**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DAN DEBITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT PERBANKAN DENGAN HAK TANGGUNGAN DIHUBUNGKAN DENGAN LELANG MELALUI PARATE EKSEKUSI DALAM PERKEMBANGAN EKONOMI INDONESIA**

**Rasman Habeahan**

**Program Studi Doktor (S3) Ilmu Hukum Program Pascasarjana**

**Universitas Pasundan**

**ABSTRAK**

Adanya proses lelang eksekusi langsung ke KPKNL dan ke Pengadilan menyebabkan terjadinya tumpang tindih pengaturan proses lelang eksekusi hak tanggungan, dikarenakan kreditur dapat mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan ke KPKNL dan dapat juga diajukan ke Pengadilan Negeri. Banyak timbul perlawanan/gugatan/bantahan dari pihak debitur/pemilik jaminan yang pada umumnya gugatan adalah mengatakan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT, Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui Pasal 14 UUHT menunjuk pada Hukum Acara Perdata Pasal 224 HIR/258 RBg, yang diajukan ke Pengadilan Negeri bukan ke langsung ke KPKNL. Lelang melalui parate eksekusi demi hukum dilaksanakan berdasarkan kepada Pasal 6 UUHT seperti di negara Belanda, sehingga perlu dilakukan pembaharuan hukum atas pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dengan merubah substansi pengaturan pada Pasal 26 Jo. Pasal 14 UUHT yang selama ini lelang eksekusi hak tanggungan masih dapat diselesaikan melalui Pengadilan Negeri.

|  |  |
| --- | --- |
| Kata Kunci : | Perjanjian Kredit, Hak Tanggungan, Parate Eksekusi. |

*ABSTRACT*

*The direct execution auction process to KPKNL and to the Court resulted in overlapping arrangements for the mortgage right execution auction process, because creditors can apply for the execution of mortgage rights to KPKNL and can also be submitted to the District Court. Many resistance/claims/arguments arise from the debtor/collateral owner, which in general is saying the auction for the execution of mortgage rights is based on Article 6 of the Mortgage Rights Law, the execution of the mortgage rights through Article 14 of the Mortgage Rights Law refers to the Civil Procedure Law Article 224 HIR/258 RBg, which was submitted to the District Court not directly to the KPKNL. Tender through parate execution by law is carried out based on Article 6 of the Mortgage Law as in the Netherlands, so it is necessary to reform the law on the implementation of the auction for the execution of mortgage rights by changing the substance of the arrangement in Article 26 Jo. Article 14 of the Law on Mortgage, which has been auctioned for the execution of mortgage rights, can still be resolved through the District Court.*

|  |  |
| --- | --- |
| *Keywords:* | *Credit Agreement, Mortgage, Execution Parate.* |

1. **PENDAHULUAN**
2. **Latar Belakang**

Pemberian kredit yang dilakukan oleh bank sebagai suatu lembaga keuangan, sudah semestinya harus dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga jaminan hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Tujuan hak tanggungan untuk mengatur keseimbangan posisi kedua belah pihak kreditur dan debitur di dalam suatu perhubungan hukum hak-hak jaminan dan dimaksudkan sebagai usaha pengaman di bidang perkreditan (Rachmadi Usman, 1999: 27). Oleh karena itu, lembaga hak jaminan mempunyai tugas melancarkan dan mengamankan pemberian kredit, maka jaminan yang baik (ideal) adalah dapat secara mudah membantu memperoleh kredit itu oleh pihak yang memerlukan, tidak melemahkan potensi (kekuatan) pencari kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya, dan memberikan kepastian kepada pemberi kredit dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi utang penerima (pengambil) kredit (Rachmadi Usman, 1999: 25). Dalam hal menghindari kredit bermasalah pihak bank selaku kreditur dalam memberikan fasilitas berupa kredit, meminta kepada debitur untuk menyerahkan jaminan berdasarkan persyaratan-persyaratan yang sebelumnya telah disepakati antara pihak bank selaku kreditur dan peminjam selaku debitur. Oleh pihak bank, jaminan akan digunakan untuk menjamin pelunasan utang debitur apabila suatu saat debitur wanprestasi. Agunan merupakan jaminan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit dan merupakan unsur penilaian yang dilakukan oleh pihak bank sebelum memberikan kredit kepada pihak yang memerlukannya.

Dalam Pasal 1131 KUH Perdata, terdapat ketentuan tentang jaminan yang sifatnya umum, artinya berlaku terhadap setiap kreditur dan debitur dan berlaku demi hukum tanpa harus diperjanjikan sebelumnya, yaitu “segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”. Dengan berlakunya ketentuan ini, maka dengan sendirinya atau demi hukum terjadilah pemberian jaminan oleh seorang debitur kepada setiap krediturnya atas segala kekayaan debitur itu. Selanjutnya Pasal 1132 KUH Perdata, menegaskan bahwa “kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para kreditur itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”. Dalam pasal ini, diatur mengenai hasil penjualan harta kekayaan debitur yang dibagikan antara para kreditur apabila debitur cedera janji tidak melunasi utangnya, maka harta kekayaan debitur tersebut menjadi jaminan atau agunan secara bersama-sama bagi semua pihak yang memberikan utang kepada debitur (Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2001: 37).

Lahirnya UUHT dan lembaga hak tanggungan berdasarkan UUHT, disambut baik oleh pelaku usaha perbankan di Indonesia dinilai dapat membawa perubahan yang lebih baik dalam memberikan kepastian hukum bagi kreditur pemegang jaminan hak atas tanah dan bangunan. Perubahan tersebut di antaranya adalah adanya kemudahan yang diberikan oleh UUHT dalam melakukan eksekusi hak tanggungan apabila debitur cidera janji dalam melaksanakan kewajibannya. Berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT, apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut (Pasal 6 UUHT). Konsep ini dalam KUH Perdata dikenal sebagai “parate eksekusi” sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata. Dengan konsep parate eksekusi, pemegang hak tanggungan tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu kepada pemberi hak tanggungan dan tidak perlu juga meminta penetapan pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas hak tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek hak tanggungan yang bersangkutan (Sutan Remy Sjahdeini, 2009:46).

Bagi masyarakat, baik perorangan maupun badan usaha yang berusaha meningkatkan kebutuhan konsumtif atau produktif sangat membutuhkan pendanaan dari bank sebagai salah satu sumber dana yang di antaranya dalam bentuk perkreditan, agar mampu mencukupi dalam mendukung usahanya. Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat agar dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan sebagai upaya mengantisipasi timbulnya risiko bagi kreditur pada masa yang akan datang, untuk usaha tersebut dapat menggunakan jasa perbankan. Dalam hal ini, hak tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dalam arti, jika debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahulu daripada kreditur yang lain (Adrian Sutedi, 2012:5).

Hak tanggungan pada dasarnya hanya dibebankan kepada hak atas tanah dan juga sering kali terdapat benda-benda di atasnya bisa berupa bangunan, tanaman dan hasil-hasil lainnya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan. Jaminan kebendaan mempunyai posisi paling dominan dan dianggap strategis dalam penyaluran kredit bank. Jaminan kebendaan yang paling banyak diminta oleh bank adalah berupa tanah, karena secara ekonomis tanah mempunyai prospek yang menguntungkan. Hak tanggungan atas tanah yang diatur dalam UUHT menjadi kuat kedudukannya dalam hukum jaminan mengenai tanah. Namun ternyata kemudahan ini juga menimbulkan permasalahan lain, di mana banyak terdapat perlawanan/bantahan/gugatan dari pihak debitur atau pemilik jaminan yang dilelang pada umumnya keberatan atas pelaksanaan lelang karena merasa prosesnya tidak sah, tidak terpenuhinya keadilan, dan banyak permainan, sehingga proses lelang dinilai tidak sah. Hal ini menyebabkan banyak debitur yang meminta Pengadilan untuk menyatakan batal terhadap Akta Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh KPKNL. Dalam hal ini, terjadinya tumpang tindih pengaturan proses lelang eksekusi hak tanggungan tersebut dirasakan tidak memberikan perlindungan hukum bagi kreditur dan debutur dalam hak tanggungan di Indonesia.

Hak tanggungan mempunyai sifat yang tidak dapat dibagi-bagi, kecuali bila diperjanjikan dalam APHT, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 UUHT. Artinya, hak tanggungan membebani secara utuh objek hak tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek hak tanggungan dari beban hak tanggungan, melainkan hak tanggungan tetap membebani seluruh objek hak tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi. Dengan demikian, sekalipun utang sudah dibayar sebagian, hak tanggungan tetap dibebani seluruh objek hak tanggungan, namun apabila hak tanggungan dibebankan kepada beberapa objek, maka dapat diperjanjikan bahwa pelunasan angsuran utang yang besarnya sama dengan nilai masing-masing objek akan membebaskan objek tersebut dari hak tanggungan, sehingga hak tanggungan hanya membebani sisanya. Pinjaman uang kepada bank dengan memberikan jaminan khusus, khususnya barang tidak bergerak memberikan posisi yang relatif aman kepada bank sebagai kreditur agar kredit yang diberikannya dapat dibayar oleh debitur, karena apabila debitur tidak dapat membayar kreditnya, maka bank memiliki hak untuk melakukan eksekusi langsung terhadap hak tanggungan yang dimilikinya dengan cara melakukan lelang atas jaminan tersebut (Rasman Habeahan, 2014: 9).

