

KEPASTIAN HUKUM BAGI KREDITOR PERBANKAN DALAM MELAKUKAN EKSEKUSI TERHADAP JAMINAN HAK TANGGUNGAN

Adri Wahyuning

Universitas Pelita Harapan, Indonesia

Email: 01656200142@student.uph.edu

Abstrak

Bank sebagai lembaga jasa keuangan berperan penting dalam perekonomian dengan menerima dana simpanan dan menyalurkan pinjaman dalam bentuk kredit. Dalam proses ini, bank menerapkan prinsip kehati-hatian untuk meminimalisir potensi kredit bermasalah. Ketika kredit macet, bank berupaya menyelesaikan masalah dengan mengajukan lelang jaminan hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996. Namun, bank sering menghadapi gugatan dari debitur atau pihak ketiga yang menghambat pelaksanaan lelang. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, dengan fokus pada analisis peraturan perundang-undangan terkait isu hukum pelaksanaan lelang hak tanggungan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ketidakpastian hukum masih menjadi masalah karena peraturan yang ada belum mampu mengakomodasi kepentingan kreditor dengan baik. Filosofisnya, proses lelang yang tidak melibatkan musyawarah dapat menimbulkan ketidakpuasan di antara pihak-pihak yang terlibat. Implikasi hukum dari penelitian ini menekankan perlunya harmonisasi peraturan agar kreditor dapat melaksanakan haknya tanpa terhambat oleh gugatan yang tidak berdasar. Solusi yang diusulkan mencakup penyederhanaan prosedur lelang, penguatan penegakan hukum terhadap sengketa yang muncul, serta pembentukan forum dialog antara bank, debitur, dan pihak terkait. Langkah-langkah ini diharapkan dapat menciptakan mekanisme penyelesaian yang lebih adil dan efisien, menjaga kepentingan semua pihak, serta meningkatkan kepastian hukum dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan.

Kata kunci: Kepastian Hukum, Lelang, Eksekusi Hak Tanggungan

Abstract

Banks as financial service institutions play an important role in the economy by receiving deposits and distributing loans in the form of credit. In this process, banks apply the principle of prudence to minimize the potential for non-performing loans. When the credit is stuck, the bank seeks to solve the problem by filing an auction for the guarantee of the right of dependency based on Law No. 4 of 1996. However, banks often face lawsuits from debtors or third parties that hinder the execution of the auction. This research uses a normative juridical method, focusing on the analysis of laws and regulations related to the legal issue of the implementation of the auction of dependent rights. The results of the study show that legal uncertainty is still a problem because existing regulations have not been able to accommodate the interests of creditors properly. Philosophically, the auction process that does not involve deliberation can cause dissatisfaction among the parties involved. The legal implications of this study emphasize the need to harmonize regulations so that creditors can exercise their rights without being hampered by baseless lawsuits. The proposed solutions include simplifying auction procedures, strengthening law enforcement against disputes that arise, and establishing a dialogue forum between banks, debtors, and related parties. These steps are expected to create a fairer and more efficient settlement mechanism, safeguard the interests of all parties, and increase legal certainty in the implementation of the auction of dependent rights.

Keywords: Legal Certainty, Auction, Execution of Mortgage Rights

*Correspondence Author: Adri Wahyuning
Email: 01656200142@student.uph.edu



PENDAHULUAN

Hukum berfungsi sebagai alat kontrol sosial yang mengatur dan mengendalikan perilaku masyarakat (Benuf & Azhar, 2020; Hasaziduhu Moho, 2019; Suprayogi, 2023). Dalam konteks ini, hukum tidak hanya bertindak sebagai pengatur, tetapi juga memberikan sanksi kepada pelanggar (Budiantoro et al., 2020; Maulidah et al., 2022; Putri et al., 2021; Ulukyanan & Alputila, 2019). Menurut Mochtar Kusumaatmadja, hukum memiliki sifat konservatif, berfungsi untuk memelihara ketertiban dalam masyarakat. Fungsi ini sangat penting dalam pembangunan nasional, yang mencakup berbagai aspek, termasuk ekonomi. Keterlibatan lembaga keuangan, terutama bank, membawa dampak signifikan dalam menyediakan pendanaan yang diperlukan untuk mendorong investasi dan stabilitas ekonomi, serta mendukung pertumbuhan yang berkelanjutan.

Aktivitas pinjam-meminjam uang telah menjadi bagian integral dari kehidupan masyarakat (Bahri & Hartanto, 2021; Hasanah, 2023; Mubarok, 2019; Yanti & Yazid, 2022). Kegiatan ini tidak hanya mendukung pertumbuhan ekonomi, tetapi juga meningkatkan kualitas hidup individu dan usaha kecil. Dengan akses terhadap pinjaman, masyarakat dapat berinvestasi dalam peluang baru, menciptakan lapangan kerja, dan memperkuat kesejahteraan secara keseluruhan. Oleh karena itu, keberadaan lembaga keuangan seperti bank sangat penting dalam proses ini. Bank berperan sebagai mediator yang menghubungkan pihak yang memiliki surplus dana dengan mereka yang membutuhkan dana, sehingga memperkuat pertumbuhan ekonomi.

