



**KEKUATAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN
PENGEMBALIAN UTANG PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA PRAKTIK
PT. BANK MUAMALAT INDONESIA, TBK CABANG MEDAN**

Sherhan

Tan Kamello, Mahmud Siregar, Hasim Purba

sherhanmunthe@yahoo.com

ABSTRACT

The spirit of the birth of the Mortgage Act was a solution for the banking sector in terms of having control collateral that debtor financing problems as a source returns. After doing research on practice in PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk which carry out executions Mortgage as a loan repayment guarantees for customers financing problems and the results are not significantly the maximum. Parate execution and real implementation of execution has its own weaknesses and loopholes. Parate execution as UUHT has advantages in terms of legal loopholes guarantee control assets that are still occupied because mandatory evacuation filed suit to state court of domicile, in addition to the implementation of parate execution may also lead to a lawsuit or opposition from its own customers with reasons to be implemented through the courts. While the implementation of the execution of real legal certainly for directly by the district court through the command chair of the district court, but the process will take a long time because it must go through several stages of the process execution like Aanmaning, Determination confiscation execution, Execution of confiscation execution, Determination and the auction process. It's make obstacles for the Bank's business turnover in healthy NPF (Non Productive Financing), this is a problem for the Bank in disbursing financing to the community.

Keywords : Financing problems, Mortgage, Parate Execution, Real Execution

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam perjalanan waktu, berbagai faktor dapat mempengaruhi kualitas dari pembiayaan yang diberikan bank kepada nasabah debitur. Macetnya pembiayaan yang diberikan dapat disebabkan oleh faktor internal maupun faktor eksternal. Faktor internal berkaitan erat dengan keadaan di dalam internal usaha debitur itu sendiri, sedang faktor eksternal berkaitan dengan kondisi ekonomi secara keseluruhan yang berada di luar kekuasaan debitur. Nasabah debitur tidak dapat berbuat banyak apabila keadaan ekonomi mengalami resesi yang berpengaruh terhadap volume penjualan dan kelesuan daya beli konsumen. Faktor eksternal seperti gejala nilai tukar juga berada di luar kekuasaan debitur, yang dapat menggerus *equivalent* valuta asing dari rupiah yang dimiliki oleh nasabah debitur.¹

Ketentuan perundang-undangan mewajibkan bahwa setiap pemberian pembiayaan harus didukung oleh jaminan baik berupa jaminan utama yakni proyek yang dibiayai dengan pembiayaan

¹ Jonker Sihombing, *Tanggung Jawab Yuridis Banker Atas Kredit Macet Nasabah*, Cet-1, (Bandung : PT Alumni,2009), halaman 68



tersebut maupun jaminan tambahan yang tidak merupakan bagian dari objek yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan.²

Tujuan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah untuk meningkatkan kesempatan kerja dan kesejahteraan ekonomi sesuai dengan nilai-nilai Islam. Pembiayaan tersebut harus dapat dinikmati oleh sebanyak-banyaknya pengusaha yang bergerak dibidang industri, pertanian, dan perdagangan untuk menunjang kesempatan kerja dan menunjang produksi dan distribusi barang-barang dan jasa-jasa dalam rangka memenuhi kebutuhan dalam negeri maupun ekspor.³

Bank dalam menyalurkan dana bagi masyarakat harus menerapkan prinsip kehati-hatian dan walaupun Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan tidak mewajibkan kepada bank untuk meminta jaminan dalam pemberian pembiayaan namun telah menjadi prinsip umum pada setiap bank bahwa bank memerlukan jaminan dalam setiap penyaluran pembiayaan kepada masyarakat dengan tujuan untuk lebih memberikan kepastian terhadap pengembalian dana yang telah diterima oleh debitor bank.⁴

Penjelasan Pasal 8 ayat (1) Undang – Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UUP) menyebutkan “bahwa dalam memberikan kredit atau pembiayaan yang berdasarkan prinsip syariah yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas pembiayaan atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang sehat”.⁵