Ciri pokok dari pelaksanaan eksekusi menurut Pasal 6 UUHT adalah berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri merupakan eksekusi (parate eksekusi) yang dilakukan tanpa *fiat* Ketua Pengadilan. Pasal ini memberikan “hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri” atau *beding van eigenmactig verkoop*. Ketentuan tersebut diberikan oleh undang-undang kepada pemegang hipotik pertama dalam bentuk sarana/cara pelunasan yang selalu siap ditangan pada waktu ia membutuhkannya, sehingga orang menyebutnya sebagai eksekusi yang selalu siap di tangan atau parate eksekusi. Kemudian berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat (2) dan Penjelasan UUHT angka 9 dapat ditafsirkan bahwa ketentuan Hukum Acara Perdata tentang eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg oleh UUHT diperlukan sepanjang Peraturan Pelaksanaan eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 UUHT belum tersedia. Dengan demikian sepanjang belum ada aturan yang mengatur mengenai eksekusi, maka ketentuan eksekusi harus bersandar pada ketentuan Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg, di mana eksekusi tersebut tetap harus berdasarkan penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri setempat (*fiat* pengadilan). Selain disebabkan adanya inkonsistensi materi muatan dalam UUHT, praktik pelaksanaan parate eksekusi semakin dipersulit dengan adanya Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan (SEMA No. 7 Tahun 2012). Kondisi yang sangat sulit untuk melaksanakan parate eksekusi membuat nilai keadilan parate eksekusi menjadi hilang bagi kreditur dan debitur menjadi sulit diwujudkan, yang ada hanya tarik menarik kepentingan atas dasar prosedural (Anis Mashdurohatun, 2016:8-9).

Pada hak tanggungan sebagai salah satu hak penguasaan atas tanah yang bersifat perseroangan terdapat pihak yang menguasai adalah pihak kreditur secara yuridis atas tanah yang dijaminkan oleh debitur. Pada hak tanggungan, pihak kreditur mempunyai hak untuk menjual lelang untuk mengambil pelunasan utang jika debitur wansprestasi (Urip Santoso, 2011: 412). Dalam hal banyak timbul perlawanan/bantahan/gugatan dari pihak debitur/pemilik jaminan yang pada umumnya gugatan adalah mengatakan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT, maksudnya sebelum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur eksekusi hak tanggungan menggunakan ketentuan hipotek atau dalam hal ini Hukum Acara Perdata cq. Pasal 224 HIR/258 RBg *jo*. Pasal 200 HIR, di mana pelaksanaan eksekusi lelang harus dipimpin oleh Ketua Pengadilan Negeri. Dalam hal ini, selama ini belum terbentuk peraturan pelaksanaanya, sebagaimana diamanatkan Pasal 26 UUHT yang secara tegas menyebutkan selama belum ada peraturan pelaksananya, maka untuk pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui Pasal 14 UUHT menunjuk pada Hukum Acara Perdata Pasal 224 HIR/258 RBg, yang diajukan ke Pengadilan Negeri bukan ke langsung ke KPKNL. Padahal Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang yang dijadikan acuan oleh KPKLN untuk melaksakan lelang.

Dengan belum terdapatnya Peraturan Pelaksana UUHT dalam prakteknya menimbulkan kekosongan hukum yang mengakibakan menjadi celah sebagai pintu masuk untuk para Pengacara mengajukan perlawanan/bantahan/gugatan ke Pengadilan yang pada intinya menyatakan proses dan pelaksanaan lelang tidak sah dan akta risalah lelang dibatalkan. Lebih jauh dalam praktek setelah adanya UUHT, proses lelang eksekusi jaminan bank berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat diajukan langsung ke KPKNL (parate eksekusi) berdasarkan Pasal 6 UUHT, dan dapat diajukan langsung ke Pengadilan Negeri (*fiat* eksekusi) berdasarkan Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg sehingga menyebabkan terjadi tumpang tindih hukum tentang proses lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia. Proses eksekusi lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT yang diajukan langsung ke KPKNL sangat berbeda dengan proses eksekusi lelang yang diajukan melalui Pengadilan Negeri, karena eksekusi lelang langsung ke KPKNL sangat sederhana, lebih cepat, tidak berbelit-belit, dan biaya murah karena tidak perlu ada tahapan Somasi (*Aanmaning*) dan Sita Eksekusi sedangkan lelang melalui Pengadilan lebih lama dan biaya mahal karena harus ada tahapan Penetapan Teguran (*Aanmaning*), Penetapan Sita Eksekusi dan Penetapan Lelang.

Pihak debitur atau pemilik jaminan banyak mengajukan perlawanan/bantahan/gugatan ke Pengadilan yang pada umumnya keberatan atas pelaksanaan lelang langsung ke KPKNL berdasarkan Pasal 6 UUHT, karena tidak sesuai dengan Pasal 26 UUHT, serta tidak terpenuhinya rasa keadilan karena prosesnya dinilai tidak *fair*, tidak objektif, banyak permainan mengenai harga limit lelang dan mengatakan proses lelang adalah tidak sah dan melawan hukum, karena berdasarkan Pasal 26 UUHT lelang hak tanggungan harus melalui Pengadilan Negeri, perintah Ketua Pengadilan sesuai Pasal 224 HIR/258 RBg. Lelang yang dilakukan KPKNL atas permohonan kreditur berdasarkan Pasal 6 UUHT adalah tidak sah, melawan hukum, maka debitur dan pemilik objek jaminan menggugat agar dibatalkan Akta Risalah Lelang yang dikeluarkan KPKNL karena yang seharusnya melaksanakan Lelang adalah Pengadilan sebagaimana Pasal 26 UUHT yang berbunyi “bahwa selama belum ada Peraturan Perundang-undangan yang mengaturnya dengan memperhatikan Pasal 14, maka Peraturan Eksekusi hipotek yang berlaku” yaitu melalui Pengadilan”. Karena pelaksanaan eksekusi lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT banyak gugatan maka tidak memberikan perlindungan hukum bagi kreditur dan debitur sehingga Pembeli Lelang pun merasa dirugikan dan tidak dilindungi karena objek yang dibeli tidak dapat dikuasai dan dinikmati oleh pembeli lelang. Dengan adanya dua proses lelang eksekusi langsung ke KPKNL dan ke Pengadilan tersebut, menyebabkan terjadinya tumpang tindih pengaturan proses lelang eksekusi hak tanggungan, dikarenakan kreditur dapat mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan ke KPKNL dan dapat juga diajukan ke Pengadilan Negeri (kalau krediturnya Bank Syariah maka eksekusi hak tanggungan ke Pengadilan Agama).

1. **Identifikasi Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang, maka dalam penelitian ini ada beberapa identifikasi masalah yang dirumuskan dan dicarikan penyelesaiannya secara ilmiah, yaitu:

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi kreditur dan debitur atas pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui parate eksekusi?
2. Bagaimana penyelesaian masalah tumpang tindih pengaturan proses lelang eksekusi hak tanggungan dalam mewujudkan keadilan?
3. Bagaimana konsep perlindungan hukum atas perjanjian kredit perbankan dangan hak tanggungan dikaitkan dengan lelang eksekusi dalam rangka perkembangan ekonomi Indonesia sebagai tujuan negara kesejahteraan?
4. **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian deskriptif analitis adalah metode yang mengkaji masalah-masalah dalam masyarakat dan tata cara yang berlaku dalam masyarakat serta situasi-situasi tertentu, termasuk tentang hubungan-hubungan, kegiatan-kegiatan, sikap-sikap, pandangan-pandangan, serta proses-proses yang sedang berlangsung dan pengaruh-pengaruh dari suatu fenomena (Nazir, 1999:63-64). Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif, yaitu menetapkan standar atau norma tertentu terhadap suatu fenomena dengan mengkaji data sekunder. Menurut Ronny Hanitijo Soemitro, “penelitian hukum normatif merupakan penelitian kepustakaan, yaitu penelitian terhadap data sekunder” (Ronny Hanitijo Soemitro, 1990: 11). Jika cara pendekatan tidak tepat, maka bobot penelitian tidak akurat dan kebenarannya pun dapat digugurkan. Dalam arti kata yang sesungguhnya, maka kata “*metode*” adalah cara atau jalan. Sehubungan dengan upaya ilmiah, maka metode menyangkut masalah cara kerja, yaitu cara kerja untuk memahami objek yang menjadi sasaran ilmu yang bersangkutan berkaitan dengan topik penelitian, maka akan dikaji data sekunder yang berkaitan dengan perlindungan hukum bagi kreditur dan debitur dalam perjanjian kredit perbankan dengan hak tanggungan dihubungkan dengan lelang melalui parate eksekusi dalam perkembangan ekonomi Indonesia.