Dalam penyaluran kredit, bank harus berhati-hati, terutama karena dana yang disalurkan berasal dari masyarakat. Tanggung jawab bank untuk memastikan bahwa kredit diberikan kepada debitur yang memenuhi syarat sangat besar, guna menjaga kepercayaan publik terhadap sistem perbankan (Aldar, 2023; Efrianto & Diana Wiyanti, 2022; Karinaningstih et al., 2022; Natalia & Anzani, 2022). Masalah dalam pengembalian kredit dapat berdampak signifikan pada kemampuan bank untuk memenuhi kewajibannya terhadap para deposan. Jika bank tidak dapat mengelola risiko kredit dengan baik, hal ini dapat mengganggu likuiditas dan stabilitas keuangan, yang pada gilirannya merusak reputasi bank di pasar.

Perjanjian jaminan, terutama Hak Tanggungan, memiliki peranan penting dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi kreditor (Abram Shekar Perdana & Sri Mulyani, 2023; Annisya Dwi Rahmayani Putri & Lina Jamilah, 2023; Setiono, 2018; Zulkifli, 2022). Jaminan ini berfungsi sebagai perlindungan tambahan bagi bank, memastikan bahwa jika debitur gagal membayar, bank memiliki hak untuk mengambil alih aset yang dijadikan jaminan (Pursetyowati & Rahmawati, 2015). Berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, bank memiliki hak untuk menjual objek jaminan jika debitur wanprestasi. Namun, dalam praktiknya, pelaksanaan hak ini sering kali menghadapi berbagai kendala hukum, termasuk gugatan dari debitor yang menghambat proses lelang.

Gugatan dapat muncul dengan berbagai alasan, seperti ketidakcukupan pemberitahuan, perselisihan mengenai utang, atau keberatan terhadap nilai objek jaminan. Hal ini tidak hanya memperlambat proses lelang, tetapi juga menambah biaya hukum bagi bank. Ketegangan antara kreditor dan debitor menciptakan urgensi untuk penanganan yang hati-hati dalam pelaksanaan hak jaminan. Meskipun hukum memberikan kerangka yang

jas, realita di lapangan sering kali menunjukkan adanya tantangan yang perlu diatasi untuk meningkatkan kepastian hukum bagi kreditor.

Urgensi penelitian ini terletak pada kebutuhan untuk menciptakan keseimbangan antara perlindungan hak debitur dan kepastian hukum bagi kreditor. Keseimbangan ini sangat penting dalam menciptakan iklim kepercayaan dalam transaksi keuangan. Oleh karena itu, perlu adanya pengaturan yang jelas dan prosedur yang transparan dalam pelaksanaan lelang. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi yang berarti untuk meningkatkan efektivitas sistem hukum dalam pengelolaan risiko kredit dan pemulihan piutang, serta memperkuat posisi bank dalam menjalankan fungsinya sebagai lembaga keuangan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengeksplorasi kepastian hukum bagi bank sebagai kreditor dalam melakukan eksekusi terhadap jaminan hak tanggungan. Penelitian ini akan membahas bagaimana ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor PMK 122 tahun 2023 dapat diimplementasikan untuk memberikan perlindungan yang lebih baik bagi kreditor. Dengan mengidentifikasi hambatan yang dihadapi oleh bank dalam proses recovery melalui lelang eksekusi, diharapkan penelitian ini dapat memberikan rekomendasi untuk perbaikan sistem hukum yang ada.

Akhirnya, penting untuk dicatat bahwa meskipun kerangka hukum ada, implementasi yang efektif di lapangan masih menjadi tantangan yang perlu diatasi. Oleh karena itu, penelitian ini berfokus pada bagaimana hukum dapat berfungsi lebih baik dalam mendukung kepentingan kreditor dan debitur secara seimbang, serta mendorong praktik perbankan yang lebih transparan dan akuntabel. Judul penelitian tesis ini adalah “Kepastian Hukum bagi Kreditor Perbankan dalam Melakukan Eksekusi terhadap Jaminan Hak Tanggungan.”

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yang merupakan pendekatan yang sangat relevan untuk mengeksplorasi isu-isu hukum terkait eksekusi hak tanggungan (Heriyadi, 2023; Soemarsono & Sofianti, 2021). Metode ini berfokus pada kajian terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku serta doktrin hukum yang relevan, yang memungkinkan peneliti untuk memahami kerangka hukum yang mengatur hubungan antara kreditor dan debitur dalam konteks jaminan dan pinjaman. Salah satu pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan, yang menekankan pentingnya mengkaji Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan peraturan pelaksanaannya. Dengan menganalisis undang-undang ini, peneliti dapat mengevaluasi apakah ketentuan yang ada sudah mencukupi untuk memberikan kepastian hukum bagi kreditor dalam pelaksanaan lelang eksekusi. Selain itu, pendekatan konseptual juga diterapkan untuk menelaah konsep kepastian hukum, yang merupakan elemen krusial dalam transaksi keuangan. Pendekatan ini membantu peneliti untuk merumuskan rekomendasi yang dapat meningkatkan responsivitas sistem hukum terhadap kebutuhan para pihak yang terlibat dalam transaksi kredit.