Lazimnya, jaminan yang digunakan oleh Perbankan adalah jaminan yang bersifat kebendaan. Jaminan kebendaan merupakan jaminan yang berupa hak mutlak atas sesuatu benda yang mempunyai ciri-ciri antara lain mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dengan debitor, dapat dipertahankan siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat diperalihkan. Jaminan kebendaan dapat berupa jaminan benda bergerak dan jaminan benda tidak bergerak. Benda bergerak adalah kebendaan yang karena sifatnya, dapat berpindah atau dipindahkan atau dalam Undang-Undang dianggap sebagai benda bergerak, seperti hak-hak yang melekat pada benda bergerak. Benda dikatakan sebagai benda tidak bergerak atau tetap adalah kebendaan yang sifatnya tidak dapat berpindah atau dipindahkan, karena peruntukannya atau karena Undang-Undang menggolongkannya sebagai benda tidak bergerak, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 506, dan Pasal 507 serta Pasal 508 KUHPdata.⁶

Pembebanan atau pengikatan jaminan pembiayaan didasarkan pada obyek bendanya. Jika yang dijadikan jaminan berupa benda bergerak, maka pembebanan atau pengikatannya dilakukan dengan menggunakan gadai atau fidusia. Jika yang dijadikan jaminan berupa kapal laut dengan berat tertentu dan pesawat udara, maka pembebanan atau pengikatannya dengan menggunakan hipotik, sedangkan jika yang dijadikan jaminan berupa tanah, maka pembebanan atau pengikatannya dengan menggunakan Hak Tanggungan atas tanah.⁷

Istilah Hak Tanggungan sebagai hak jaminan, dilahirkan oleh Undang- Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dilakukan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang diundangkan pada tanggal 9 April 1996, selanjutnya akan disebut Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Lembaga Hak Tanggungan tersebut merupakan pengganti lembaga hipotik dan *creditverband*, yang sebenarnya merupakan produk hukum yang telah diamanatkan oleh Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria yang disebut juga Undang-Undang Pokok

²*Ibid*

³ Irma Devita Purnamasari, *Hukum Jaminan Perbankan*, (Bandung : Visi Media, 2011), halaman 12

⁴ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*. (Jakarta : Djambatan, 1995), halaman 59

⁵ Penjelasan UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

⁶ Sony Harsono, *Sambutan Menteri Agraria/Kepala BPN Pada Seminar Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah*, (Bandung :Fakultas Hukum UNPAD, 1996) halaman 33

⁷*Ibid*



Agraria, bahwa sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan.⁸

Berkaitan dengan hal tersebut Sutan Remy Sjahdani mengatakan :

Hak Tanggungan hanya menggantikan Hipotik sepanjang yang menyangkut tanah saja. Hipotik atas kapal laut dan pesawat udara tetap berlaku. Disamping hak- hak jaminan berupa Hipotik atas kapal laut dan Hipotik atas pesawat udara, juga berlaku Gadai dan Fidusia sebagai hak jaminan. Dengan demikian, ada beberapa jenis hak jaminan dengan nama yang berbeda-beda, tetapi asas-asas dan ketentuan-ketentuan pokoknya boleh dikatakan sama. Hal ini akan dapat sangat membingungkan bagi mereka, lebih-lebih lagi bagi orang asing, yang ingin atau harus mempelajari hukum Indonesia mengenai hak-hak jaminan tersebut.⁹

Kelahiran dari Hak Tanggungan yang dapat melaksanakan eksekusi langsung dikenal dengan *Parate eksekusi*. *Parate eksekusi* merupakan pelaksanaan eksekusi tanpa melalui bantuan pengadilan. Apabila debitur cidera janji, kreditor berhak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.¹⁰

Pelaksanaan *Parate eksekusi* dianggap sederhana karena tidak melibatkan debitur, pengadilan maupun prosedur hukum acara. "Pelaksanaannya hanya digantungkan pada syarat 'debitur wanprestasi', padahal kreditor sendiri baru membutuhkannya apabila debitur melakukan wanprestasi. Kewenangan seperti itu tampak sebagai hak eksekusi yang selalu siap ditangan jika dibutuhkan, itulah sebabnya eksekusi yang demikian disebut sebagai *Parate eksekusi*".¹¹ Dengan demikian, *parate eksekusi* memberikan kepastian dan kedudukan kreditor akan semakin terlindungi apabila debitur wanprestasi/cidera janji, karena debitur seolah-olah telah menysihkan sebagian/seluruh harta kebendaannya untuk pelunasan hutangnya, dikemudian hari.

