

**PELAKSANAAN LELANG TANAH JAMINAN YANG TERIKAT HAK TANGGUNGAN**  
***AUCTION OF LAND COLLATERAL WHICH BOUND BY MORTGAGE RIGHTS***

**Offi Jayanti, Agung Darmawan**

Fakultas Hukum Universitas Diponegoro  
Jl. Imam Bardjo, Semarang 50241  
E-mail: offiyakusa29@gmail.com

Diterima: 13/09/2018; Revisi: 26/11/2018; Disetujui: 26/11/2018

DOI: <https://doi.org/10.24815/kanun.v20i3.10830>

**ABSTRAK**

Artikel ini bertujuan untuk mengungkap dan menganalisis implementasi pelaksanaan lelang tanah jaminan yang terikat hak tanggungan. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif. Dengan metode tersebut ingin digambarkan hak tanggungan sebagai salah satu jenis jaminan kebendaan. Meskipun tidak dinyatakan dengan tegas, jaminan kebendaan adalah lahir dari suatu perjanjian. Undang-undang hak jaminan menentukan bahwa pada dasarnya pemberian hak tanggungan hanya dimungkinkan jika dibuat dalam bentuk perjanjian yang memenuhi syarat sahnya perjanjian. Terkait syarat sah perjanjian, pada dasarnya eksekusi dan penjualan hak atas tanah yang dibebani dengan hak tanggungan dapat dilaksanakan melalui dua cara, yakni lelang berdasarkan eksekusi parate, dan lelang berdasarkan sertifikat hak tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial. Dalam praktik umumnya dilakukan melalui parate eksekusi.

Kata Kunci: Lelang tanah; tanah jaminan; hak tanggungan.

**ABSTRACT**

*This article aims to uncover and analyze the auction of land collateral that is bound by mortgage rights. This is normative juridical research, with the purpose to describe mortgage rights as a type of material collateral. Although it is not stated assertively, material collateral is a result of an agreement. The collateral law stipulates that basically granting mortgage rights is only possible if it is made in the form of an agreement that is in accordance with legal requirements. Regarding the legal terms of the agreement, basically the execution and sale of land which bound by mortgage rights can be carried out in two ways that are auction based on parate execution and auction based on a certificate of mortgage rights that has an executorial power. In practice it is generally done through parate execution.*

*Key Words: Land auction; land collateral; mortgage rights.*

## PENDAHULUAN

Tanah merupakan aset setiap manusia untuk menjalankan kehidupan di dunia. Pentingnya tanah bagi kehidupan manusia adalah karena manusia tidak dapat sama sekali dipisahkan dari tanah. Mereka hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah. Sejarah perkembangan dan kehancuran ditentukan pula oleh tanah, masalah tanah dapat menimbulkan persengketaan dan peperangan dahsyat karena manusia atau suatu bangsa ingin menguasai tanah orang lain atau bangsa lain karena sumber daya alam yang terkandung di dalamnya.<sup>1</sup>

Tanah sebagai *property* merupakan jaminan yang dipandang cukup baik karena mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi dan stabil, sehingga dapat diterima di berbagai lembaga jaminan baik itu perbankan maupun lembaga lainnya. Tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran utang yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit. Sebab, tanah pada umumnya mudah dijual, harganya terus meningkat mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani dengan hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditor.<sup>2</sup>

Keberadaan tanah sebagai jaminan dalam sistem hukum di Indonesia, sudah disempurnakan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.<sup>3</sup>

Hak tanggungan adalah suatu istilah baru dalam hukum jaminan yang diintrodusir oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA),

---

<sup>1</sup> G.Kartasapoetra dkk, *Hukum Tanah Jaminan Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT Rineka Cipta, Jakarta, 1991, hlm. 1. Lihat juga Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Edisi ke-4, Liberty, Yogyakarta, 1996, hlm. 3.

<sup>2</sup> Effendi Parangin, *Praktik Penggunaan Tanah sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. ix. Bandingkan Maria Stephannie Halim, *Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Jaminan dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune, Vol. I, No. 1 Agustus 2018, hlm. 96-109.

<sup>3</sup> Arie S. Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2002, hlm. 242. Bandingkan Nur Hayatun Nufus, *Proses Pembebanan Hak Tanggungan terhadap Tanah yang Belum Bersertifikat (Studi di PT Bank Rakyat Indonesia Tbk Unit Bekasi Kota)*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, Semarang, 2010.

yang sebelumnya belum dikenal sama sekali, baik dalam hukum adat maupun dalam KUHPerduta. Dalam Pasal 51 UUPA ditentukan bahwa hak tanggungan dapat dibebankan kepada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan yang diatur dengan undang-undang.