Di samping itu, pendekatan kasus digunakan untuk menganalisis berbagai kasus terkait eksekusi hak tanggungan. Melalui analisis ini, peneliti dapat mengidentifikasi tantangan yang dihadapi oleh bank sebagai kreditor dalam proses lelang dan bagaimana

undang-undang diimplementasikan dalam praktik. Pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumen terhadap peraturan hukum, putusan pengadilan, dan literatur hukum, sehingga memastikan bahwa analisis berbasis pada informasi yang valid dan komprehensif. Dengan menggunakan analisis kualitatif, penelitian ini menggali hubungan antara norma hukum yang berlaku dan penerapannya dalam praktik perbankan. Hal ini memberikan wawasan mendalam mengenai implikasi hukum dari ketentuan yang ada serta tantangan yang harus dihadapi dalam mencapai kepastian hukum bagi kreditor. Dengan demikian, metode yuridis normatif yang dipilih tidak hanya tepat, tetapi juga strategis dalam mengkaji dan memahami berbagai aspek hukum yang berkaitan dengan eksekusi hak tanggungan secara menyeluruh.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kepastian Hukum Bagi Bank Selaku Kreditor Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.

Kepastian hukum bagi bank sebagai kreditor dalam proses lelang eksekusi hak tanggungan sangat krusial karena seringkali debitur tidak mampu melunasi utangnya secara total. Hal ini menegaskan hak bank untuk menerima pembayaran dari debitur. Selain itu, prinsip dasar dari hak tanggungan adalah pelaksanaan eksekusi yang harus berjalan dengan mudah dan pasti, yang bertujuan untuk mempercepat proses pelunasan piutang bagi kreditor.

Dalam konteks kepastian hukum, penting untuk merujuk pada pendapat yang diungkapkan oleh Sudikno Mertokusumo. Ia menyatakan bahwa:

Kepastian hukum adalah suatu jaminan bahwa hukum itu harus diterapkan secara efektif dan benar. Kepastian hukum menuntut adanya regulasi yang diatur dalam perundang-undangan oleh pihak yang berwenang dan memiliki otoritas. Dengan demikian, aturan-aturan tersebut memiliki aspek yuridis yang dapat memastikan bahwa hukum berfungsi sebagai regulasi yang wajib dipatuhi.

Pelelangan objek Hak Tanggungan adalah tindakan yang sah, karena merupakan hak jaminan yang dikenakan pada hak atas tanah sesuai dengan ketentuan dalam Undang-undang Pokok Agraria. Tindakan ini dapat mencakup atau tidak mencakup benda-benda lain yang merupakan bagian dari tanah tersebut, dengan tujuan untuk melunasi utang tertentu. Hal ini memberikan posisi utama kepada kreditor tertentu dibandingkan dengan kreditor lainnya. Pertimbangan ini muncul karena pelelangan memerlukan lembaga hak jaminan yang solid dan dapat memastikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.

Berdasarkan perspektif yuridis dari Undang-Undang Hak Tanggungan, khususnya Undang-Undang No. 15 Tahun 2019 yang merupakan perubahan atas Undang-Undang No. 12 Tahun 2011, terdapat konsideran yang menegaskan pentingnya pengaturan hak jaminan. Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 memberikan landasan hukum yang jelas mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam pelaksanaan hak tanggungan, serta memastikan kepastian hukum dalam proses eksekusi dan pelelangan. Hal ini bertujuan untuk melindungi kepentingan kreditor dan debitur secara seimbang.

Kepastian hukum yang diberikan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) kepada bank dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan (*parate executie*) terlihat dalam Pasal 6 UUHT, yang menyatakan bahwa:

Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama memiliki hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Hal ini memberikan kreditor perlindungan yang jelas dan memungkinkan mereka untuk segera memulihkan piutang yang terutang, sekaligus memastikan kepastian hukum dalam proses eksekusi hak tanggungan.

Apabila melihat ketentuan Pasal 6 UUHT, dapat dikatakan bahwa undang-undang ini memberikan kepastian sekaligus perlindungan kepada bank sebagai kreditur ketika debitur cidera janji. Dalam hal ini, bank diberikan hak oleh undang-undang berupa hak eksekusi yang dikenal sebagai *parate eksekusi*, yang memungkinkan bank untuk menjual objek Hak Tanggungan secara langsung melalui pelelangan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. *Parate Eksekusi* berdasarkan Pasal 6 UUHT mirip dengan pengaturan *parate eksekusi* dalam gadai, di mana hak tersebut diberikan oleh undang-undang atau *de jure* (ipso jure/by law) tanpa perlu diperjanjikan terlebih dahulu. Artinya, baik hak tersebut diperjanjikan maupun tidak dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), hak kreditur untuk melaksanakan *parate eksekusi* sudah diberikan oleh undang-undang. Oleh karena itu, pelaksanaan *parate eksekusi* dapat dilakukan tanpa harus meminta persetujuan terlebih dahulu dari debitur, memberikan kreditor kemudahan dan kepastian dalam menegakkan haknya.