Kemudian dalam eksekusi Hak Tanggungan dikenal juga dengan pelaksanaan eksekusi riil yang bersumber dari perjanjian utang atau penghukuman membayar ganti kerugian yang timbul dari "wanprestasi" berdasarkan Pasal 1243 jo. Pasal 1246 KUHPerdara atau yang timbul dari "perbuatan melawan hukum" berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara. Namun secara kuantitatif, eksekusi riil hampir bersumber dari penghukuman pembayaran utang atau dikenal dengan istilah eksekusi pembayaran sejumlah uang. Apabila tergugat sebagai debitur tidak melunasi pembayaran sejumlah yang dihukumkan kepadanya secara sukarela, terbuka kewenangan pengadilan menjalankan putusan secara paksa melalui eksekusi dengan melakukan penjualan lelang harta kekayaan tergugat di depan umum. Dari hasil penjualan lelang, dibayarkanlah kepada pihak penggugat (kreditor) sesuai dengan jumlah yang disebutkan dalam amar putusan.¹²

Dewasa ini setelah dilakukan penelitian diperoleh sebuah masalah bahwa pada praktiknya pada lembaga keuangan khususnya Bank, dalam menggunakan kekuatan eksekusi Hak Tanggungan baik secara *Parate eksekusi* maupun secara Riil Eksekusi melalui Pengadilan Negeri belum efektif.

Bank dalam menggunakan *Parate eksekusi*, masih ditemukan banyaknya celah hukum yang dapat digugat oleh debitur jika Bank melakukan *Parate eksekusi* terhadap jaminan yang dijaminan debitur kepada bank. Alasannya adalah dalam praktik penggunaan *Parate eksekusi* belum memiliki kepastian hukum. Apabila Bank atau kreditor melakukan Eksekusi Riil melalui Pengadilan Negeri, maka akan

⁸Penjelasan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah

⁹Sutan Remy Sjahdani, *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan; Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, (Bandung : Alumni, Bandung, 1999), halaman 6

¹⁰Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Edisi 1, Cetakan 2 (Jakarta : Sinar Grafika, 2012), halaman 128

¹¹J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hukum Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 1, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1997), halaman 148

¹²Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata*, (Yogyakarta : Liberty, 1993), halaman 184



ditemukan kendala-kendala teknis yang terjadi dalam penerapan Eksekusi riil tersebut, seperti menggunakan waktu relatif cukup lama.

PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk adalah bank syariah pertama yang lahir di Indonesia, yang didirikan pada 24 Rabiul Tsani 1412 H atau 1 November 1991, diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan Pemerintah Indonesia, dan memulai kegiatan operasinya pada 27 Syawwal 1412 H atau 1 Mei 1992. Dengan dukungan nyata dari eksponen Ikatan Cendekiawan Muslim se-Indonesia (ICMI) dan beberapa pengusaha Muslim, pendirian Bank Muamalat juga menerima dukungan masyarakat, terbukti dari komitmen pembelian saham Perseroan senilai Rp. 84 miliar (delapan puluh empat miliar rupiah) pada saat penandatanganan akta pendirian Perseroan. Selanjutnya, pada acara silaturahmi peringatan pendirian tersebut di Istana Bogor, diperoleh tambahan komitmen dari masyarakat Jawa Barat yang turut menanam modal senilai Rp.106 miliar (seratus enam miliar rupiah). Pada tanggal 27 Oktober 1994, hanya dua tahun setelah didirikan, Bank Muamalat berhasil menyandang predikat sebagai Bank Devisa. Pengakuan ini semakin memperkokoh posisi Perseroan sebagai bank syariah pertama dan terkemuka di Indonesia dengan beragam jasa maupun produk yang terus dikembangkan.¹³