Sehubungan dengan metode pendekatan yuridis normatif yang digunakan, maka penelitian ini lebih menekankan pada penelitian data sekunder atau data kepustakaan. Dalam melaksanakan penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data yaitu studi kepustakaan dan lapangan. Dalam hal ini, untuk menentukan alat mana yang hendak digunakan dalam penelitian dengan memperhatikan permasalahan dan tujuan penelitian yang akan dilaksanakan (Sri Mamuji, 2005: 28-29). Dengan demikian, maka alat pengumpulan data adalah studi dokumen, pengamatan dan wawancara. Dalam hal ini untuk menentukan alat mana yang hendak digunakan dalam suatu penelitian, peneliti harus memperhatikan permasalahan dan tujuan penelitian yang akan dilaksanakannya. Studi kepustakaan dapat dilaksanakan secara mandiri atau digabungkan dengan alat yang lain. Penelitian normatif merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder (Soekanto, 2005:13).

1. **ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DAN DEBITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT PERBANKAN DENGAN HAK TANGGUNGAN DIHUBUNGKAN DENGAN LELANG MELALUI PARATE EKSEKUSI DALAM PERKEMBANGAN EKONOMI INDONESIA**
2. **Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dan Debitur Atas Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Parate Eksekusi**

Perlindungan hukum dalam kerangka negara kesejahteraan merupakan institusi negara di mana kekuasaan yang dimilikinya (dalam hal kebijakan ekonomi dan politik) ditujukan untuk memastikan setiap warga negara beserta keluarganya memperoleh pendapatan minimum sesuai dengan standar kelayakan. Negara kesejahteraan sebagai jawaban yang paling tepat atas bentuk keterlibatan negara dalam memajukan kesejahteraan rakyat. Bagir Manan, menekankan konsep negara hukum kesejahteraan, di mana negara atau pemerintah tidak semata-mata sebagai penjaga keamanan atau ketertiban masyarakat, tetapi pemikul utama tanggung jawab mewujudkan keadilan sosial, kesejahteraan umum, dan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat agar memunculkan gejala dalam negara kesejahteraan, yakni: *pertama*, campur tangan pemerintah terhadap aspek kehidupan masyarakat sangat luas; dan *kedua,* dalam pelaksanaan fungsi pemerintah sering digunakan asas diskresi. Intervensi pemerintah terhadap aspek kehidupan masyarakat ini dituntut demi terciptanya kesejahteraan masyarakat yang merakyat sebagimana rumusan dasar ideologi negara kesejahteraanIndonesia, yaitu memajukan “kesejahteraan umum” dan “keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia”, kemudian dimanifestasikan ke dalam batang tubuh konstitusi negara Indonesia untuk dijadikan pedoman hidup berbangsa dan penyelenggaraan kenegaraan.

Perlindungan hukum bagi pihak kreditur dalam perjanjian kredit dengan hak tanggungan sangat diperlukan, mengingat benda yang menjadi objek jaminan hak tanggungan berada pada pihak debitur sehingga apabila debitur melakukan wanprestasi terhadap perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggugan, kepentingan kreditur dapat terjamin dengan adanya perlindungan hukum tersebut. Perlindungan hukum terhadap kreditur ini diatur secara umum diatur Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata dan UUHT, menyebutkan bahwa segala kebendaan baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Pasal di atas dapat diartikan sejak seseorang mengikatkan diri pada suatu perjanjian, maka sejak itu semua harta kekayaan baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya. Lebih jelasnya, Pasal 1132 KUH Perdata, menjelaskan bahwa “Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan kepadanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah didahulukan. Pasal ini menjelaskan bahwa harta kekayaan debitur menjadi jaminan bagi para krediturnya. Hasil penjualan dibagi menurut imbangan masing-masing kecuali ada hak untuk didahulukan.

Dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT dapat dilihat wujud perlindungan kepentingan para pihak sekalipun yang paling berkepentingan tentunya merupakan pemberi hak tanggungan. Kalau penilaian jaminan yang dulu dilakukan kreditur diperkirakan terlalu dekat dengan taksiran harga jual sekarang dan taksiran harga jual lebih kecil dari kredit kreditur, maka kreditur pemegang hak tanggungan berkepentingan atas penjualan objek jaminan dengan harga yang tinggi, dengan harapan seluruh tagihannya akan tertutup. Sudah tentu pemberi hak tanggungan juga mengharapkan harga yang tinggi, sebab sisa penjualan sesudah diambil kreditur adalah haknya. Akan tetapi, jika taksiran harga penjualan adalah jauh di atas total tagihan kreditur, maka kreditur tidak begitu peduli, apakah akan dilaksanakan eksekusi melalui lelang atau penjualan di bawah tangan, sebab melalui jalan yang manapun, tagihannya akan dapat terlunasi dengan hasil penjualan objek jaminan. Lain halnya dengan pihak pemberi hak tanggungan yang selalu berkepentingan, bahwa objek jaminannya memberikan hasil penjualan yang tinggi karena tentunya diharapkan ada sisa uang penjualan yang besar sesudah dipotong dengan pelunasan tagihan kreditur.

Perlindungan hukum untuk melindungi kreditur dalam hal terjadi gugatan lain yang berhak atas objek jaminan yang dibebani hak tanggungan, di mana UU Perbankan dan UUHT hanya mengatur perlindungan hukum bagi kreditur apabila debitur tidak dapat memenuhi prestasinya (wanprestasi) sehingga digolongkan sebagai kredit macet dan proses pengembalian utang dengan cara melalui eksekusi lelang. Perlindungan hukum bagi kreditur atas gugatan pihak lain yang berhak atas objek jaminan yang dibebani hak tanggungan belum diatur secara khusus. Perlindungan hukum bagi kreditur apabila mendapatkan gugatan dari pihak lain yang berhak atas agunan hanya dapat diselesaikan dengan menggunakan aturan yang terdapat pada Pasal 1131 KUH Perdata dan Pasal 1132 KUH Perdata. Perlindungan kreditur atas pelunasan utang debitur menggunakan Pasal 1131 KUH Perdata, menegaskan bahwa “Segala barang-barang bergerak dan tidak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu”, dan Pasal 1132 KUH Perdata, menyatakan bahwa: “Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan untuk didahulukan”. Dalam hal ini, membuat posisi kreditur menjadi kreditur konkuren, jika dalam UU Perbankan dan UUHT kedudukan kreditur bersifat preferen karena secara khusus dilindungi hak-haknya apabila terjadi kredit macet. Kreditur yang kedudukannya berubah menjadi konkuren tetap akan mendapatkan perlindungan terhadap hak pengembalian piutangnya.

Proses pelaksanaan pemberian kredit oleh kreditur kepada debitur memiliki risiko yang tinggi. Risiko yang sering dialami bank adalah proses pengembalian piutang yang tidak terlaksana tepat waktu. Banyak peraturan yang muncul mengenai perlindungan bagi kreditur untuk mengurangi risiko yang akan terjadi. Kenyataan yang ada menunjukkan bahwa posisi debitur sebagai seorang berposisi lemah, sedangkan kreditur sebagai seorang yang berposisi kuat. Hal tersebut disebabkan karena debitur merupakan seseorang yang membutuhkan dalam pelaksanaan kredit sedangkan kreditur yang memberikan fasilitas kredit. Posisi kreditur dapat dikatakan sebagai posisi yang kuat namun tidak dapat memberikan jaminan akan hak-hak kreditur akan terlindungi sepenuhnya dijamin perlindungannya oleh UU Perbankan dan UUHT. Perlindungan hukum bagi kreditur pemegang hak tanggungan terhadap sengketa jaminan yang mengakibatkan batalnya perjanjian kredit belum diatur secara khusus pada peraturan perundang-undangan. Peraturan perundang-undangan hanya mengatur tentang kredit macet dan pelunasan utang melalui proses eksekusi. Apabila kreditur mendapatkan gugatan terhadap objek agunan, maka kreditur dapat menggunakan jaminan umum yang diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata sebagai perlindungan hukum.

Dalam Pasal 6 UUHT juga secara nyata tidak disebutkan adanya hak melakukan parate eksekusi yang diberikan oleh UUHT, namun dalam pasal tersebut ada klausula yang menyebutkan “menjual atas kekuasaan sendiri” dan ini adalah parate eksekusi. Agar dapat memberikan perlindungan hukum dalam proses lelang eskekusi hak tanggungan bagi kreditur, debitur, dan pihak-pihak yang berkepentingan harus melalui parate eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT tidak perlu diperjanjikan seperti dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT, di mana pelaksanaan lelang eksekusinya dapat langsung dilaksanakan oleh KPKNL. Dalam Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata, hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri atau parate eksekusi lahir karena diperjanjikan, namun berbeda dalam Pasal 6 UUHT yang menyatakan bahwa hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri bukan lahir karena diperjanjikan namun diberikan *ex lage*, sehingga semua permasalahan parate eksekusi yang timbul karena sifat-sifat atau ciri-ciri kuasa tidak akan muncul kembali dalam UUHT. Parate eksekusi memberikan banyak keuntungan bagi kreditur pemegang hak jaminan, namun bukan berarti dengan keuntungan-keuntungan yang diberikan parate eksekusi tersebut dalam pelaksanaannya tidak membutuhkan syarat tertentu. Ada syarat utama yang harus dipenuhi sebelum kreditur 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 debitur telah melakukan cedera janji terhadap pelunasan utangnya kepada kreditur.