Berdasarkan ketentuan di atas, tindakan lelang yang dilakukan oleh Bank BRI terhadap debitornya, yaitu PT Maju Jaya, sudah sesuai dengan ketentuan hukum. Sesuai amanat Pasal 6 UUHT, kreditur, dalam hal ini Bank BRI, diberikan hak secara hukum untuk mengambil pelunasan piutangnya melalui penjualan berdasarkan kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum ketika debitur wanprestasi. Namun, karena adanya gugatan dari debitur, hal ini dapat mengakibatkan penundaan atau pembatalan lelang, yang menunjukkan bahwa meskipun hak kreditur diatur dengan jelas, proses eksekusi tetap dapat terpengaruh oleh tindakan hukum dari debitur.

Pembatalan Lelang yang dilakukan oleh KPKNL Yogyakarta terhadap agunan kredit Debitur an. PT Maju Jaya adalah dikarenakan adanya gugatan yang diajukan PT Maju Jaya terhadap BRI dan juga KPKNL sebagai Tergugat II sehingga apabila lelang dilanjutkan, kemudian pengadilan membatalkan lelang tersebut padahal jual beli lelang telah dilaksanakan, maka KPKNL akan Kembali digugat terhadap risalah lelang yang telah diterbitkan atas laku lelang serta bagi bank tentu akan mengeluarkan biaya yang cukup besar untuk mengembalikan status jaminan tersebut sebelum lelang dilaksanakan dan hal tersebut menambah kerugian bagi pihak Bank.

Kemanfaatan hukum adalah asas yang menyertai asas kepastian hukum. Prof. Satjipto Raharjo menyatakan bahwa keadilan memang merupakan salah satu nilai utama, tetapi tetap disamping nilai-nilai lain, seperti kemanfaatan. Dalam penegakan hukum, penting untuk mempertimbangkan perbandingan antara manfaat dan pengorbanan agar tetap proporsional. Dengan demikian, hukum tidak hanya berfungsi untuk memberikan kepastian, tetapi juga harus memberikan manfaat yang nyata bagi masyarakat, sehingga pencapaian keadilan dapat terwujud secara berimbang.

Berdasarkan perspektif filosofis, terdapat kebutuhan untuk melakukan sinkronisasi antara peraturan dengan nilai-nilai dalam masyarakat. Hal ini penting karena undang-undang lama, sebelum adanya undang-undang baru, masih merupakan produk kolonial, seperti yang termuat dalam konsideran Undang-Undang Hak Tanggungan. Namun,

perspektif ini belum sepenuhnya terpenuhi, terutama dalam praktik lelang eksekusi Hak Tanggungan yang tidak menjunjung prinsip musyawarah. Ketidakberdayaan dalam mengintegrasikan nilai-nilai masyarakat ke dalam proses hukum ini dapat mengakibatkan ketidakpuasan dan ketidakadilan di kalangan debitor, serta menghambat pencapaian keadilan yang lebih luas.

Hak kreditur untuk melaksanakan parate eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan mencerminkan pemberian hak oleh undang-undang secara langsung. Hal ini berbeda dengan ketentuan yang dijelaskan dalam penjelasan Pasal 6, yang menyatakan bahwa:

Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan, terutama pemegang Hak Tanggungan pertama, dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan. Setelah penjualan, pemegang Hak Tanggungan dapat mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditur-kreditur lain. Sisa hasil penjualan yang tidak digunakan untuk melunasi utang tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun pemegang Hak Tanggungan memiliki prioritas, hak pemberi Hak Tanggungan juga tetap diakui dalam proses tersebut.

Berdasarkan penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, terlihat bahwa hak kreditur untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri didasarkan pada janji. Dengan kata lain, hak kreditur untuk melaksanakan parate eksekusi baru ada apabila telah diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Namun, hal ini tampak tidak konsisten dengan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang pada intinya memberikan hak langsung kepada kreditur untuk melakukan parate eksekusi apabila debitor cidera janji. Ketidaksesuaian ini menciptakan ambiguitas dalam penerapan hukum, di mana seharusnya hak kreditur untuk melakukan eksekusi tidak tergantung pada perjanjian sebelumnya, tetapi secara langsung diakui ketika terjadi wanprestasi. Situasi ini perlu mendapatkan perhatian untuk memastikan bahwa ketentuan hukum dapat diterapkan secara jelas dan adil.

Menurut M. Yahya Harahap, ketidakjelasan ini menimbulkan kerancuan karena rumusan kuasa untuk menjual sendiri seolah-olah bersifat *ipso jure*, namun berdasarkan penjelasan, hak tersebut tidak bersifat *ipso jure*, melainkan bergantung pada kesepakatan. Inkonsistensi ini mencerminkan lemahnya kepastian hukum bagi bank sebagai kreditur yang beritikad baik dalam melaksanakan parate eksekusi. Hal ini dapat menghambat percepatan pelunasan piutang, karena adanya ketidakpastian terkait prosedur dan syarat yang harus dipenuhi untuk melakukan eksekusi. Dalam konteks ini, penting untuk merumuskan ketentuan hukum yang lebih jelas agar hak kreditur dapat terlindungi tanpa mengabaikan perlindungan terhadap debitor.