Pada akhir tahun 90an, Indonesia dilanda krisis moneter yang memporak-porandakan sebagian besar perekonomian Asia Tenggara. Sektor perbankan nasional tergulung oleh pembiayaan macet di segmen korporasi. Bank Muamalat pun terimbas dampak krisis. Di tahun 1998, rasio pembiayaan macet (NPF) mencapai lebih dari 60% (enam puluh) Perseroan mencatat rugi sebesar Rp 105 miliar (seratus lima miliar rupiah). Ekuitas mencapai titik terendah, yaitu Rp 39,3 miliar (tiga puluh Sembilan koma tiga miliar rupiah), kurang dari sepertiga modal setor awal.¹⁴

Dalam upaya memperkuat permodalannya, Bank Muamalat mencari pemodal yang potensial, dan ditanggapi secara positif oleh Islamic Development Bank (IDB) yang berkedudukan di Jeddah, Arab Saudi. Pada RUPS tanggal 21 Juni 1999 IDB secara resmi menjadi salah satu pemegang saham Bank Muamalat. Oleh karenanya, kurun waktu antara tahun 1999 dan 2002 merupakan masa-masa yang penuh tantangan sekaligus keberhasilan bagi Bank Muamalat. Dalam kurun waktu tersebut, Bank Muamalat berhasil membalikkan kondisi dari rugi menjadi laba berkat upaya dan dedikasi setiap Kru Muamalat, ditunjang oleh kepemimpinan yang kuat, strategi pengembangan usaha yang tepat, serta ketaatan terhadap pelaksanaan perbankan syariah secara murni.¹⁵

Saat ini Bank Muamalat memberikan layanan bagi lebih dari 2,5 juta nasabah melalui 275 (dua ratus tujuh puluh lima) gerai yang tersebar di 33 (tiga puluh tiga) provinsi di Indonesia. Jaringan BMI didukung pula oleh aliansi melalui lebih dari 4000 (empat ribu) Kantor Pos Online/SOPP di seluruh Indonesia, 32.000 (tiga puluh dua ribu) ATM, serta 95.000 (sembilan puluh lima ribu) merchant debit. BMI saat ini juga merupakan satu-satunya bank syariah yang telah membuka cabang luar negeri, yaitu di Kuala Lumpur, Malaysia. Untuk meningkatkan aksesibilitas nasabah di Malaysia, kerjasama dijalankan dengan jaringan *Malaysia Electronic Payment System* (MEPS) sehingga layanan BMI dapat diakses di lebih dari 2000 (dua ribu) ATM di Malaysia. Sebagai Bank Pertama Murni Syariah, bank muamalat berkomitmen untuk menghadirkan layanan perbankan yang tidak hanya *comply* terhadap syariah, namun juga kompetitif dan aksesibel bagi masyarakat hingga pelosok nusantara. Komitmen tersebut diapresiasi oleh pemerintah, media massa, lembaga nasional dan internasional serta masyarakat luas melalui lebih dari 70 (tujuh puluh) award bergengsi yang diterima oleh BMI dalam 5 (lima) tahun terakhir. Penghargaan yang diterima antara lain sebagai Best Islamic Bank in Indonesia 2009 oleh Islamic Finance News (Kuala Lumpur), sebagai Best Islamic Financial Institution in Indonesia 2009 oleh Global Finance (New York) serta sebagai The Best Islamic Finance House in Indonesia 2009 oleh Alpha South East Asia (Hong Kong). Diakhir tahun 2012 Bank Muamalat berhasil membukukan asset kurang lebih 34 Triliun (tiga puluh empat triliun).¹⁶

¹³Sejarah Bank Muamalat Indonesia, <www.muamalatbank.com>, PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk, di akses 2 februari 2013

¹⁴*Ibid*

¹⁵*Ibid*

¹⁶*Ibid*



Sebagai bagian dari perbankan nasional, PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan juga mengalami permasalahan yang hampir sama dengan Bank umum lainnya, yaitu persoalan pembiayaan yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Menurut pengamatan awal berdasarkan data yang ada pada Bank, diketahui bahwa pelaksanaan penjualan barang jaminan, didominasi oleh penjualan barang jaminan tidak melalui lelang, yaitu dengan cara penjualan dibawah tangan berdasarkan atas kesepakatan antara debitor dan kreditor atau Bank, dimana prosesnya dilakukan dengan cara debitor menyerahkan jaminan untuk dijual secara sukarela yang mana hal tersebut dilakukan di depan notaris setelah itu hutang debitor dianggap lunas.

