanggungan telah disediakan lembaganya seperti diatur dalam Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) UUHT yang diharapkan sebagai penyelesaian bagi kreditur untuk mendapatkan pelunasan piutangnya apabila debitur cidera janji/wanprestasi, namun dalam praktek pelaksanaannya masih banyak hambatan-hambatan yang dialami oleh PT. Bank Central Asia Tbk. Cabang Kediri dalam memperoleh pelunasan atas piutangnya.

3.2. Implikasi yuridis parate eksekusi terhadap obyek hak tanggungan pada PT. Bank Central Asia Tbk. Cabang Kediri

Eksekusi dapat dijabarkan sebagai bentuk upaya paksa oleh kreditor apabila ternyata debitor

Implikasi yuridis parate eksekusi obyek hak tanggungan

Lydia Kurnia Putri Rosari, Imam Koeswahyono, Diah Aju Wisnuwardhani

cedera janji atau wanprestasi. Eksekusi diatur dalam H.I.R. atau Hukum Acara Perdata, dimana menurut pasal 195 diterangkan pengertian tentang eksekusi adalah: “menjalankan putusan hakim oleh pengadilan”. Yang sesuai dengan istilah kaum awam “putusan hakim” haruslah eksekusi memiliki “titel” yang didalamnya mengandung hak seseorang yang harus dilaksanakan (Poesoko, 2007) itulah yang dilaksanakan sehingga disebut eksekusi.

Pengertian bahwa eksekusi berarti melaksanakan putusan hakim oleh pengadilan ditimbulkan dari frasa “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Titel eksekusi demikian biasanya ada dalam *grosse acte*. Fiat dari pengadilan tetap diperlukan dalam pelaksanaannya meskipun *grosse acte* memiliki judul eksekutorial. Namun eksekusi melalui judul eksekutorial (putusan pengadilan dan *grosse acte*) bukanlah satu-satunya jalan, penjualan dibawah tangan dan Parate eksekusi juga merupakan opsi lainnya. Dalam bidang Hukum Jaminan, eksekusi Obyek Jaminan adalah pelaksanaan hak kreditor pemegang Hak Jaminan terhadap Obyek Jaminan, apabila debitur cedera janji (Poesoko, 2007). Eksekusi terhadap Obyek Jaminan ini diatur dalam B.W. pasal 224 H.I.R. Akan tetapi pengaturan mengenai eksekusi Obyek Jaminan ini tidak hanya diatur dalam H.I.R. melainkan juga diatur secara khusus, dimana kreditor diberi hak secara khusus berupa hak menjual atas kekuasaan sendiri apabila debitur cedera janji.

Parate eksekusi diperuntukkan bagi perjanjian hutang-piutang yang memiliki suatu jaminan yang membuat kedudukan kreditor menjadi kreditor *preverent* dimana haknya lebih diutamakan dibanding dengan kreditor tanpa diikuti Jaminan Kebendaan. Pada lembaga gadai parate *excutive* diatur dalam pasal 1155 B.W. yang menyatakan sebagai berikut: “Apabila oleh para pihak tidak telah diperjanjikan lain, maka si berpiutang adalah berhak, kalau si berhutang atau si pemberi gadai bercidera janji, setelah tenggang waktu yang ditentukan lampau, atau jika telah tidak ditentukan

suatu tenggang waktu, setelah dilakukannya suatu peringatan untuk membayar, menyuruh menjual barangnya gadai di muka umum menurut kebiasaankebiasaan setempat serta syarat-syarat yang lazim berlaku dengan maksud untuk mengambil pelunasan jumlah piutangnya beserta bunga dan biaya dari pendapatan penjualan tersebut.”

Pasal 1155 B.W. bahwa dimungkinkan adanya penyimpangan ketentuan tersebut selama para pihak menentukan lain atau memperjanjikan lain. Penyimpangan itu dapat terjadi jika para pihak menghendaki, karena ketentuan tersebut bersifat mengatur (*anvullend*). Namun hak tersebut lahir demi hukum apabila para pihak tidak memperjanjikan lain (Satrio, 1986) jadi tidak perlu diperjanjikan sebelumnya karena hak tersebut diberikan oleh Undang-Undang.