Bank BRI telah memperjanjikan klausul mengenai pemberian kewenangan oleh debitor kepada bank untuk melaksanakan lelang apabila debitor cidera janji. Ini berarti bahwa tidak diperlukan lagi persetujuan debitor, baik dalam syarat umum perjanjian kredit maupun dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), seperti yang tercantum dalam jawaban Bank BRI atas perkara No. 14/Pdt.G/2023/PN.Yyk. Menurut penulis, tindakan

Bank BRI tersebut bertujuan untuk mengakomodir kerancuan yang terdapat dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Dengan adanya klausul tersebut, Bank BRI memiliki kewenangan untuk melakukan lelang terhadap agunan debitur ketika debitur cidera janji. Hal ini telah memenuhi ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan serta penjelasannya, sehingga memberikan kepastian hukum bagi bank sebagai kreditur dalam proses pelunasan piutangnya.

Perlindungan hukum lain yang diberikan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan kepada bank dalam melaksanakan parate eksekusi tercantum dalam Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Pasal tersebut menyatakan bahwa:

“Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah”.

Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT yang menyatakan bahwa:

Irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan dan ketentuan dalam ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan. Dengan demikian, apabila debitur cidera janji, sertifikat tersebut siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Eksekusi ini dilakukan melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate eksekusi sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata, memberikan jaminan dan kepastian hukum bagi pemegang hak tanggungan dalam menuntut pelunasan piutang.

Berdasarkan ketentuan tersebut, terlihat bahwa sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial. Dengan demikian, apabila debitur cidera janji, sertifikat tersebut siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Hal ini memberikan jaminan bagi pemegang hak tanggungan untuk menuntut pelunasan utang melalui proses eksekusi yang cepat dan efisien.

Pengaturan dalam Pasal tersebut, menurut penulis, memperkuat perlindungan hukum bagi bank di atas kertas dalam hal kewenangan parate eksekusi bagi kreditur, sebagaimana yang telah diakomodir dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Artinya, kreditur dapat melaksanakan eksekusi hak tanggungan untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari debitur. Selain itu, irah-irah yang tercantum pada sertifikat hak tanggungan merupakan titel eksekutorial yang memiliki kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, sehingga memberikan kepastian hukum bagi kreditur dalam proses pelunasan utang.

Namun menurut hemat Penulis, dengan ketentuan undang – undang yang sangat melindungi kepentingan bank sebagai kreditur pemegang jaminan hak tanggungan tidak diiringi oleh penerapan terhadap ketentuan yang maksimal sehingga ketentuan dalam undang – undang tidak dapat dijalankan secara maksimal.

Apabila dilakukan perbandingan ketentuan Pasal 6, Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3), serta Penjelasan Umum Angka 9 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) yang mengatur parate eksekusi secara implisit, dalam Penjelasan Umum Angka 9 dari UUHT disebutkan bahwa:

Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah kemudahan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusinya jika debitur cidera janji. Meskipun 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. Ketentuan tersebut mengatur lembaga parate eksekusi, 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*), untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi kreditur dalam mengeksekusi hak mereka.

Berdasarkan hal tersebut, dapat dikatakan bahwa maksud pembuat Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) adalah agar pelaksanaan parate eksekusi dilakukan berdasarkan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR/258 RBg. Namun, pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan yang diatur dalam Pasal 6 UUHT hanya dapat dilakukan melalui izin dan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri. Hal ini menunjukkan adanya inkonsistensi antara Pasal 6 UUHT dengan Penjelasan Umum Angka 9 serta Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT. Di satu sisi, Pasal 6 UUHT mengatur bahwa parate eksekusi dapat dilaksanakan secara langsung tanpa melalui lembaga peradilan. Di sisi lain, Penjelasan Umum Angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT menegaskan bahwa secara formal, pelaksanaan parate eksekusi harus berdasarkan perintah Pengadilan Negeri atau *Fiat* Pengadilan Negeri. Ketidakcocokan ini dapat memunculkan kebingungan dalam pelaksanaan hak tanggungan dan perlunya klarifikasi lebih lanjut untuk memastikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.

Dalam kasus antara Bank BRI melawan PT Maju Jaya terlihat bahwa KPKNL membatalkan pelaksanaan lelang yang dilakukan Bank BRI didasarkan pada pertimbangan apabila terhadap gugatan yang diajukan oleh debitur diputus diterima oleh Pengadilan sehingga berpotensi terhadap Lelang yang dijalankan oleh KPKNL dapat dibatalkan berdasarkan putusan Pengadilan.

Padahal apabila merujuk kepada PMK 122 tahun 2023 tentang petunjuk pelaksanaan Lelang Pasal 44 dijelaskan bahwa :

“Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan permintaan penjual, penetapan atau putusan pengadilan yang amarnya memerintahkan penundaan/pembatalan pelaksanaan Lelang, dan/atau hal-hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini.”

Berdasarkan ketentuan yang dimuat dalam Pasal 44 tersebut di atas, terhadap gugatan yang diajukan oleh PT Maju Jaya terhadap BRI dan KPKNL Yogyakarta seharusnya tetap dapat dilaksanakan mengingat gugatan yang diajukan oleh debitur bukan merupakan kriteria yang diatur dalam PMK 122 tahun 2023.