Fenomena ini dalam periode tertentu telah menjadi kecenderungan yang berlaku di Bank Muamalat, karena secara sistemik penjualan barang jaminan secara dibawah tangan tersebut pada akhirnya telah menjadi pola penanganan pembiayaan bermasalah, karena dengan pola tersebut telah memberikan hasil yang cukup signifikan bagi Bank. Sehingga pola tersebut tidak hanya dipertahankan bahkan semakin ditingkatkan. Akan tetapi terkadang pola tersebut menimbulkan polemik terhadap Bank sebab terkadang terdapat debitor yang sudah menyerahkan aset jaminan akan tetapi tidak mengosongkan aset atau tetap menempati, hal ini menjadi dilema tersendiri terhadap bank dalam hal melakukan penjualan aset jaminan untuk menjadi pelunasan pembiayaan.

Untuk menghindari permasalahan di atas, Bank Muamalat cenderung memilih melakukan penjualan jaminan melalui Eksekusi Riil Hak Tanggungan dimana Penjualan dilakukan melalui putusan Pengadilan Negeri Domisili melalui tahapan *Aanmaning*, Sita Eksekusi, Lelang Eksekusi, dan Pengosongan bila perlu. Akan tetapi hal tersebut dinilai sangat lambat dalam mengembalikan portofolio Pembiayaan Bermasalah atau NPF (*Non Produktif Financing*) Bank Muamalat sendiri karena prosesnya yang terlalu panjang.

B. Permasalahan

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka permasalahan yang diteliti adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah kekuatan eksekutorial Hak Tanggungan yang dilakukan secara *parate eksekusi* pada praktek yang dilakukan di Bank Muamalat Cabang Medan?
2. Bagaimana kekuatan eksekutorial hak tanggungan yang dilakukan secara eksekusi melalui pengadilan negeri pada praktek yang dilakukan Bank Muamalat Cabang Medan?
3. Apa saja kelemahan dan keuntungan dalam menggunakan *parate eksekusi* dibandingkan dengan menggunakan eksekusi melalui Pengadilan Negeri?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mendapatkan gambaran dan jawaban dari perumusan masalah, sehingga dapat memberikan penjelasan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui kekuatan eksekutorial Hak Tanggungan yang dilakukan secara *parate eksekusi* pada praktek Bank Muamalat Cabang Medan.
2. Untuk mengetahui pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan secara eksekusi melalui Pengadilan Negeri pada praktek Bank Muamalat Cabang Medan..
3. Untuk mengetahui kelemahan dan keuntungan dalam melakukan *parate eksekusi* dan eksekusi melalui pengadilan Negeri.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Secara teoritis hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai masukan ataupun tambahan ilmu pengetahuan hukum, khususnya mengenai kekuatan eksekutorial Hak Tanggungan sebagai jaminan pengembalian hutang terhadap pembiayaan bermasalah terhadap kelebihan dan kekurangannya.



2. Secara praktis hasil penelitian ini dapat memberikan pemikiran terhadap mahasiswa – mahasiswi, praktisi hukum, maupun lembaga perbankan dalam mengetahui tentang kekuatan eksekusi hak tanggungan sebagai jaminan pengembalian hutang pembiayaan bermasalah.

II. KERANGKA TEORI

Kerangka teori merupakan kerangka pemikiran atau butir – butir pendapat, teori, tesis, penulis mengenai sesuatu ataupun permasalahan, problem, yang mana bagi pembaca menjadi bahan perbandingan pasangan teori, yang mungkin disetujui maupun tidak disetujuinya dan ini merupakan masukan eksternal bagi si pembaca.¹⁷