Berdasarkan amanat Pasal 51 UUPA tersebut, pada tanggal 9 April 1996 telah diundangkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). Dalam Pasal 29 UUHT ditentukan bahwa dengan berlakunya UUHT, ketentuan mengenai *credietverband* dan ketentuan mengenai *hypotheek* sebagaimana tersebut dalam Buku II KUHPerduta sepanjang mengenai pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi. Jadi dengan diundangkannya UUHT tersebut maka hak tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam hukum tanah nasional yang tertulis. Sedangkan *hypotheek* atas benda-benda lainnya tetap berlaku, misalnya *hypotheek* atas kapal laut atau hipotek terhadap pesawat terbang berdasarkan Undang-Undang Perhubungan Udara.<sup>4</sup>

Hak tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain, yang disebut perjanjian pokok. Salah satu perjanjian pokok bagi perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian kredit yang menimbulkan utang yang dijamin. Dalam butir 8 Penjelasan Umum UUHT disebutkan oleh karena tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang piutang atau perjanjian lain maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Selain itu menurut Pasal 10 ayat (1) UUHT bahwa perjanjian untuk memberikan hak tanggungan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang

---

<sup>4</sup> Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, Erlangga, Jakarta, 2013, hlm. 69. Bandingkan dengan dua tesis: Henny Handayani, *Eksekusi Objek Hak Tanggungan dalam Pengembalian Kredit pada PT. Bank Mandiri Persero, Tbk*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Medan, 2017. Zarfitson, *Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan sebagai Jaminan Kredit di BPR Kabupaten Sijunjung*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Andalas, Padang, 2017.

bersangkutan dan Pasal 18 ayat (1) huruf a UUHT menentukan hak tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan.

Definisi hak tanggungan disebutkan dalam Pasal 1 butir 1 UUHT, yang berbunyi:

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 tersebut 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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Dari definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa pengertian hak tanggungan mempunyai beberapa unsur, yaitu:<sup>5</sup> (a) Hak tanggungan merupakan hak jaminan untuk pelunasan utang; (b) Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA; (c) hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu; (d) utang yang dijamin harus suatu utang tertentu; (e) menimbulkan kedudukan didahulukan atau diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Objek hak tanggungan diatur dalam Pasal 4 UUHT, yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani hak tanggungan. Salah satu ciri hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yaitu mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Materi Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dalam praktik menimbulkan masalah. Salah satu penyebabnya karena materi UU Hak Tanggungan sendiri terkesan saling bertentangan. Berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, pada prinsipnya ada tiga cara eksekusi hak tanggungan. Pertama, eksekusi berdasarkan janji untuk menjual objek hak tanggungan atas

---

<sup>5</sup> Remi Syahdeni, *Hak Tanggungan Asas-asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Jakarta, 1999, hlm. 45.

kekuasaan sendiri. Kedua, eksekusi berdasarkan *titel eksekutorial* yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan. Ketiga, eksekusi melalui penjualan objek hak tanggungan dilaksanakan dibawah tangan berdasarkan kesepakatan yang dibuat antara pembeli dan pemegang hak tanggungan.

Permasalahan yang kemudian timbul adalah mengenai eksekusi hak tanggungan, dimana dalam praktik sekarang dilakukan melalui *parate eksekusi* berdasarkan Pasal 6 UUHT. Kadang kala jaminan yang telah dilelang dan telah memiliki pemenang lelang kemudian pihak pemenang lelang akan mengambil jaminan tersebut, namun mendapat perlawanan dari pihak debitur yang tidak mau menyerahkan jaminannya. Bilamana debitur mengajukan gugatan, maka pada umumnya pihak pengadilan akan menerima gugatan penggugat dan memproses seperti hukum acara biasa. Ini tentu merugikan para pihak yang terkait, selain membutuhkan waktu yang lama juga biaya yang cukup besar dan lebih bahayanya lagi apabila gugatan penggugat dikabulkan maka hak dari pembeli atau pemenang lelang akan hilang dan jaminan debitur akan kembali seperti semula.