Kelemahan pelaksanaan parate eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT pada praktiknya banyak mengakibatkan hilangnya aspek kemudahan, efisiensi dan sisi kepastian hukum yang semula mendasari tujuan dari diakomodirnya lembaga parate eksekusi ini dalam UUHT. Pada praktek penjualan objek jaminan khusus yang bersifat kebendaan mengalami banyak hambatan, padahal UUHT telah memberikan jalan keluarnya dalam lembaga parate eksekusi, di mana kreditur diberikan hak berupa kemudahan dan prosedur sederhana untuk mendapatkan pelunasan hak tagihnya, karena dapat dilakukan tanpa melibatkan kreditur dan tanpa perantara Pengadilan. Berdasarkan Pasal 6 UUHT sudah sangat tegas mensyaratkan bilamana debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri, meskipun pelaksanaan lelang eksekusi tidak boleh dilakukan sendiri oleh kreditur pemegang hak tanggungan, melainkan harus dilakukan oleh pejabat lelang pada KPKNL. Hal ini sangatlah logis, karena (bila dikaitkan dengan sifat hak jaminan yang bersifat perbendaan) kreditur melaksanakan apa yang merupakan haknya (pelunasan piutang). Sehingga apabila syarat-syarat untuk melakukan parate eksekusi telah terpenuhi, maka kreditur tinggal datang ke Kantor Lelang (dengan membuktikan adanya hak atas piutang, kewenangan untuk menjual sendiri, wanprestasinya debitur) untuk kemudian melelang benda tersebut dan mengambil pelunasan atas hasil penjualan tersebut.

Kreditur dan debitur dalam UUHT belum terlindungi secara maksimal karena lelang melalui parate eksekusi demi hukum berdasarkan Pasal 6 UUHT tidak perlu diperjanjikan seperti dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT, sebagaimana dulu dalam *hypotheek* memuat *beding eigenmachtige verkoop*, yaitu janji untuk menjual dengan kuasa sendiri (harus ada janji dulu baru dapat melakukan parate eksekusi). Dengan banyaknya kasus yang dilatar-belakangi oleh lelang eksekusi pada Pasal 6 UUHT mengatur tentang parate eksekusi demi hukum, yang menjadi payung hukum mengenai hak tanggungan sebagai salah satu jaminan lebih banyak memberikan perlindungan kepada kreditur, dilihat dari banyaknya hak dan keisitimewaan yang diberikan UUHT bagi kemudahan kreditur dalam mengembalikan piutangnya yang macet di tangan debitur. Pihak debitur juga diberikan perlindungan oleh UUHT walaupun masih bersifat parsial, sedangkan terhadap pembeli lelang hak tanggungan belum adanya perlindungan hukum yang mengatur baik dalam UUHT maupun dalam PMK No. 7/PMK.06/2016, dan muatan materi dalam UUHT mengandung inkonsistensi yang saling tumpang tindih antara doktrin parate eksekusi dengan eksekusi *grosse* akta (titel eksekutorial), sehingga perubahan atas Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT dengan substansi ketentuan yang dapat membedakan secara jelas antara parate eksekusi dengan eksekusi titel eksekutorial, dan lelang melalui parate eksekusi demi hukum berdasarkan Pasal 6 UUHT tidak perlu diperjanjikan mutlak harus segera dilakukan karena sebagai dasar hukum baik bagi keberadaan pranata hak tanggungan yang telah ada maupun untuk mengembangkan hukum hak tanggungan di masa depan.

1. **Penyelesaian Masalah Tumpang Tindih Pengaturan Proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Mewujudkan Keadilan**

Penyelesaian tumpang tindih pengaturan proses lelang eksekusi hak tanggungan yang eksisting berlaku sebagai upaya untuk menyelesaikan kredit bermasalah (*non-performing loan*) yang ditempuh dua cara atau strategi, yaitu penyelamatan kredit dan penyelesaian kredit. Penyelamatan kredit merupakan suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui perundingan kembali antara bank sebagai kreditur dan nasabah peminjam sebagai debitur dalam penyelesaian kredit sebagai suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui KPKNL untuk eksekusi jaminan bank pemerintah (BUMN/BUMD) berdasarkan Pasal 6 UUHT, harus tetap memperhatikan prosedur eksekusi sesuai dengan ketentuan Pasal 224 HIR/258 RBg dan lelang eksekusi dilakukan secara *fair* dan objektif, sehingga eksekusi tersebut tidak merugikan debitur maupun pemilik jaminan. Dengan demikian, hak-hak hukum debitur dan pemilik jaminan tetap dilindungi, sehingga tidak menimbulkan ekses dan tuntutan hukum di kemudian hari. Dengan adanya proses lelang eksekusi langsung ke KPKNL dan ke Pengadilan Negeri tersebut, maka telah ada tumpang tindih pengaturan dalam proses lelang eksekusi hak tanggungan, di mana kreditur dapat mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan ke KPKNL dan dapat diajukan ke Pengadilan Negeri (kalau krediturnya bank syariah, maka eksekusi hak tanggungan ke Pengadilan Agama).

Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan oleh KPKNL sering mendapat perlawanan/bantahan/gugatan dari pihak debitur maupun pihak lain yang merasa kepentingannya dirugikan. Gugatan perdata yang dilakukan biasanya dalam bentuk perlawanan sebelum pelaksanaan lelang maupun gugatan diajukan setelah pelaksanaan lelang. Sebenarnya pelaksanaan lelang eksekusi melalui KPKNL merupakan tindak lanjut dari Pasal 6 UUHT, di mana pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Hal ini juga diperkuat adanya PMK No. 27/PMK.06/2016, di mana terhadap debitur wanprestasi dapat langsung mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL. Sebenarnya eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara, yakni eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, eksekusi berdasarkan titel eksekutorial, dan atas kesepakatan. Dalam hal ini, eksekusi lelang Pasal 6 UUHT tidak berkaitan dengan titel eksekutorial (sebagaimana yang dimaksud Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT), sehingga tidak bertentangan dengan Hukum Acara Perdata sebagiaman diatur dalam Pasal 224 HIR/258 RBg.

Kelemahan dari ketentuan Pasal 6 UUHT adalah ketiadaan aturan pelaksana yang dapat memperjelas baik secara substansi maupun dalam praktek pelaksanaannya. Kelemahan pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan saat ini, adalah terjadinya inkonsistensi muatan materi dalam UUHT mengenai parate eksekusi, perbandingan parate eksekusi dengan *grosse* akta, dan kelemahan objektif pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan. Apabila melihat kepada struktur norma Pasal 6 UUHT menunjukkan kejelasan pada konteks substansi, namun demikian Pasal 6 UUHT ini seolah-olah berdiri sendiri dan tidak memiliki legitimasi. Hal ini mengakibatkan lahirnya multitafsir dalam konteks pelaksanaannya, apakah dapat dilaksanakan sebagaimana ketentuan pada Pasal 6 UUHT itu sendiri, ataukah harus ditafsirkan sesuai dengan pemahaman eksekusi *grosse* akta (titel eksekutorial), walaupun sebenarnya terdapat beberapa aturan pelaksana yang telah ada guna menindaklanjuti dari ketentuan parate eksekusi sesuai dengan Pasal 6 UUHT. Secara khusus, BUPLN telah mengeluarkan Surat Edaran Nomor: SE-21/PN/1998 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 UUHT. Dalam angka 1 Surat Edaran Nomor: SE-21/PN/1998, menentukan bahwa: “Penjualan tersebut bukan secara paksa, tetapi merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian oleh pihak-pihak. Oleh karena itu, tidak perlu ragu-ragu lagi melayani permintaan lelang dari pihak perbankan atas objek hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT”.