Pasal undang-undang itu memaparkan mengenai klausula menjual obyek hak tanggungan di muka umum. Titel eksekutorial tidak selalu harus disertakan, sehingga pemegang gadai dapat langsung melakukan penjualan walaupun tanpa melalui penetapan pengadilan ataupun tanpa melalui juru sita. Oleh karena itu pemegang gadai disini menjual atas kekuasaan sendiri, inilah yang disebut Parate eksekusi, maka seakan-akan hak eksekusi selalu siap ditangan pemegang gadai (Satrio, 1986).

Dalam redaksional pada pasal 1178 ayat (2) B.W. berbeda dengan redaksional pasal 6 UUHT, dimana dalam pasal 6 UUHT menyatakan bahwa: “Apabila debitur cedera 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.”.

Pasal 6 UUHT juga secara gamblang tidak disebutkan adanya hak melakukan Parate eksekusi yang diberikan oleh UUHT kepada debitur, tapi pasal tersebut ada klausula yang menyebutkan “menjual atas kekuasaan sendiri” dan ini adalah Parate eksekusi. Dalam pasal 1178 ayat (2) hak

untuk menjual atas kekuasaan sendiri atau Parate eksekusi lahir karena diperjanjikan, namun tidak sama dengan yang dinyatakan dalam pasal 6 UUHT bahwa hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri bukan lahir karena diperjanjikan namun diberikan *ex lege*, sehingga masalah-masalah Parate eksekusi karena sifat-sifat/ciriciri kuasa tidak akan muncul kembali dalam UUHT (Satrio, 1986).

Pasal-pasal tersebut menjabarkan adanya perbedaan yang sangat mendasar mengenai pelaksanaan Parate eksekusi dalam lembaga jaminan gadai dan lembaga jaminan hak tanggungan dengan lembaga jaminan hipotik. Lembaga jaminan gadai maupun lembaga jaminan hak tanggungan terbit bukan lagi harus di perjanjikan sebelumnya, tetapi karena Undang-Undang. Demikian juga kreditor berhak melaksanakan Parate eksekusi meskipun hal tersebut tidak diperjanjikan para pihak dalam klausula perjanjian pokok maupun perjanjian ikutan. Sedangkan Parate eksekusi Lembaga Hipotik klausula "menjual atas kekuasaan sendiri" atau Parate eksekusi wajib diperjanjikan terlebih dahulu. Sifat Hak Kebendaan akan melekat jika mencantumkan janji tersebut dalam akte notaris dan lebih dahulu melakukan pendaftaran (Sofwan, 2011).

Dari banyaknya rupa pengaturan mengenai Parate eksekusi, tujuan utama yang ingin diraih adalah agar kreditor memperoleh kepastian mengenai pelunasan hutangnya dari debitur, tidak hanya hal itu tetapi juga untuk cepatnya proses pelunasan piutang kreditor manakala debitur wanprestasi dengan cara memberikan hak kepada kreditor untuk menjual Obyek Hak Jaminan atas kekuasaannya sendiri dengan bantuan pelelangan umum, yang dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara yang dikenal dengan nama KP2LN (Poesoko, 2007).

Parate eksekusi pada dasarnya memang memberikan banyak keuntungan bagi kreditor pemegang hak jaminan, namun bukan serta merta

tanpa syarat dalam pelaksanaannya. Ada ketentuan mendasar yang harus terpenuhi sebelum kreditor pemegang Hak Jaminan melakukan eksekusi menggunakan Parate eksekusi, yakni harus ada wanprestasi dari debitur. Hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri atau Parate eksekusi baru muncul apabila debitur telah wanprestasi atau debitor sudah melakukan ceedera janji terhadap pelunasan hutangnya kepada kreditor.