Berdasarkan ketentuan yang dimuat dalam Pasal 44 tersebut di atas, terhadap gugatan yang diajukan oleh PT Maju Jaya terhadap BRI dan KPKNL Yogyakarta seharusnya tetap dapat dilaksanakan mengingat gugatan yang diajukan oleh debitur bukan merupakan kriteria yang diatur dalam PMK 122 tahun 2023.

Artinya, parate eksekusi dapat dilaksanakan hanya dengan mengajukan permohonan eksekusi kepada kantor lelang, yaitu KPKNL. Pembentuk UUHT nampaknya mempersamakan parate eksekusi dengan eksekusi berdasarkan *grosse akta*. Yang dimaksud dengan eksekusi sesuai dengan hukum acara perdata adalah eksekusi *grosse akta* sesuai

Pasal 224 HIR/258 RBg. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun parate eksekusi dirancang untuk memberikan kemudahan bagi kreditur dalam mengeksekusi haknya, tetap ada prosedur formal yang harus diikuti, yaitu melalui permohonan kepada lembaga yang berwenang. Ini menegaskan pentingnya pemahaman yang jelas tentang batasan dan prosedur yang berlaku agar pelaksanaan hak tanggungan dapat dilakukan secara efektif dan sesuai hukum.

Ketentuan Pasal 6 serta Pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan bentuk perlindungan hukum bagi bank sebagai kreditur dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan (parate eksekusi) untuk mendapatkan hak berupa pelunasan piutangnya. Namun, terdapat kerancuan atau inkonsistensi dalam penjelasan pasal yang mengatur parate eksekusi. Hal ini perlu diperhatikan, terutama mengacu pada Lampiran I Undang-Undang No. 15 Tahun 2019 yang mengubah Undang-Undang No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, di mana Bab I Angka 176 dan 177 menegaskan bahwa penjelasan dalam Undang-Undang harus konsisten dengan batang tubuhnya dan memberikan kejelasan tanpa menimbulkan kerancuan. Oleh karena itu, penting untuk memastikan keselarasan antara ketentuan dalam UUHT dan penjelasannya agar tidak terjadi kebingungan dalam praktik hukum bagi kreditur dan debitur.

Penjelasan berfungsi sebagai tafsir resmi dari pembentuk peraturan perundang-undangan atas norma tertentu dalam batang tubuh. Oleh karena itu, penjelasan hanya memuat uraian terhadap kata, frasa, kalimat, atau padanan kata/istilah asing dalam norma, yang dapat disertai dengan contoh. Sebagai sarana untuk memperjelas norma dalam batang tubuh, penjelasan tidak boleh mengakibatkan ketidakjelasan dari norma yang dimaksud. Hal ini penting untuk memastikan bahwa tujuan dan makna dari norma yang diatur dapat dipahami dengan jelas dan tidak menimbulkan kebingungan dalam penerapannya.

Penjelasan tidak dapat digunakan sebagai dasar hukum untuk membuat peraturan lebih lanjut dan tidak boleh mencantumkan rumusan yang berisi norma. Menurut Sutan Remy Sjahdeini, penjelasan Undang-Undang merupakan lampiran yang tidak memiliki kekuatan mengikat, sehingga memori penjelasan tidak boleh bertentangan dengan atau memberikan ketentuan tambahan di luar pasal-pasal Undang-Undang yang dijelaskannya. Dengan demikian, menurut Herowati Poesoko, jika dikaitkan dengan pelaksanaan parate eksekusi berdasarkan Penjelasan Umum Angka 9 Undang-Undang Hak Tanggungan, penjelasan tersebut tidak dapat dijadikan sandaran untuk pelaksanaan parate eksekusi, karena penjelasan Undang-Undang bukan merupakan norma, melainkan hanya tafsiran resmi dari materi tertentu.

Menurut Undang-Undang No. 15 Tahun 2019 yang merupakan perubahan atas Undang-Undang No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, dijelaskan bahwa penjelasan tidak boleh mengakibatkan ketidakjelasan dari norma yang dimaksud dan tidak boleh mencantumkan rumusan yang berisi norma. Namun, dalam UUHT, beberapa penjelasan pasalnya justru mengakibatkan ketidakjelasan mengenai kewenangan parate eksekusi. Oleh karena itu, penjelasan tersebut harus dikesampingkan. Parate eksekusi tidak perlu dilaksanakan berdasarkan ketentuan Pasal 224 HIR/258 RBg, karena pada prinsipnya, parate eksekusi merupakan eksekusi di luar wilayah hukum acara perdata, yang diakomodir dalam Pasal 6 juncto Pasal 20 ayat (1) UUHT.

Berdasarkan hal tersebut maka kekhawatiran KPKNL Yogyakarta apabila gugatan no. 14/Pdt.G/2023/PN.Yyk yang diajukan PT Maju Jaya selaku debitor ke Pengadilan

Negeri Yogyakarta diputus oleh majelis hakim dengan amar mengabulkan gugatan penggugatan yang intinya membatalkan Lelang adalah hal yang berbeda Karena tindakan lelang yang dilakukan oleh Bank BRI terhadap debiturnya telah sesuai dengan ketentuan hukum. Undang-Undang Hak Tanggungan, berdasarkan perspektif empiris, memiliki makna mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur, sesuai dengan prinsip-prinsip Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Hal ini tercermin dalam konsideren Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, yang menekankan pentingnya peran masyarakat dalam mencapai tujuan pembangunan yang berkelanjutan dan inklusif.