Lebih lanjut, pada angka 3 Surat Edaran tersebut menyebutkan: “…Lelang objek hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT adalah tergolong pada lelang sukarela”. Selain itu, BUPLN juga kembali mengeluarkan Surat Edaran Nomor: SE-23/PN/2000 menyatakan dalam angka 1 huruf a dan huruf e bahwa: “…Pelaksanaan lelang hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT tidak diperlukan persetujuan debitur untuk pelaksanaan lelangnya” (Herowati Poesoko, 2013: 224). Sejalan dengan frase “hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum”, Peraturan Balai Lelang tersebut semakin menegaskan bahwasanya pelaksana eksekusi ini adalah Kantor Balai Lelang, bukan Ketua Pengadilan Negeri sebagaimana eksekusi melalui titel eksekutorial. Sebab, sekali lagi sebagaimana dijelaskan sebelumnya bahwa tujuan filosofis dari lahirnya lembaga parate eksekusi adalah segi kemudahan, murah, dan tanpa campur tangan pengadilan dalam hal eksekusi objek jaminannya. Selanjutnya, guna memperkuat kedudukan Surat Edaran tersebut, Menteri Keuangan juga mengeluarkan Surat Menteri Keuangan Nomor: 304/KMK.01/2002 tanggal 13 Juni 2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (3) menyebutkan bahwa Kantor Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang persyaratan lelang sudah dipenuhi. Artinya bahwa kantor lelang bersifat pasif dengan tidak boleh menolak permohonan lelang sepanjang syarat lelang terpenuhi. Dalam Ketentuan dalam Surat Edaran maupun Keputusan Dirjen Piutang dan Lelang Negara tersebut juga secara nyata dan jelas tidak mensyaratkan adanya *fiat* Ketua Pengadilan Negeri untuk pelaksanaan parate eksekusi.

HIR dalam pelaksanaan lelang eksekusi masih tetap diberlakukan karena tidak dicabut secara tegas oleh UUHT. Hal tersebut menyebabkan terjadinya tumpang tindih pengaturan proses lelang eksekusi hak tanggungan. Lelang eksekusi berdasarkan UUHT menegaskan bahwa penjual lelang merupakan pemegang jaminan hak tanggungan pertama, sedangkan aturan lelang eksekusi menurut HIR menyatakan bahwa pihak yang menjadi penjual dalam lelang eksekusi adalah Pengadilan Negeri. Pasal-pasal pada HIR tentang lelang eksekusi apabila masih dinyatakan berlaku, maka akan menimbulkan kerancuan bagi praktisi hukum, khususnya hakim ketika menangani sengketa perdata pada proses pelaksanaan lelang eksekusi karena hakim pada dasarnya harus tunduk dan taat pada buku pedoman peradilan yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung yang sumbernya berasal dari aturan yang terdapat pada HIR. Tumpang tindih pengaturan proses lelang eksekusi hak tanggungan dalam peristiwa tersebut harus diselesaikan dengan menggunakan asas *lex posteriori derogat lex priori* (asas hukum yang terbaru mengesampingkan hukum yang lama), pasal-pasal yang berkaitan dalam lelang eksekusi dalam HIR harus dikesampingkan (tidak diberlakukan), dan mengutamakan UUHT sebagai aturan yang lebih baru.

Pelaksanaan eksekusi berdasarkan *grosse* berbeda dengan pelaksanaan eksekusi berdasarkan parate eksekusi, di mana dalam Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT, membuat multitafsir antara eksekusi melalui *grosse* dan parate eksekusi. *Grosse* Sertifikat Hak Tanggungan baru dapat diperoleh ketika seorang debitur sudah melakukan wanprestasi. Meskipun dalam Pasal 1238 KUH Perdata disebutkan bahwa seorang debitur yang dalam keadaan lalai, kalau sudah disomir, kecuali dalam hal-ha1 tertentu yang karena sifat perikatannya sudah harus dianggap lalai tanpa perlu ada somasi. Meskipun terdapat persyaratan bahwa tagihan yang bersangkutan harus sudah matang untuk ditagih, tetapi tidak disyaratkan jumlah uang tagihannya sudah pasti sebagaimana suatu keputusan pengadilan apabila tidak dipenuhi secara suka rela oleh pihak yang dinyatakan kalah, maka pelaksanaannya dilakukan dengan mengeksekusi harta pihak yang kalah dengan persetujuan dari Ketua Pengadilan. Dengan demikian, pelaksanaan eksekusi berdasarkan *grosse* pun harus dengan izin (*fiat* eksekusi) dari Ketua Pengadilan yang bersangkutan.

Seharusnya kata-kata parate eksekusi tidak muncul dalam Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT tersebut. Dalam hal ini, sesuai dengan ketentuan Pasal 14 ayat (4) UUHT, sertifikat hak atas tanah yang sudah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan dikembalikan kepada pemilik persil yang bersangkutan, yaitu pemberi hak tanggungan. Namun pada kenyataannya tidak ada kreditur yang tidak memperjanjikan bahwa sertifikat hak atas tanah yang dijaminkan akan dipegang oleh kreditur sampai utang debitur dilunasi. Dipegangnya Sertifikat Hak Tanggungan oleh kreditur, sebenarnya merupakan hak yang logis karena orang yang paling berkepentingan dengan sertifikat tersebut adalah kreditur. Apalagi apabila kata “tanda bukti” dalam Pasal 14 UUHT diartikan sebagai satu-satunya tanda bukti, maka kreditur sangat berkepentingan dengan keberadaan sertifikat hak tanggungan di tangannya. Kalau sertifikat tidak berada di tangan kreditur, kreditur tidak bisa menuntut eksekusi berdasarkan *grosse* karena saat ini yang berfungsi sebagai *grosse* adalah sertifikat hak tanggungan. Kalau untuk membuktikan adanya hak tanggungan kreditur masih dapat menunjukkan salinan APHT dan catatan dalam sertifikat hak atas tanahnya.

Tumpang tindih pengaturan proses lelang eksekusi hak tanggungan, menempatkan multitafsir bagaimana “lelang eksekusi, bisa dilakukan langsung lelang (sebagaimana irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dalam sertifikat hak tanggungan) di Kantor Lelang atau harus melalui *fiat*/penetapan Pengadilan (sebagaimana Pasal 224 HIR yang mengatur tentang “parate eksekusi”). Perubahan atas Pasal 26 *jo*. Pasal 14 UUHT harus dilakukan, karena kedua pasal tersebut menimbulkan multitafsir yang mengakibatkan banyaknya timbul bantahan dan gugatan dari pihak debitur/pemilik jaminan yang pada umumnya gugatan terhadap lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT adalah “tidak sah”, karena KPKNL tidak berhak untuk melaksanakan lelang sesuai dengan Pasal 26 UUHT, menyebutkan bahwa “selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14 UUHT, peraturan mengenai eksekusi *hypotheek* yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan”. Maksudnya bahwa sebelum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur, maka eksekusi hak tanggungan menggunakan ketentuan *hypotheek*  atau dalam hal ini Hukum Acara Perdata, sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR/258 RBg *jo*. Pasal 200 HIR, di mana pelaksanaan eksekusi lelang harus dipimpin oleh Ketua Pengadilan Negeri.

Penyelesaian lelang eksekusi hak tanggungan harus didasarkan pada Pasal 6 UUHT tidak perlu diselesaikan melalui Pengadilan Negeri, cukup pelaksanaan proses lelang melalui parate eksekusi dapat langsung dimohonkan kepada KPKNL sebagaimana telah diatur dalam Pasal 6 UUHT, karena proses lelang eksekusi pada KPKNL lebih cepat, biaya murah, dan tidak berbelit-belit, sehingga diharapkan proses lelang eksekusi melalui KPKNL dapat memberikan keadilan bagi kreditur, debitur, dan pihak terkait dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan. Dalam perkembangan pranata hak tanggungan dan objek hak tanggungan serta kehadiran lembaga yang menyelenggarakan hak tanggungan telah mengubah peta hukum hak tanggungan di Indonesia yang sebagian belum diakomodasikan dalam hukum positif yang mengatur hak tanggungan, sehingga diperlukan pembaharuan hukum terhadap materi muatan Pasal 26 *jo*. Pasal 14 UUHT agar tidak menyebabkan tumpang tindih pengaturan proses lelang hak tanggungan dengan pembaharuan UUHT dengan model pembaharuan hukum dapat mengikuti model pembaharuan hukum sebagaimana dilakukan oleh Belanda dengan memperbaharui KUH Perdata, atau pembaharuan terhadap UUHT yang baru dan Penulis dalam hal ini mendukung Prolegnas Rancangan Undang-Undang Hukum Acara Perdata untuk didahulukan pembahasnnya, sehingga hukum acara Perdata terkait eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT dapat diatur dalam KUH Perdata yang baru nantinya, sebagai upaya menyelesaikan permasalahan tumpang tindih pengaturan proses lelang eksekusi hak tanggungan dalam rangka mewujudkan keadilan.