4. Simpulan

Hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan Parate eksekusi hak tanggungan pada PT. Bank Central Asia Tbk. Cabang Kediri adalah hambatan yang terjadi dari sisi debitur misalnya adanya gugatan/perlawanan dari debitur, adanya gugatan dari pihak ketiga dan pengosongan obyek hak tanggungan. Hambatan dari sisi kreditor yaitu susah mencari pembeli lelang atas tanah dan bangunan yang menjadi objek lelang eksekusi tersebut, sehingga pengaplikasiannya terdapat beberapa aset yang tidak berhasil dilakukan eksekusinya dengan cara Parate eksekusi. Mayoritas masyarakat merasa asing dengan mekanisme pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan. Adanya rasa khawatir dan was-was terhadap bahwa mungkin saja terjadi permasalahan kepemilikan atas tanah dan atau bangunan yang dibeli melalui lelang, kekhawatiran masyarakat juga nampak saat debitur atau pihak ketiga lainnya masih menguasai obyek tanah dan bangunan yang dilelang tersebut secara fisik, sehingga mengakibatkan permasalahan pada saat proses pengosongan obyek lelang tersebut.

Implikasi yuridis dari pelaksanaan Parate eksekusi dengan obyek jaminan hak tanggungan adalah kreditor mendapatkan jaminan rasa kepastian mengenai pelunasan hutangnya, juga guna mengakselerasi proses pelunasan piutang dalam keadaan debitur wanprestasi. Wujud nyata pelaksanaannya adalah dengan cara memberikan hak kepada kreditor untuk menjual Obyek Hak Jamin-

Implikasi yuridis parate eksekusi obyek hak tanggungan

Lydia Kurnia Putri Rosari, Imam Koeswahyono, Diah Aju Wisnuwardhani

an atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Dengan kata lain, kreditor dipermudah dalam pelaksanaan eksekusi obyek Hak Tanggungan apabila debitor cideera janji dengan ketentuan mengenai Parate eksekusi tersebut. Hal ini dianggap lebih mudah karena dapat langsung dijual melalui pelelangan umum dan tidak perlu menunggu fiat dari Ketua Pengadilan Negeri di daerah Obyek Hak Tanggungan berada.

Daftar pustaka

- Friedman, L. M. 1975. *The Legal System; A Social Science Prespective*. Russel Sage Foundation.
- Gazali, D. S., & Usman, R. 2010. *Hukum Perbankan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Kompasiana.com. 2019, May 23. *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. KOMPASIANA. <https://www.kompasiana.com/mrizqihengki/5ce6c0706b07c5407454786b/faktor-faktor-yang-mempengaruhi-penegakan-hukum>.
- Liju, Natalia Maria. 2021. Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang tidak menerima objek lelang dalam masa penyerahan. *Jurnal Cakrawala Hukum*. Volume 12 No. 3 Desember 2021.
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010 tentang *Petunjuk Pelaksanaan Lelang*. 23 April 2010. Jakarta.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*. 8 Juli 1997. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59.
- Poesoko, H. 2007. *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma Dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT)*. Jakarta: Laksbang Presindo.
- Poesoko, H. 2013. *Dinamika Hukum Parate Eksekusi*. Jakarta: Aswaja Pressindo.
- Puspasari, N. I., Dewik, N. S., Aisyah, S. A., & Hidayah, N. P. 2020. Penyelesaian Sengketa Pembiayaan Dengan Objek Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank Syariah Di Kota Malang. *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum*, 5(1), 24-36. <https://doi.org/10.30596/dll.v5i1.3371>.
- Satrio, J. 1986. *Hukum Jaminan Hak-Hak Kebendaan*. Malang: Citra Aditya Bakti.
- Soedewi, S., & Sofwan, M. 2011. *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perseorangan*. Jakarta: Liberty.
- Sutarno. 2015. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Jakarta: Alfabeta.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*. 9 April 1996. Lembaran Negara Tahun 1996.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. 24 September 1960. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104.
- Usman, R. 1999. *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*. Yogyakarta: Djambatan.