Dari latar belakang tersebut, penulis mengambil suatu kajian penulisan hukum mengenai “pelaksanaan lelang tanah jaminan yang terikat hak tanggungan”. Ada dua masalah pokok yang ingin dijawab, yakni (1) bagaimanakah pelaksanaan lelang tanah jaminan yang terikat hak tanggungan? (2) Hambatan apa yang dihadapi dalam pelaksanaan lelang tanah jaminan yang terikat hak tanggungan?

Penelitian serupa terdapat beberapa kajian yang memiliki tema yang hampir sama, yakni buku Effendi Parangin yang berjudul *Praktik Penggunaan Tanah sebagai Jaminan Kredit*. Di samping itu ada buku Poesoko Herowati berjudul *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan* dan artikel Zaenal Arifin, *Rekonstruksi Parate Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah Yang Berbasis Keadilan*. Artikel yang ditulis ini terbatas pada fokus pelaksanaan lelang tanah jaminan, yang konteks tanah jaminan tersebut terikat dengan hak tanggungan.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif. Pendekatan masalah yang digunakan oleh penelitian ini meliputi pendekatan undang-undang (*statue approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Penelitian ini menggunakan metode analisis induktif, yaitu dengan cara menganalisis data yang bertitik tolak dari data yang bersifat khusus kemudian ditarik pada kesimpulan umum. Adapun bahan hukum yang diperoleh dalam mengkaji penelitian ini dianalisis secara kualitatif dengan model deskriptif-analitis. Sehingga hasilnya dapat diuraikan secara komprehensif dan sistematis.

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **1) Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan yang Terikat Hak Tanggungan**

Penggunaan Lembaga Hak Tanggungan oleh lembaga keuangan sebagai jaminan atas kredit dari debitur untuk pelunasan hutang dirasa lebih memberikan rasa aman dalam hal pemberian kredit, bila dibandingkan dengan ketentuan mengenai adanya jaminan dalam KUHPerdara pada Pasal 1131. Dalam Pasal 29 UUHT ditentukan bahwa dengan berlakunya UUHT, ketentuan mengenai *credietverband* dan ketentuan mengenai *hypotheek* sebagaimana tersebut dalam Buku II KUHPerdara sepanjang mengenai pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi. Jadi dengan diundangkannya UUHT tersebut maka hak tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam hukum tanah nasional yang tertulis.

Dalam Pasal 20 UUHT ditentukan tiga alternatif cara yang dapat digunakan oleh kreditor untuk mengeksekusi objek jaminan hak tanggungan jika debitur wansprestasi, yaitu dengan *parate executie*, eksekusi atas dasar *titel eksekutorial* yang ada dalam Sertifikat Hak Tanggungan dan penjualan dibawah tangan. Ketiga eksekusi hak tanggungan tersebut di atas masing-masing memiliki perbedaan dalam prosedur pelaksanaannya. Untuk eksekusi yang menggunakan *titel*

*eksekutorial* berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (sebelumnya menggunakan *grosse acte* hipotik), pelaksanaan penjualan benda jaminan tunduk dan patuh pada hukum acara perdata sebagaimana yang diatur dalam Pasal 224 H.I.R. dan Pasal 258 R.Bg. Sedangkan eksekusi secara dibawah tangan pelaksanaannya harus memenuhi beberapa persyaratan yang antara lain adanya kesepakatan antara pemberi hak tanggungan dengan pemegang hak tanggungan.<sup>6</sup> Adapun bentuk eksekusi yang lain adalah *parate executie*.

Pasal 6 UUHT menyebutkan: “Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Di dalam doktrin, “kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri” atau *parate executie* diberikan arti bahwa apabila debitur wanprestasi, kreditur dapat melaksanakan eksekusi objek jaminan tanpa harus minta *fiat* dari ketua Pengadilan, tanpa harus mengikuti aturan yang tercantum dalam hukum acara perdata, tidak perlu ada sita lebih dahulu, tidak perlu melibatkan juru sita dan karenanya prosedurnya lebih mudah dan biayanya lebih murah.<sup>7</sup>

Berdasarkan ketentuan tersebut, pengambilalihan agunan berupa jaminan dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan (kreditur) tanpa perlu meminta persetujuan terlebih dahulu kepada pemberi hak tanggungan, apabila akan melakukan eksekusi atas hak tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji.<sup>8</sup>

Setelah berlakunya UUHT, kemudahan yang ditawarkan UUHT pun dalam kenyataannya tidak selalu mudah untuk ditempuh, karena dalam praktiknya proses pelaksanaan *parate executie* telah mengalami pergeseran makna dan tidak semua Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan

---

<sup>6</sup> Poesoko Herowati, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, 2007, hlm. 5. Dalam konteks yang berbeda, bisa dibandingkan dengan Lusia Sulastri, *Konstruksi Perlindungan Hukum Debitur dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah dengan Pelaksanaan Lelang Jaminan Hak Tanggungan*, Jurnal Pembaharuan Hukum, Vol. 2 No. 1 Januari-April, 2015, hlm. 86-101.