1. **Konsep Perlindungan Hukum Atas Perjanjian Kredit Perbankan Dangan Hak Tanggungan Dikaitkan Dengan Lelang Eksekusi Dalam Rangka Perkembangan Ekonomi Indonesia Sebagai Tujuan Negara Kesejahteraan**

Proses lelang yang diajukan melalui Pengadilan, walaupun dianggap lebih adil dan objektif karena menempuh proses *aanmaning*, sita eksekusi dan lelang eksekusi (melalui tiga tahap) tetap tidak maksimal karena prosesnya dianggap lama dengan biaya besar yang akan menjadi beban debitur sehingga lebih sedikit yang menempuh lewat Pengadilan. Proses lelang eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan melalui pendekatan, yaitu:

1. Melalui Pengadilan Negeri, yaitu melalui proses gugatan terhadap utang dan jaminan debitur yang tidak diikat dengan lembaga jaminan hak tanggungan terhadap jaminan-jaminan debitur yang mempunyai sertifikat hak tanggungan diajukan permohonan *fiat* eksekusi ke Ketua Pengadilan Negeri di wilayah jaminan tersebut;
2. Melalui KPKNL, yaitu terhadap jaminan-jaminan yang telah dibebani hak tanggungan. Apabila macet, maka penyelesaiannya dapat ditempuh melalui parate eksekusi, yaitu eksekusi yang dilakukan oleh pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri; dan
3. Balai Lelang, yaitu bagi bank-bank swasta dapat melakukan parate eksekusi lewat Balai Lelang Swasta atau yang sering disebut Balang, akan tetapi lelangnya tetap harus melalui KPKNL.

Kesulitan ini jelas terlihat bila dicermati sebab diakomodirnya ketentuan parate eksekusi ini dalam UUHT yakni memberi kemudahan, kemanfaatan, dan kepastian hukum bagi kreditur utamanya dalam hal pelunasan utang/kredit bilamana terjadi debitur wanprestasi. Pada konteks pelaksanaan eksekusi sebagaimana berdasarkan Pasal 6 UUHT dengan mengacu pada ketentuan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT, praktis kedudukan kreditur menjadi semakin sulit untuk melakukan eksekusi melalui lembaga *fiat* eksekusi. Dalam hal pembanding, sejak adanya Bank Syariah, maka lelang eksekusi hak tanggungan yang berasal dari Bank Syariah dapat diajukan langsung ke KPKNL berdasarkan Pasal 6 UUHT dan ke Pengadilan Agama berdasarkan Pasal 224 HIR/258 RBg. Atas dasar pemahaman tersebut, maka dalam praktek parate eksekusi yang dilakukan melalui lelang ditempuh melalui tahapan-tahapan sebagai berikut:

1. Atas dasar Pasal 20 ayat (1) UUHT, lelang eksekusi hak tanggungan dapat dilaksanakan dengan cara pemegang hak tanggungan pertama menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan sesuai Pasal 6 UUHT;
2. Atas dasar Pasal 6 UUHT, memberi hak kepada kreditur pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri, apabila debitur pemberi hak tanggungan cidera janji (wanprestasi). Penjualan hak tanggungan pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan parate eksekusi dari Pengadilan Negeri, mengingat penjualan berdasarkan Pasal 6 UUHT ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian. Oleh sebab itu, dalam pelaksanaan lelangnya harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:
3. Akta pemberian hak tanggungan harus memuat janji-janji sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 *jo.* Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT, yaitu 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;
4. Tidak memerlukan persetujuan debitur untuk pelaksanaan lelang;
5. Bertindak sebagai pemohon lelang adalah kreditur pemegang hak tanggungan pertama;
6. Pelaksanaan lelang melalui pejabat KPKNL; dan
7. Nilai limit sedapat mungkin ditentukan oleh panitia independen.

Penyelenggaraan lelang atas objek hak tanggungan dapat dilaksanakan melalui bantuan Balai Lelang, namun demikian sesuai dengan *Vendu Reglement* lelangnya tetap harus dilaksanakan dihadapan pejabat lelang dari Kantor Lelang Negara. Kendala-kendala yang sering terjadi di dalam praktek pemenang lelang tidak dengan serta merta menguasai tanah dan bangunan yang dibeli tersebut, sekalipun pemenang lelang telah melunasi seluruh kewajiban-kewajiban yang timbul karena lelang tersebut, bahkan Petikan Risalah Lelang sudah di tangan pemenang lelang. Apabila kredit yang diberikan kepada penanggung utang yang dijamin dengan hak tanggungan pertama, maka kreditur berdasarkan Pasal 6 UUHT dapat menjual objek hak tanggungan secara langsung atas kekuasaan sendiri melalui Kantor Lelang Negara di wilayah mana tanah yang dibebani hak tanggungan terletak serta mengambil pelunasan utangnya hasil penjualan lelang tersebut. Pasal 6 UUHT inilah yang dipakai dasar oleh bank-bank dalam penjualan jaminan-jaminan macetnya melalui KPKNL, tanpa terlebih dahulu meminta persetujuan dari pemberi hak tanggungan (debitur) dan tanpa *fiat* eksekusi ke Pengadilan Negeri yang berwenang.

Banyaknya penyelesaian hukum dilakukan oleh pihak pemilik barang apabila objek hak tanggungan dilelang di bawah harga wajar tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada pihak pemilik barang, yaitu dengan mengajukan gugatan berupa gugatan PMH. Dalam hal ini, 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 mengatur lembaga parate eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg. Sehubungan dengan itu, pada Sertifikat Hak Tanggungan yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya hak tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata: “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa,” untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Fungsi eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan tetap mengacu pada Pasal 224 HIR/258 RBg, yang eksekusinya merupakan fungsi kewenangan *ex officio* Ketua Pengadilan Negeri memerintahkan dan memimpin jalannya eksekusi, bukan hanya terbatas atas pengeluaran surat penetapan yang memerintahkan eksekusi.

Menurut analisa Penulis, dalam eksekusi hak tanggungan terdapat dua peraturan hukum yang mengatur mengenai pelaksanaan eksekusi, yaitu Pasal 224 HIR/258 RBg dan Pasal 6 UUHT. Namun, di antara kedua aturan hukum tersebut tidak bertentangan, melainkan memberi kebebasan kepada kreditur dan debitur untuk memilih cara dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan. Dalam Pasal 224 HIR/258 RBg memberi kewenangan kepada Pengadilan Negeri untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan. Sedangkan Pasal 6 UUHT memberikan kewenangan kepada KPKLN untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan melalui pelelangan umum. Berdasarkan hal tersebut, menurut analisa Penulis dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui Pengadilan Negeri kurang efisien dikarenakan kreditur dalam memperoleh pelunasan dari hasil eksekusi harus menunggu proses pelaksanaan eksekusi Pengadilan Negeri selesai, sehingga membutuhkan waktu yang cukup lama, padahal kreditur biasanya dalam mendapatkan pelunasan utang dari debitur harus sesegera mungkin.

Menurut Penulis, kedudukan lelang eksekusi hak tanggungan dikaitkan dengan penetapan Ketua Pengadilan Negeri, sita eksekusi terhadap jaminan yang melekat hak tanggungan pada dasarnya tidak diperlukankan lagi, karena pelaksanaan sita eksekusi dalam proses eksekusi hak tanggungan menghilangkan semangat UUHT yang selalu memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegang hak tanggungan dan juga jaminan proses eksekusi yang mudah, maka perlindungan hukum bagi kreditur dan debitur dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dengan lahirnya UUHT telah memperjelas bahwa parate eksekusi tidak perlu lagi melalui Pengadilan Negeri, tetapi dapat dilakukan dengan kekuasaan sendiri sebagai pemegang hak tanggungan. Akan tetapi, walaupun demikian dalam praktek masih banyak kalangan yang melakukan parate eksekusi dengan melibatkan Pengadilan Negeri, hal ini dilakukan dengan alasan untuk mempermudah proses eksekusi, selanjutnya agar terhindar dari gugatan pihak lain.

HIR sudah semestinya dicabut dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, sehingga tidak menyebabkan tumpang tindih pengaturan proses lelang eksekusi hak tanggungan. Dalam hal jaminan yang melekat hak tanggungan tidak perlu lagi dilakukan sita eksekusi terlebih dahulu, karena pelaksanaan sita eksekusi telah menghilangkan kekuatan/kedudukan hak tanggungan yang selalu diutamakan. Untuk menghindari kesimpangsiuran dan perbedaan tafsir hukum di kemudian hari mengenai pencantuman titel eksekutorial, maka diperlukan pembaharuan UUHT. Terkait bantahan dari debitur menurut Penulis, dalam proses eksekusi hak tanggungan seharusnya tidak boleh menghambat atau menunda pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, karena dalam perkara pemberian kredit (utang piutang) telah memiliki bukti autentik berupa perjanjian kredit yang membuktikan bahwa debitur berutang kepada kreditur.

Lelang eksekusi hak tanggungan yang berasal dari Bank BUMN/BUMD, yang dulunya proses lelang melalalu PUPN sekarang langsung ke KPKNL berdasarkan Pasal 6 UUHT yaitu sejak adanya Putusan MK No. 77/PUU.IX/2011 tanggal 17 September 2012 tentang Piutang Bank BUMN/BUMD tidak dapat lagi menggunakan sarana pengurusan Piutang Negara melalui PUPN untuk penyelesaian kredit macet menggunakan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT ke KPKNL. Bagitu juga terhadap piutang bank/kreditur pailit yang prosesnya melalui Pengadilan Niaga, pelaksanaan lelangnya tetap melalui KPKNL. Dalam hal ini, kedepannya selama UUHT yang baru dan Hukum Acara Hak Tanggungan belum terbentuk, yang harus diperhatikan agar tidak menimbulkan masalah atas lelang eksekusi hak tanggungan, maka sebaiknya lelang hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT dikuatkan dan tahapannya semakin dikuatkan supaya debitur yang dilelang tidak merasa dirugikan dan menilai bahwa lelang sudah benar, *fair* atau objektif, dan harga sudah maksimal sehingga kedepannya proses lelang yang diajukan langsung melalui KPKNL berdasarkan Pasal 6 UUTH tidak dipermasalahkan atau tidak digugat.