Teori Hukum merupakan ilmu yang sangat luas. Cakupan ilmu hukum tidak terbatas hanya pada lingkup hukum, norma, perundang-undangan semata tapi meliputi aspek antropologi, kultur, sosial, ideologi dan politik. Cakupan yang relatif luas mengindikasikan bahwa hukum tidak dapat mudah dimengerti baik definisi maupun substansinya. Namun demikian, menekuni pembelajaran ilmu hukum signifikan untuk menambah pemahaman dalam ber hukum. Perjalanan teori hukum itu sendiri sudah cukup lama, bahkan untuk konteks Indonesia, teori hukum itu sudah ada sebelum adanya Negara Kesatuan Republik Indonesia. Meskipun teori-teori hukum sudah sangat lama, namun keberadaannya dalam hukum dan terutama pembelajaran ilmu hukum masih sangat relevan. Beberapa teori hukum yang masih menarik untuk didalami antara lain aliran-aliran Yunani, Romawi, Natural, Positivisme.¹⁸

Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teori Positivisme Yuridis. Teori ini mengakui bahwa keberadaan hukum berdampingan dengan aturan-aturan moral, bahkan hubungan antara hukum dengan aturan serta patokan moral merupakan hal yang sangat penting di dalam kehidupan masyarakat. Teori Positivisme Yuridis memandang hukum positif sebagai suatu gejala tersendiri, yaitu sebagai satu-satunya hukum (tata hukum) yang dapat diterima dan dipastikan kenyataannya.¹⁹ Tujuannya adalah untuk melihat sistem dari hukum jaminan itu sendiri dimana sistem sebagai entitas yang mana hukum jaminan dilihat sebagai suatu kumpulan, asas-asas hukum, ataupun kumpulan norma-norma yang membangun tertib hukum jaminan itu sendiri. Tata tertib hukum jaminan yang dimaksud adalah hukum jaminan kebendaan yang lebih dikhususkan dalam Hak Tanggungan. Hak Tanggungan merupakan subsistem dari sistem hukum jaminan kebendaan yang menurut asas-asas hukum Hak Tanggungan yang diatur dalam hukum positif yaitu pada Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 tahun 1996.²⁰

Hukum Jaminan dilihat sebagai kumpulan asas-asas hukum atau kumpulan norma yang membangun tertib Hukum Jaminan. Tertib hukum jaminan yang dimaksud di atas adalah Hukum Jaminan Kebendaan. Hak Tanggungan merupakan sub sistem dari sistem Hukum Jaminan Kebendaan yang menurut asas-asas hukum Hak Tanggungan yang diatur dalam Hukum Positif yaitu Undang-Undang No. 4/1996.²¹

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Keuntungan Menggunakan Parate Eksekusi

¹⁷J. J. H. Bruggink, *Refleksi Tentang Hukum*, Dialihkan Bahasakan Oleh Arief Sidharta, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1999), halaman 4

¹⁸Teori Stufenbau di Indonesia. 2011. <<http://ubharalawhukum.blogspot.com>> di akses 5 februari 2013

¹⁹Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, (Jakarta : Konstitusi Press, 2012), halaman 9

²⁰Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Jaminan*. (Bandung : CV. Mandar Maju, 2009), halaman 12

²¹*Ibid*



Sesuai dengan semangat dibentuknya Undang-undang Hak Tanggungan yang lahir pada tanggal 9 April 1996, dengan persetujuan DPR, Presiden Republik Indonesia telah mengesahkan Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Undang-undang ini diundangkan dalam Lembaran Negara RI No. 3632.²²

Dalam Undang-undang Hak Tanggungan ini memiliki keistimewaan yaitu pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan *Parate eksekusi* atau Penjualan langsung tanpa diperlukannya izin dari debitur, Dalam bab ini akan diklasifikasikan Keuntungan dalam pelaksanaan *Parate eksekusi* bagi perbankan khususnya yang dilaksanakan di PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Medan dapat dikategorikan sebagai berikut :