<sup>7</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku II, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm. 65.

<sup>8</sup> *Ibid*, hlm. 224.

Lelang (KPKNL) bersedia melaksanakan penjualan lelang objek hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT (*parate executie*) dengan alasan bahwa setiap penjualan umum (lelang) terhadap objek hak tanggungan harus melalui *fiat* Ketua Pengadilan. Hal tersebut dilatarbelakangi oleh adanya kekeliruan pembentuk UUHT dan lembaga Peradilan dalam memahami dua lembaga eksekusi yaitu antara *parate executie* dengan eksekusi berdasarkan *titel eksekutorial*. Pendirian lembaga peradilan (yurisprudensi) yang kemudian ditindaklanjuti oleh keluarnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Jaminan Hak Tanggungan telah mencampuradukkan antara pengertian *parate executie* dengan eksekusi berdasarkan *titel eksekutorial*, hal ini menimbulkan kebingungan pada banyak kalangan terutama para kreditur pemegang hak tanggungan. Hal tersebut juga telah menimbulkan ketakutan bagi para pelaksana lelang yang dalam hal ini KPKNL untuk menerima permohonan lelang *parate executie* berdasarkan Pasal 6 UUHT.

Jika *parate executie* masih harus melalui *fiat* dari ketua pengadilan, maka letak *paraat*-nya (siap ditangan) sebagai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri menjadi hilang. Sedangkan *parate executie* pada prinsipnya merupakan suatu pelaksanaan eksekusi yang disederhanakan tanpa melibatkan pengadilan. Jika dalam *parate executie* diharuskan untuk mendapatkan perintah berdasarkan penetapan/*fiat* Ketua Pengadilan Negeri, maka penjualan tersebut tidak menjadi berbeda dengan eksekusi atas dasar *titel eksekutorial* yang ada dalam Sertifikat Hak Tanggungan dan eksekusi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Ditinjau dari peraturan perundang-undangan yang mengatur *parate executie*, dalam UUHT terdapat kerancuan yaitu antara Pasal 6 UUHT dengan Penjelasan Umum angka 9 UUHT dan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT yang menyatakan bahwa pelaksanaan *parate executie* dilaksanakan berdasarkan Pasal 224 H.I.R. dan Pasal 258 R.Bg.

Penjelasan Umum Angka 9 UUHT yang menyatakan:

Salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam hukum acara perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan



secara khusus ketentuan tentang eksekusi hak tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*).

Lebih lanjut bilamana dihubungkan dengan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT yang menyatakan:

Irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat hak tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan hukum acara perdata.

Pemahaman dari kedua penjelasan tersebut, menunjukkan kehendak pembentuk undang-undang melalui penafsiran otentik sebagai berikut: Pertama, mengatur pelaksanaan *parate executie* sebagaimana maksud Pasal 224 H.I.R. dan 258 R.Bg. Kedua, eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan hukum acara perdata.

Pasal 224 H.I.R. dan Pasal 258 R.Bg. adalah ketentuan eksekusi yang ditujukan bagi *grosse acte* hipotik (sekarang Sertifikat Hak Tanggungan) dan *grosse acte* pengakuan hutang. Kedua *grosse acte* tersebut memang dimaksudkan mempunyai hak eksekutorial, yang berarti kedua *grosse acte* tersebut mempunyai kekuatan sebagai suatu putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, maka eksekusinya tunduk dan patuh sebagaimana pelaksanaan suatu putusan pengadilan yang harus dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri sesuai dengan hukum acara perdata. Pemahaman tersebut jelas sangat bertentangan dengan makna *parate executie* yang merupakan sarana eksekusi yang mudah, murah, tanpa mengikuti aturan dalam hukum acara perdata dan tanpa membutuhkan *fiat* pengadilan.