Apabila dalam sistem perbankan agunan kredit yang telah diikat secara Hak Tanggungan tidak terjamin kepastian hukumnya, hal ini dapat mendistorsi atau menghambat operasi perbankan, terutama dalam penyaluran kredit, yang berpotensi menyebabkan kredit macet. Akibatnya, pelaku usaha akan terkendala dalam memperoleh pembiayaan untuk pengembangan bisnis atau investasi, yang pada gilirannya dapat melemahkan pertumbuhan ekonomi dan meningkatkan jumlah pengangguran. Ketidakpastian hukum ini dapat menciptakan iklim investasi yang tidak kondusif, sehingga berpengaruh negatif terhadap stabilitas ekonomi secara keseluruhan.

Parate executie seharusnya menjadi sarana perlindungan yang kuat dan memberikan kepastian hukum bagi bank sebagai kreditur. Sebagai perwujudan dari cita-cita dan prinsip hak tanggungan, parate executie menawarkan kemudahan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusinya. Jika parate executie dijalankan berdasarkan hukum acara perdata, hal ini dapat mementahkan harapan bank untuk memperoleh perlindungan dalam pelaksanaan eksekusi yang mudah dan cepat, guna melunasi piutang yang menjadi haknya. Oleh karena itu, penting bagi para hakim dan penegak hukum untuk menghormati hak parate executie yang diakomodir oleh Pasal 6 juncto Pasal 20 Ayat (1) UUHT. Dengan demikian, hal ini akan mendukung kemajuan hukum jaminan di Indonesia dan mempercepat pertumbuhan perekonomian.

Sehingga menurut Penulis perlu dibuatkan undang – undang khusus tentang lelang yang di dalamnya mengatur secara jelas dan pasti terhadap hak – hak bank sebagai kreditur pemegang jaminan hak tanggungan. Dengan adanya undang – undang tentang lelang tentu akan melengkapi aturan yang telah ada pada UUHT dan juga PMK 122 tahun 2023. Sepanjang belum adanya undang – undang tersebut diatas, solusi yang bisa dilakukan oleh bank dalam mengeksekusi jaminan Hak Tanggungan milik debitur selain parate executie adalah fiat executie melalui Pengadilan Negeri. Walaupun prosesnya memerlukan waktu lebih lama dari parate executie, berdasarkan kewenangan Ketua Pengadilan Negeri akan lebih minim gangguan dari debitur maupun pihak ketiga.

KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian dan analisis dari penulisan tesis ini, dapat disimpulkan bahwa peraturan perundang-undangan tentang hak tanggungan masih menimbulkan ketidakpastian hukum dari perspektif asas keberlakuan hukum, karena undang-undang dan peraturan pelaksana tidak saling mengakomodir kepentingan kreditur dalam lelang eksekusi. Acuan bank dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan terbatas pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 dan PMK 122 Tahun 2023, yang mengatur pelaksanaan melalui permohonan parate executie atau fiat executie. Namun, bank belum terjamin

kepastiannya karena masih ada celah bagi debitur dan pihak ketiga untuk mengganggu proses lelang. Solusi bagi bank adalah melaksanakan lelang hak tanggungan langsung melalui KPKNL, yang sesuai dengan asas cepat, sederhana, dan biaya ringan, dengan catatan bank harus menyiapkan dokumentasi yang lengkap dan meyakinkan pejabat lelang. Jika terdapat gangguan, bank dapat mengajukan permohonan fiat executie kepada Ketua Pengadilan Negeri dengan menyiapkan dokumentasi yang baik dan meyakinkan bahwa permohonan tersebut adalah upaya hukum terakhir dalam menyelesaikan kredit debitur bermasalah. Dengan demikian, kepastian hukum bagi Bank BRI sebagai kreditor dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dapat terjamin.