1. Hak yang diberikan oleh Undang-undang kepada pemegang Hak Tanggungan berupa hak eksekutorial sama dengan putusan pengadilan. Hak tersebut telah memiliki kekuatan hukum yang tetap dan dapat berfungsi sebagai pengganti *grosse* akta hipotik pada hak atas tanah. Dengan demikian jika timbul wanprestasi maka pemegang Hak Tanggungan dapat menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum berdasarkan titel eksekutorial yang dimilikinya. Ketentuan ini memberikan kepastian bagi Perbankan apabila debitur cidera janji dengan memberikan kemungkinan dan kemudahan untuk pelaksanaan *parate eksekusi* sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBG.²³
2. Penjualan objek Hak Tanggungan juga dapat dilaksanakan di bawah tangan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, dengan cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak setelah memenuhi syarat-syarat tertentu.²⁴
3. Masalah penggunaan waktu dalam mengeksekusi jaminan selayaknya tidak lagi menjadi hambatan. Pemegang Hak Tanggungan khususnya Perbankan diberikan hak untuk melelang atau menjual objek Hak Tanggungan tanpa melalui prosedur yang rumit dan menghabiskan waktu yang cukup lama. Hal ini merupakan perkembangan positif dalam mengeksekusi jaminan.²⁵
4. Pelaksanaan *Parate eksekusi* dianggap sederhana karena tidak melibatkan debitur, pengadilan maupun prosedur hukum acara. "Pelaksanaannya hanya digantungkan pada syarat debitur "wanprestasi", padahal kreditur sendiri membutuhkannya apabila debitur wanprestasi, kewenangan seperti itu tampak sebagai hak eksekusi yang selalu siap ditangan kalau dibutuhkan. Oleh sebab itu eksekusi yg demikian disebut sebagai *parate eksekusi*"²⁶
5. *Parate eksekusi* memberikan kepastian dan kedudukan kreditur akan semakin terlindungi apabila debitur wanprestasi/cidera janji, karena debitur seolah-olah telah menyisihkan sebagian/seluruh harta bendanya untuk pelunasan hutangnya dikemudian hari.²⁷
6. *Parate eksekusi* menjadi salah satu sarana pengambilan pelunasan yang sederhana dan sangat membantu dalam mengatasi kredit macet bank. Diharapkan laju perekonomian akan semakin meningkat dengan adanya rasa aman bagi kreditur dalam menyalurkan kreditnya kepada debitur karena kreditur telah memegang hak kebendaan debitur yang dapat dijual dengan cara sederhana ketika debitur cidera janji dikemudian hari.²⁸

Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) menyediakan 2 (dua) sarana untuk melakukan dan/atau melaksanakan eksekusi objek hak tanggungan, yaitu²⁹:

1. Menggunakan kuasa yang diberikan kepada pemberi hak yang dikenal dengan istilah "*Beding Van Eigenmachtige Verkoop, Parate eksekusi* atau Eksekusi yang disederhanakan".

²² Subekti,, *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit, termasuk Hak Tanggungan, Menurut Hukum Indonesia*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1996), halaman 39

²³ Mariam Darus Badruzaman, *Op. cit*, halaman 107

²⁴ *Ibid*

²⁵ *Ibid*

²⁶ J. Satrio, *SH Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1993), halaman 53

²⁷ *Ibid*

²⁸ *Ibid*

²⁹ Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996



2. Memanfaatkan Titel Eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan pada pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan.

Pada praktek yang dilakukan Bank Muamalat Cabang Medan, *Parate eksekusi* dinilai memberikan hasil yang signifikan dalam pengembalian utang pada pembiayaan bermasalah yang ada di Bank Muamalat Cabang Medan. Hal ini dikarenakan *Parate eksekusi* dapat digunakan secara langsung tanpa melewati proses eksekusi pada Pengadilan Negeri dan hasil penjualan dapat lebih cepat untuk mengembalikan pinjaman yang dilakukan oleh debitur wanprestasi tersebut.³⁰

B. Kelemahan menggunakan *parate eksekusi*

Aturan mengenai *Parate eksekusi* sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1178 KUHPerduta tersebut telah diadopsi dalam Pasal 6 UUHT menyebutkan:

“Apabila debitur cidera janji, kreditor berhak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Melalui pelelangan umum ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek hak tanggungan. Dari hasil penjualan objek hak tanggungan tersebut, kreditor berhak mengambil pelunasan piutangnya. Apabila hasil penjualan itu lebih besar daripada piutangnya tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, maka sisanya menjadi hak pemberi hak tanggungan.³¹