Pihak kreditur harus dilindungi dalam proses lelang karena bank selaku jantung penunjang perekonomian harus dilindungi karena jika bank sehat, maka masyarakat pelaku usaha dapat dibantu melalui pemberian uang pinjaman modal usaha melalui kredit bank, tetapi jika kredit yang diberikan banyak macet, maka bank bisa lemah/runtuh sehingga perlu dilindungi agar lelang eksekusi hak tanggungan mengganti kredit yang macet, sehingga kredit macet perbankan dapat ditekan. Sedangkan pihak debitur juga harus dilindungi dengan cara jika debitur macet, maka jaminan yang diberikan ke bank untuk dilelang dengan syarat proses lelang dilakukan secara *fair*, tidak ada permainan/mafia lelang, lelangnya cepat, dan biaya murah, karena biayanya akan dikenakan kepada debitur. Keuntungan lain dalam penyelesain kredit macet yang diikat dengan hak tanggungan melalui KPKNL dilakukan secara objektif, yaitu lelang bersifat terbuka untuk umum, dipimpin oleh pejabat KPKNL yang independen untuk kepentingan semua pihak terutama untuk melindungi kepentingan debitur, kreditur, dan pemenang lelang. Aman, artinya pelaksanaan lelang yang dipimpin dan/atau dilaksanakan serta disaksikan oleh pejabat lelang selaku pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah. Cepat, artinya pelaksanaan lelang selalu didahului dengan pengumuman lelang yang mengharuskan peserta atau calon pembeli lelang pada saat yang sama telah menyetor uang jaminan. Bagi pemenang lelang harus melakukan pembayaran lelang secara tunai sehingga waktu dan biaya lebih efisien dan mewujudkan harga-harga yang wajar, karena sistem pelelangan bersifat kompetitif dan transparan serta harga limit ditentukan oleh penjual atau pemohon lelang, Kepastian hukum, artinya pelaksanaan lelang yang dipimpin oleh pejabat lelang menghasilkan akta autentik yang disebut risalah lelang yang dapat dipergunakan oleh pemenang lelang sebagai bukti perolehan hak dan sebagai dasar untuk membalik nama objek lelang menjadi atas nama pemenang lelang.

Perlindungan hukum pemenang lelang eksekusi hak tanggungan memang belum secara eksplisit disebutkan dalam peraturan perundang-undangan khususnya di PMK No. 27/PMK.06/2016. Padahal dalam kasus tersebut pemenang lelang merupakan pembeli yang beritikad baik. Itikad baik dari pembeli lelang tersebut dapat dibuktikan dengan kelengkapan syarat-syarat yang dibutuhkan untuk mengikuti lelang serta melaksanakan kewajiban pembayaran sesuai prosedur dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Perlindungan hukum kepada pembeli yang beritikad baik untuk menguasai benda yang dimilikinya dengan itikad baik pula dan dapat memperoleh manfaat dari benda yang merupakan akibat dari kedudukan berkuasanya atas benda tersebut sejauh ia tidak dapat dibuktikan lain di muka Pengadilan atas itikad baiknya tersebut. Perlindungan terhadap pembeli lelang eksekusi hak tanggungan sebenarnya secara tidak langsung telah diatur secara preventif terhadap pemenang lelang, yaitu suatu bentuk perlindungan yang diberikan sebelum terjadinya sengketa terkait objek lelang, sehingga bersifat pencegahan dalam Pasal 42 *Vendu Reglement* menentukan bahwa pemenang lelang dapat menerima kutipan berita acara yang diautentikan atau yang disebut dengan kutipan risalah lelang. Selain risalah lelang, perlindungan hukum secara preventif lainnya oleh KPKNL adalah memberitahukan kepada penjual untuk menjalankan prinsip kehati-hatian berkaitan dengan dokumen, informasi, keadaan, dan kondisi objek lelang sehingga calon pembeli dapat lebih mengerti konsekuensi dan risiko yang timbul dari objek lelang. Dalam hal lain, terkait lelang eksekusi melalui KPKNL harus dapat melindungi kreditur dan pembeli lelang berdasarkan Akta Risalah Lelang besifat *final and binding* dan objek secepatnya dikosongkan melalui Pengadilan Negeri.

Selanjutnya, kelemahan hak tanggungan terjadinya tumpang tindih pengaturan proses lelang eksekusi hak tanggungan dalam Pasal 6 UUHT yang mengamanatkan proses lelang melalui KPKNL melalui penetapan jadwal lelang, dan Pasal 26 *Jo*. Pasal 14 UUHT yang mengamanatkan pelaksanaan lelang bisa melalui PN melalui *aanmaning*, sita eksekusi, dan proses lelang. Menurut Penulis, Pemerintah sudah seharusnya melakukan perubahan UUHT terkait substansi Pasal 26 *jo*. Pasal 14 UUHT, karena eksisting kedua pasal tersebut banyak menimbulkan perlawanan/bantahan/gugatan dari pihak debitur dalam pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT tentang parate eksekusi yang dilaksanakan KPKNL merupakan parate eksekusi demi hukum, sehingga perubahan tersebut kedepannya Akta Risalah Lelang tidak dapat dibatalkan karena sifatnya *final and binding* (mempunyai kekuatan hukum tetap)*,* sehingga dapat menciptakan pelaksanaan lelang (Akta Risalah Lelang) kedepannya tidak dapat diajukan gugatan/bantahan/perlawanan karena sifatnya perlawanan/bantahan/gugatan.

Konsep perlindungan hukum bagi kreditur dan debitur atas lelang melalui parate eksekusi hak tanggungan masih banyak dilakukan perlawanan/bantahan/gugatan yang didasarkan kepada Pasal 26 *jo*. Pasal 14 UUHT, yang mengakibatkan Akta Risalah Lelang belum mencerminkan suatu keputusan yang bersifat *final and binding,* sehingga lelang eksekusi hak tanggungan akan sulit untuk memberikan kontribusi dalam perkembangan ekonomi Indonesia, seharusnya lelang melalui parate eksekusi demi hukum dilaksanakan berdasarkan kepada Pasal 6 UUHT seperti di negara Belanda, sehingga perlu dilakukan pembaharuan hukum atas pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dengan merubah substansi pengaturan pada Pasal 26 *jo.* Pasal 14 UUHT yang selama ini lelang eksekusi hak tanggungan masih dapat diselesaikan melalui Pengadilan Negeri, sehingga secara serta merta juga menghapus kewenangan Pengadilan Negeri untuk melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan. Lelang eksekusi hanya dapat dilakukan oleh KPKNL selaku instansi pemerintah yang melakukan lelang eksekusi hak tanggungan terlindungi, dan atas Akta Risalah Lelang yang diterbitkan KPKNL tidak dapat digugat, sehingga pelaksanaan hak tanggungan dan lelang eksekusi dapat mencerminkan keadilan dengan memperhatikan kepentingan para pihak (kreditur, debitur, pembeli lelang, dan KPKNL).

Menurut Penulis, lelang melalui parate eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT tidak perlu diperjanjikan seperti dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT merupakan sarana mewujudkan keadilan yang seimbang antara kreditur dengan debitur dalam pelaksanaan eksekusi melalui parate eksekusi Pasal 6 UUHT dapat diwujudkan dengan memperkuat kedudukan parate eksekusi melalui perubahan kedudukan PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang merupakan amanat Pasal 6 UUHT dapat diubah menjadi Peraturan Pemerintah, dan melakukan perubahan UUHT terkait substansi Pasal 11 ayat (2) huruf e dan Pasal 26 *jo*. Pasal 14 UUHT tentang materi muatan yang jelasn pengaturan atas perbedaan antara parate eksekusi dan titel eksekutorial, karena eksisting ketiga pasal tersebut banyak menimbulkan perlawanan/bantahan/gugatan dalam pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT tentang parate eksekusi yang dilaksanakan KPKNL, sehingga perubahan atas UUHT dan pembentukan Peraturan Pemerintah mengenai lelang melalui parate eksekusi di KPKNL bisa membudaya dan tidak memberikan rasa takut kepada debitur, sehingga kredit macet bank bisa ditekan, dan pemasukkan pendapatan negara melalui lelang eksekusi hak tanggungan.