Kondisi ini menyebabkan adanya multi penafsiran yang tidak bertolak belakang antara Pasal 6 jo. Pasal 20 Ayat (1) Huruf (a) Undang-Undang Hak Tanggungan dengan Penjelasan Umum angka 9 UUHT dan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT. Kondisi ini akhirnya membuat asas

kemudahan dan kepastian hukum *parate eksekusi* hak tanggungan menjadi tidak tercapai, sebab pada akhirnya kreditur dalam hal ini pemegang hak tanggungan tidak dapat menjalankan eksekusi hak tanggungan dengan mudah sesuai dengan cita-cita pembentukan Undang-Undang Hak Tanggungan sebagaimana yang tercantum dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan.

Problem lain yang menjadi polemik adalah bahwa adanya frasa “cidera janji” yang dianggap kontroversial dan berpolemik. Sebab, cidera janji juga diatur dalam KUHPerdara dan harus dibuktikan melalui gugatan wanprestasi. Sebaliknya, dalam ketentuan Pasal 6 UUHT sendiri, tidak memerlukan pembuktian melalui putusan pengadilan, sebab cukup dibuktikan melalui bukti kelalaian pembayaran saat jatuh tempo, dan atau melalui pemberitahuan dari kreditur terhadap debitur. Hal ini dapat dipahami bahwa ketentuan pelaksanaan *parate eksekusi* merupakan perintah undang-undang (*ex lege*) bukan berdasarkan perjanjian. Sehingga sebagai undang-undang khusus, sesuai dengan asas *lex specialis derogat legi generali* maka UUHT merupakan aturan hukum yang bersifat khusus (*lex specialis*) dan mengesampingkan KUHPerdara (*lex generalis*).<sup>9</sup>

Selain itu, pelaksanaan *parate executie* yang terjadi dalam kurun waktu sejak diberlakukannya UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA) sampai dengan berlakunya UU No. 4 Tahun 1996 (UUHT), tidak dapat dilaksanakan sebagaimana yang diharapkan oleh bank selaku kreditor karena adanya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) No. 3210 K/Pdt/1984, tanggal 30 Januari 1986, yang salah satu *ratio decidendi* putusan MARI dalam perkara tersebut bahwa pelaksanaan pelelangan (maksudnya adalah *parate executie*) dilaksanakan sendiri oleh Kepala Kantor Lelang Negara Bandung atas perintah Tergugat asal I (Bank-Kreditor) dan tidak atas penetapan/*fiat* Ketua Pengadilan Negeri Bandung, maka menurut MARI lelang umum tersebut bertentangan dengan Pasal 224 H.I.R., sehingga pelelangan tersebut adalah tidak sah. Jadi menurut putusan tersebut pelaksanaan *parate executie* harus dengan *fiat* Ketua Pengadilan Negeri. Putusan MARI tersebut

juga didukung oleh Buku II Pedoman Mahkamah Agung Republik Indonesia yang mengharuskan adanya *fiat* eksekusi dari Pengadilan Negeri.<sup>10</sup>

## 2) Hambatan Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan yang Terikat Hak Tanggungan

Pelaksanaan *parate eksekusi* sebagaimana yang tersurat pada Pasal 6 UUHT sangat sulit untuk dilaksanakan oleh kreditur. Kesulitan dalam hal pelaksanaan *parate eksekusi* ini disebabkan adanya kelemahan berupa *inkonsistensi* dan kerancuan dalam memahami doktrin *parate eksekusi*, sehingga menyebabkan banyaknya pertentangan, menurut peraturan perundang-undangan, diantaranya:<sup>11</sup>

Pertama, *inkonsistensi* muatan materi dalam UUHT. *Parate eksekusi* dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ini secara jelas sudah diatur dalam Pasal 6 dimana secara substansi pelaksanaan penjualan obyek Hak Tanggungan hanya melalui pelelangan umum, tanpa harus meminta *fiat* Ketua Pengadilan Negeri. Namun bilamana ketentuan Pasal 6 dihubungkan dengan ketentuan pada Pasal 11 Ayat (2) huruf (e) Undang-Undang Hak Tanggungan, menjadi tidak relevan dan tidak sinkron. Sebab, hak bagi pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitor cidera janji matang, dengan syarat diperjanjikan terlebih dahulu oleh para pihak.