BIBLIOGRAFI

- Abram Shekar Perdana, & Sri Mulyani. (2023). Hak Cipta Sebagai Objek Jaminan Fidusia Dalam Perjanjian Kredit Bank. *Jurnal Akta Notaris*, 2(1). <https://doi.org/10.56444/aktanotaris.v2i1.890>
- Aldar, A. (2023). Tanggung Jawab Bank Syariah Indonesia Terhadap Penyaluran Bantuan Sosial Program Keluarga Harapan Di Kecamatan Bandar Bener Meriah. *Suloh: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh*, 11(1). <https://doi.org/10.29103/sjp.v11i1.9138>
- Annisya Dwi Rahmayani Putri, & Lina Jamilah. (2023). Perjanjian Jaminan Personal Guarantee dalam Terwujudnya Kepastian Hukum. *Bandung Conference Series: Law Studies*, 3(1). <https://doi.org/10.29313/bcsls.v3i1.5050>
- Bahri, S., & Hartanto, H. (2021). Peminjaman Dana Secara Online Ditinjau Dari Perspektif Perlindungan Konsumen. *Jurnal Yuridis*, 8(1). <https://doi.org/10.35586/jjur.v8i1.2599>
- Benuf, K., & Azhar, M. (2020). Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer. *Gema Keadilan*, 7(1). <https://doi.org/10.14710/gk.2020.7504>
- Budiantoro, A., Hilda, A. M., & E. Rizal. (2020). Sistem Pakar Untuk Menentukan Sanksi Pelanggar Lalu Lintas Sepeda Motor Dan Mobil Menggunakan Metode Forward Chaining Berbasis Web. *Prosiding Seminar Nasional Teknoka*, 4. <https://doi.org/10.22236/teknoka.v4i0.4272>
- Efrianto, L. B. P., & Diana Wiyanti. (2022). Tanggung Jawab Bank Terhadap Nasabah yang Dananya Terbukti Digunakan oleh Karyawan Bank. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*. <https://doi.org/10.29313/jrih.v2i2.1457>
- Hasanah, A. U. (2023). Akibat Hukum Debitur Yang Wanprestasi Pada Pinjaman Online Syariah (Studi Pt Investree Radhika Jaya). ... : *Journal Of Social Science*
- Hasaziduhu Moho. (2019). Penegakan Hukum di Indonesia Menurut Aspek Kepastian Hukum, Keadilan, dan Kemanfaatan. In *Jurnal Warta* (Vol. 13, Issue 1).
- Heriyadi, H. (2023). Tinjauan Yuridis Peran Dan Fungsi Otoritas Jasa Keuangan (Ojk) Dalam Sistem Keuangan Di Indonesia. *Jurnal Hukum Progresif*, 11(1). <https://doi.org/10.14710/jhp.11.1.36-44>
- Karinaningsih, D., Asikin, Z., & Mulada, D. A. (2022). Tanggung Jawab Bank Atas Penggunaan Cek Kosong Sebagai Alat Pembayaran. *Commerce Law*, 2(1). <https://doi.org/10.29303/commercelaw.v2i1.1344>
- Maulidah, F., Farida, A., Yahya, K., & Saifullah, H. I. (2022). Penegakan Hukum Terhadap

- Pelanggar Protokol Kesehatan Pada Masa Pandemi Covid-19. *Sosio Yustisia: Jurnal Hukum Dan Perubahan Sosial*, 2(2). <https://doi.org/10.15642/sosyus.v2i2.202>
- Mubarok, A. L. (2019). Praktik Pinjam Meminjam Uang Dalam Perspektif Hukum Islam. *Mutawasith: Jurnal Hukum Islam*, 2(1). <https://doi.org/10.47971/mjhi.v2i1.144>
- Natalia, T. S., & Anzani, E. (2022). Tanggung Jawab Bank Terhadap Penyalahgunaan Data Informasi Nasabah. *Justicia Sains: Jurnal Ilmu Hukum*, 7(2). <https://doi.org/10.24967/jcs.v7i2.1928>
- Pursetyowati, S., & Rahmawati, F. (2015). Fungsi Jaminan dalam Perjanjian Kredit. *Wacana Paramarta: Jurnal Ilmu ...*
- Putri, K. S. W., Suhartono, S., & Michael, T. (2021). Penerapan Sanksi Pidana Kepada Pelanggar Protokol Kesehatan Di Tengan Pandemi Covid-19. *Akrab Juara*, 6(2).
- Setiono, G. C. (2018). Jaminan Kebendaan Dalam Proses Perjanjian Kredit Perbankan (Tinjauan Yuridis Terhadap Jaminan Benda Bergerak Tidak Berwujud). *Transparansi Hukum*, 1(1). <https://doi.org/10.30737/transph.v1i1.159>
- Soemarsono, A. A., & Sofianti, U. D. (2021). Perspektif Hukum Mengenai Penggunaan Securities Crowdfunding pada Masa Pemulihan Ekonomi Akibat Pandemi. *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 2(8). <https://doi.org/10.56370/jhlg.v2i8.103>
- Suprayogi, R. (2023). Reformasi Hukum Perkawinan Islam Di Indonesia. *Indonesia Journal of Business Law*, 2(1). <https://doi.org/10.47709/ijbl.v2i1.1962>
- Ulukyanan, S. M., & Alputila, M. J. (2019). Pertimbangan Hakim Dalam Penjatuhan Sanksi Terhadap Pelanggaran Lalu Lintas. *Jurnal Restorative Justice*, 3(1). <https://doi.org/10.35724/jrj.v3i1.1937>
- Yanti, C. C. M., & Yazid, M. (2022). Pengaruh Problematika Riba Terhadap Kehidupan Sosial Dan Perekonomian Masyarakat. *Ar-Rihlah : Jurnal Keuangan Dan Perbankan Syariah*, 2(1). <https://doi.org/10.35194/arps.v2i1.2405>
- Zulkifli, M. A. (2022). Kekuatan Eksekutorial Perjanjian Jaminan Fidusia Yang Dibuat Dibawah Tangan Serta Upaya Perlindungan Hukum Terhadap Debiturnya. *Jurnal Fakta Hukum (JFH)*, 1(1). [https://doi.org/10.58819/jurnalfaktahukum\(jfh\).v1i1.34](https://doi.org/10.58819/jurnalfaktahukum(jfh).v1i1.34)



© 2025 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY SA) license (<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>).