1. **PENUTUP**
2. **Kesimpulan**
3. Kreditur dan debitur dalam UUHT belum terlindungi secara maksimal karena lelang melalui parate eksekusi demi hukum berdasarkan Pasal 6 UUHT tidak perlu diperjanjikan seperti dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT, sebagaimana dulu dalam *hypotheek* memuat *beding eigenmachtige verkoop*, yaitu janji untuk menjual dengan kuasa sendiri (harus ada janji dulu baru dapat melakukan parate eksekusi).
4. Penyelesaian lelang eksekusi hak tanggungan harus didasarkan pada Pasal 6 UUHT tidak perlu diselesaikan melalui Pengadilan Negeri, cukup pelaksanaan proses lelang melalui parate eksekusi dapat langsung dimohonkan kepada KPKNL sebagaimana telah diatur dalam Pasal 6 UUHT, karena proses lelang eksekusi pada KPKNL lebih cepat, biaya murah, dan tidak berbelit-belit, sehingga diharapkan proses lelang eksekusi melalui KPKNL dapat memberikan keadilan bagi kreditur, debitur, dan pihak terkait dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan di Indonesia.
5. Konsep perlindungan hukum bagi kreditur dan debitur atas lelang melalui parate eksekusi hak tanggungan masih banyak dilakukan perlawanan/bantahan/gugatan yang didasarkan kepada Pasal 26 UUHT *Jo*. Pasal 14, yang mengakibatkan Akta Risalah Lelang belum mencerminkan suatu keputusan yang bersifat *final and binding,* sehingga lelang eksekusi hak tanggungan akan sulit untuk memberikan kontribusi dalam perkembangan ekonomi Indonesia, seharusnya lelang melalui parate eksekusi demi hukum dilaksanakan berdasarkan kepada Pasal 6 UUHT seperti di negara Belanda, sehingga perlu dilakukan pembaharuan hukum atas pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dengan merubah substansi pengaturan pada Pasal 26 *jo*. Pasal 14 UUHT yang selama ini lelang eksekusi hak tanggungan masih dapat diselesaikan melalui Pengadilan Negeri.
6. **Saran**
7. Agar dapat memberikan perlindungan hukum dalam proses lelang eskekusi hak tanggungan bagi kreditur, debitur, dan pihak-pihak yang berkepentingan harus melalui parate eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT tidak perlu diperjanjikan seperti dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT, di mana pelaksanaan lelang eksekusinya dapat langsung dilaksanakan oleh KPKNL.
8. Penyelesaian tumpang tindih pengaturan lelang eksekusi atas tafsiran Pasal 26 *jo*. Pasal 14 UUHT, disarankan PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana diamanatkan Pasal 6 UUHT tentang parate eksekusi diubah menjadi Peraturan Pemerintah yang mengatur petunjuk dan pelaksanaan lelang hak tanggungan di Indonesia.
9. Guna meningkatkan perkembangan ekonomi Indonesia dalam pelasakanaan lelang eksekusi, disarankan harus dilakukan perubahan UUHT terkait substansi Pasal 26 *jo*. Pasal 14, dan Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT, karena eksisting ketiga pasal tersebut banyak menimbulkan perlawanan/bantahan/gugatan dari pihak debitur dalam pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT tentang parate eksekusi yang dilaksanakan KPKNL, sehingga perubahan tersebut kedepannya Akta Risalah Lelang tidak dapat dibatalkan karena sifatnya *final and binding.*
10. **DAFTAR PUSTAKA**
11. **Buku**

Abdul R. Saliman. 2010. *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan: Teori dan Contoh Kasus*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Adrian Sutedi. 2012, *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.

Anis Mashdurohatun, dkk. 2016. *Rekonstruksi Perate Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah Yang Berkeadilan*. Semarang: Unissula Press.

Bahsan., M. 2008. *Hukum Jaminan dan Hukum Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.

Budi Untung., H. 2000. *Kredit Perbankan di Indonesia*. Yogyakarta: Andi Offset.

Eilis Ferran. 1992. *Mortgage Securitization Legal Aspects*. London: Butterworth and Co, Ltd.

Faturrahman Djamil. 2010. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.

Ferry Gunawan. 2019. *Hak Cipta Jaminan Kredit Perbankan Ekonomi Kreatif*. Bandung: Alumni.

Frank J. Fabozzi, *at.al*., 2007. *Mortgage Backed Securities: Product, Structuring, and Analytical Techniques*. New Jersey: John Wiley and Sons.

Hermansyah. 2005. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia Ditinjau Menurut Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Sebagaimanas telah diubah dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, Undang-Undang No. 23 Tahun 1999 jo. Undang-Undang No. 3 Tahun 2004 Tentang Bank Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Hendrik Ploeger. 2005. *Real Property Law and Procedure in the European Union*. Real Property Law-The Netherlands.

Henry R. Cheeseman. 2016. *Business Law, Legal Environment, Online Commerce, Business Ethic, and International Issues*. New Jersey: Pearson Education, Inc.

Herowati Poesoko. 2013. *Dinamika Hukum Perate Executie Objek Hak Tanggungan*. Yogyakarta: Aswaja Pressindo.

Kansil., C.S.T dan Christine S.T Kansil. 2007, *Pokok-Pokok Hak Tanggungan dan Tanah*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.

Khoidin., M. 2017. *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan Hak Tanggungan dan Eksekusi Hak Tanggungan)*. Surabaya: Laksbang Yustitia.

Rachmadi Usman. 1999. *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*. Jakarta: Djambatan.

………………..….. 2003. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

Ronny Hanitijo Soemitro. 1990. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.

Soerjono Soekanto. 2005. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.

Sri Mamuji. 2005. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia Press.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 2001. *Hukum Jaminan di Indonesia: Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Yogyakarta: Liberty.

Sudargo Gautama. 1996. *Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 No. 4*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Sutan Remy Sjahdeini. 2009. *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*. Bandung: Alumni.

Urip Santoso. 2011. *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup.

1. **Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen Keempat.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

*Herzien Inlandsch Reglement* (HIR).

*Reglemen Buiten Govesten* (RBg).

*Reglement of de Rechtsvordering* (Rv)

*Vendu Reglement*, Staatsblad 1908:189.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 2043).

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 3473), Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 3790).

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 3632).

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 131, Tambahan Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 4443).

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 3643).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 3696).

Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2005 tentang Tata Cara Penghapusan Piutang Negara/Daerah (Lembaran Negara Tahun 2005 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Tahun 2006 Nomor 4488), sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 33 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2005 tentang Tata Cara Penghapusan Piutang Negara/Daerah (Lembaran Negara Tahun 2006 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Tahun 2006 Nomor 4652).

Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

1. **Sumber Lain**

Arie Hutagalung. 2008. *Praktek Pembebanan dan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia*. Jurnal Hukum dan Pembangunan Tahun ke-38, No. 2.

Bachtiar Sibarani, 2001. *Parate Eksekusi dan Paksa Badan*, Jurnal Hukum Bisnis Vol. 15, No. 8, September.

Bagus Priyo Mahendra dan Aminah. 2018. *Akibat Hukum Perjanjian Kredit Yang Objek Jaminannya Bukan Atas Nama Debitur*, Jurnal Notarius, Vol. 11, No. 1.

Bahder Johan Nasution. 2014. *Kajian Filosofis Tentang Konsep Keadilan Dari Pemikiran Klasik Sampai Pemikiran Modern*. Jurnal Yustisia Vol. 3 No. 2, Mei-Agustus.

Chigozie Nwagbara. 2014. *Enforcement of Mortgage Security In Nigeria*. Global Journal of Politics and Law Research, Vol. 2, No. 2.

Denico Doly. 2011. *Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Roya*. Jurnal Negara Hukum Vol. 2, No. 1 Juni.

Djumadi Purwoatmodjo. 2019. *Akibat Hukum Pemisahan Horizontal Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*. Jurnal Notarius, Vol. 12 No. 2.

Elli Ruslina. 2012. *Makna Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 Dalam Pembangunan Hukum Ekonomi Indonesia*. Jurnal Konstitusi, Vol. 9, No. 1, Maret.

Evie Hanavia. 2017. *Eksekusi Hak Tanggungan Bedasarkan Titel Eksekutorial Dalam Sertifikat Hak Tanggungan*. Jurnal Repertorium Vol. IV, No. 1 Januari-Juli.

Heru Guntoro. 2009. *Tanggung Gugat Pihak Penjamin Dalam Perjanjian Kredit Akibat Wanprestasi*. Jurnal Ilmiah Progressif, Vol. 6, No. 15, April.

Joseph William Singer. 2013. *Foreclosure and the Failures of Formality, or Subprime Mortgage Conundrums and How to Fix Them*. Connecticut Law Review, Vol. 46, No. 2.

Lusia Sulastri. 2015. *Konstruksi Perlindungan Hukum Debitur Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah Dengan Pelaksanaan Lelang Jaminan Hak Tanggungan*. Jurnal Pembaharuan Hukum Vol. II, No. 1 Januari-April.

Rasman Habeahan. 2014. *Kajian Yuridis Penggunaan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Dikaitkan Dengan Pasal 224 HIR/258 RBG Dalam Pelaksanaan Ekseskusi Jaminan Oleh Kreditur Bank Melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang*. Bandung: Tesis pada Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Pasundan.