*Inkonsistensi* lain juga dapat kita lihat dalam hubungan antara ketentuan Pasal 6 dengan Penjelasan Angka 9 dan Pasal 14 Ayat (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan. Penjelasan Umum Angka 9 mengatur agar *parate eksekusi* pelaksanaannya didasarkan kepada Pasal 224 HIR/258 RBg yang sebenarnya ditujukan kepada *grosse akta* hipotik dan *grosse akta* pengakuan

---

<sup>9</sup> Zaenal Arifin, *Rekonstruksi Parate Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah Yang Berbasis Keadilan*, Jurnal Pembaharuan Hukum, Vol III No. 2 Mei-Agustus 2016, hlm. 197.

<sup>10</sup> Poesoko Herowati, *Parate Executie...*, *Op.Cit.*, hlm. 6

<sup>11</sup> Zaenal Arifin, *Rekonstruksi Parate...*, *Op.Cit.*, hlm. 194.

hutang (berdasarkan irah-irah). Apa yang disebutkan dalam Penjelasan angka 9 tersebut tentu saja bertentangan dengan *ratio legis* dimuatnya ketentuan Pasal 6 tersebut.

Kedua, Putusan Mahkamah Agung Nomor 3021/K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1986. *Parate eksekusi* yang langsung dilakukan ke Kantor Lelang tanpa melalui *fiat* Ketua Pengadilan Negeri merupakan perbuatan melawan hukum. Dasar dari ketentuan ini berdasarkan pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3210 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986.

Ketiga, Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012. Pelaksanaan *parate eksekusi* tersebut, dalam praktik pelaksanaannya juga dimandulkan oleh adanya Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 angka XIII dari Sub Kamar Perdata Umum, dinyatakan bahwa:

Pelelangan hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditor sendiri melalui Kantor Lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan objek yang dilelang, tidak dapat dilakukan pengosongan berdasarkan Pasal 200 ayat (11) HIR melainkan harus diajukan gugatan. Karena pelelangan tersebut diatas bukan lelang eksekusi melainkan lelang sukarela.

Sedangkan berdasarkan praktiknya, diantaranya:<sup>12</sup> (a) kurangnya peminat/pembeli pada objek jaminan yang akan dilelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL); (b) adanya gugatan ke pengadilan oleh debitur setelah atau pascaobjek jaminannya dilelang.

Gugatan yang secara umum dilakukan oleh pihak debitur adalah perbuatan melawan hukum (PMH) dengan karakteristik gugatan yang bermacam-macam antara lain: (1) Gugatan atau atas dasar kesalahan/kelalain debitur sehubungan dengan kepemilikan debitur atas barang jaminan meliputi perbuatan mengenai harta bersama, harta warisan, jaminan milik pihak ketiga. (2) Gugatan atas dasar kesalahan/kelalain debitur dengan persyaratan dalam hubungan perjanjian kredit meliputi perbuatan mengenai pengikatan/perjanjian yang cacat/tidak sah hak tanggungan. (3) Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian institusi/lembaga eksekusi. Selaku kuasa undang-undang dari kreditor

---

<sup>12</sup> Moh. Novri Patamangi, *Tinjauan Hukum Tentang Parate Eksekusi Hak Tanggungan Kredit Bank (Studi PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Cabang Palu)*, Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion, Edisi 2, Vol. 3, Tahun 2015, hlm. 4.

(KPKNL, Pengadilan Negeri) meliputi perbuatan mengenai paksa penyitaan atau pemblokiran. (4) Gugatan atas dasar kesalahan/kelalain sehubungan dengan pelaksanaan lelang dan akibat dari lelang meliputi harga tidak wajar, pengosongan dan lain lain.

Keempat, adanya bantahan dari pihak debitur. Faktor ini dirasa sangat menyulitkan bagi pihak Bank yang sesegera mungkin mengeksekusi obyek jaminan Hak Tanggungan dan mengembalikan dana yang telah disalurkanannya, sebab dari sisi karakter debitur yang bermental jelek cenderung untuk mengulur-ulur waktu dan bersedia melakukan apapun juga dengan tujuan menghindari tanggung jawab atas pinjamannya.

Kelima, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tidak memiliki wewenang untuk melakukan eksekusi obyek Hak Tanggungan apabila ada perlawanan dari debitur yang tidak mau menyerahkan jaminannya yang telah dilelang.

Pihak Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan Lelang tidak dapat melakukan eksekusi apabila pihak debitur tidak mau menyerahkan dan bukan lagi menjadi urusan Kantor Lelang apabila jaminan tersebut telah dilelang sesuai dengan syarat-syarat Lelang Eksekusi Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, dimuat dalam keputusan Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara Nomor: 35/PL/2002 huruf d yaitu Kreditur yang akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana dari debitur maupun pihak lainnya terhadap obyek yang dilelang KPKNL.

Atas dasar tersebut maka Kantor Lelang tidak mempunyai dasar untuk melakukan pengosongan obyek lelang apabila obyek lelang berupa tanah atau bangunan masih masih ditempati oleh debitur, karena yang memiliki kewenangan melakukan eksekusi obyek lelang adalah Pengadilan berdasarkan pelatakan sita (*beslag*) oleh Ketua Pengadilan, kemudian Pengadilan memerintakan Panitera atau Juru Sita untuk melakukan eksekusi pengosongan terhadap obyek yang masih dikuasai oleh debitur.

## SIMPULAN

Pelaksanaan *Parate Eksekusi* Hak Tanggungan atas tanah secara praktik pelaksanaannya sangat sulit dilakukan karena adanya *inkonsistensi* antara Pasal 6 UUHT dengan Penjelasan Umum angka 9 UUHT dan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT, yang menyebabkan terjadi *distorsi* makna dimana *parate eksekusi* dipersamakan dengan *eksekusi grosse akta* yakni *fiat* Pengadilan.

Hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan lelang tanah jaminan yang terikat Hak Tanggungan, diantaranya: (a) *inkonsistensi* muatan materi dalam UUHT; (2) Putusan Mahkamah Agung Nomor 3021/K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1986, yang menyatakan bahwa *parate eksekusi* yang langsung dilakukan ke Kantor Lelang tanpa melalui *fiat* Ketua Pengadilan Negeri merupakan perbuatan melawan hukum; (3) Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012, yang menyatakan bahwa: Pelelangan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh kreditor sendiri melalui Kantor Lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan objek yang dilelang, tidak dapat dilakukan pengosongan berdasarkan Pasal 200 ayat (11) HIR melainkan harus diajukan gugatan. Karena pelelangan tersebut diatas bukan lelang eksekusi melainkan lelang sukarela; (4) kurangnya peminat/pembeli pada objek jaminan yang akan dilelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL); (5) adanya gugatan ke pengadilan oleh debitur setelah atau pascaobjek jaminannya dilelang; (6) adanya bantahan dari pihak debitur; (7) Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tidak memiliki wewenang untuk melakukan eksekusi obyek Hak Tanggungan apabila ada perlawanan dari debitur yang tidak mau menyerahkan jaminannya yang telah dilelang.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arie S. Hutagalung, 2002, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok.
- Effendi Parangin, *Praktik Penggunaan Tanah sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta.

- G. Kartasapoetra dkk, 1991, *Hukum Tanah Jaminan Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT Rineka Cipta, Jakarta.
- Henny Handayani, 2017, *Eksekusi Objek Hak Tanggungan dalam Pengembalian Kredit pada PT. Bank Mandiri Persero, Tbk*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Medan.
- J. Satrio, 2004, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku II, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Lusia Sulastri, 2015, *Konstruksi Perlindungan Hukum Debitur dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah dengan Pelaksanaan Lelang Jaminan Hak Tanggungan*, Jurnal Pembaharuan Hukum, Vol. 2 No. 1.
- Moh. Novri Patamangi, 2015, *Tinjauan Hukum Tentang Parate Eksekusi Hak Tanggungan Kredit Bank (Studi PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Cabang Palu)*, Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion, Edisi 2, Vol. 3.
- Maria Stephannie Halim, 2018, *Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Jaminan dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune, Vol. I, No. 1.
- Munir Fuady, 2013, *Hukum Jaminan Utang*, Erlangga, Jakarta.
- Nur Hayatun Nufus, 2010, *Proses Pembebanan Hak Tanggungan terhadap Tanah yang Belum Bersertifikat (Studi di PT Bank Rakyat Indonesia Tbk Unit Bekasi Kota)*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, Semarang.
- Poesoko Herowati, 2007, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta.
- Remi Syahdeni, 1999, *Hak Tanggungan Asas-asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 1996, *Mengenal Hukum*, Edisi ke-4, Liberty, Yogyakarta.
- Zaenal Arifin, 2016, *Rekonstruksi Parate Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah Yang Berbasis Keadilan*, Jurnal Pembaharuan Hukum, Vol III No. 2.

Zarfitson, 2017, *Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan sebagai Jaminan Kredit di BPR Kabupaten Sijunjung*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Andalas, Padang.