Setelah dilakukan penelitian, pelaksanaan *Parate eksekusi* memiliki beberapa kelemahan antara lain :

1. Di dalam ketentuan Pasal 6 UUHT tersebut memberikan kemudahan bagi kreditor pemegang hak tanggungan pertama untuk melaksanakan *Parate eksekusi* tersebut tanpa harus mendapatkan persetujuan dari debitur. Karena hak tersebut diamanatkan oleh Undang-undang, tetapi dalam pelaksanaannya apabila hak tersebut dilaksanakan dan debitur keberatan, maka debitur dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri dan hakim dapat memberikan keputusan yang berbeda dengan memenangkan gugatan debitur, sehingga hasil lelang yang dilakukan oleh kantor lelang dapat digugurkan atau dibatalkan oleh keputusan hakim. Hal ini akan menimbulkan implikasi hukum yang tidak menguntungkan serta tidak memberikan kepastian hukum khususnya bagi kreditor.³²
2. Eksekusi berdasarkan “janji” untuk menjual atas kekuasaan sendiri ex pasal 1178 ayat 2 KUHPerduta tidak dapat dilaksanakan karena juru lelang menolak untuk melaksanakan penjualan di muka umum sebelum ada persetujuan dari Ketua Pengadilan Negeri Medan. Penelitian yang dilakukan bahwa untuk menjual sendiri objek hipotik, penjualan itu tidak dapat dilakukan sendiri, 70% (tujuh puluh persen) penjualan itu hanya dapat dilakukan melalui bantuan Pengadilan³³. Sebagai contoh kasus dapat dilihat pada Putusan Mahkamah Agung dalam perkara PT. Golden City Textile Industry Ltd. melawan Panin Bank dan Kantor Lelang Negara Bandung. Dengan Putusan Mahkamah Agung No.3210/K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986, pelelangan umum persil tanah Hak Guna Bangunan No.25 Luas 5406 m² berikut bangunan toko bertingkat dua lantai yang terletak di Jl. A.Yani No.334 lama atau 416 baru Bandung terkenal dengan nama Shopping Center Kandaga. Pada tanggal 10 Desember 1979 telah dinyatakan batal karena tanpa melalui Ketua Pengadilan Negeri Bandung. Dalam perkara ini, Mahkamah Agung telah salah menerapkan hukum *grosse* akta hipotik Pasal 224 HIR kepada lelang *Parate eksekusi* hipotik pertama Pasal 1178 BW. Tampaknya dalam kasus ini Mahkamah Agung belum mampu membedakan hukum eksekusi

³⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Hardiman Kepala Bagian Pembiayaan Bermasalah, tanggal 10 Mei 2013 di Medan

³¹ Hasil Wawancara dengan Bpk.Dian Surbakti Kasi lelang KPKLN Sumut, tanggal 26 Maret 2013

³² Kelompok Studi Hukum Bisnis FH UNPAD, *Jaminan Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, Cetakan I, 1996)., halaman 41

³³ *Ibid*, halaman 64

grosse akta hipotik dan pengakuan hutang dengan hukum *Parate eksekusi* gadai dan hipotik pertama. Putusan Mahkamah Agung dimaksud di atas antara lain didasarkan pertimbangan bahwa berdasarkan Pasal 224 HIR. Pelaksanaan pelelangan sebagai akibat adanya *grosse* akta hipotik seharusnya dilaksanakan atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri.³⁴

Jika permasalahan terdapat pada “Persetujuan Ketua Pengadilan”, maka kesimpulan yang dapat diambil adalah terdapat kekacauan dan percampur adukan antara menjual berdasarkan *Parate eksekusi* (ex Pasal 1178 ayat 2 KUHPerduta) dan menjual berdasarkan *grosse* akta. Menjual berdasarkan *grosse* akta adalah menjual berdasarkan titel eksekutorial dan memang semua penjualan seperti itu perlu fiat dari Ketua Pengadilan negeri, tetapi menjual berdasarkan *parate eksekusi* adalah penjualan berdasarkan “hak kreditur pemegang hipotik sendiri” yang diperjanjikan dengan pemberi hipotik pada waktu jaminan hipotik diberikan, atau menurut teori mandat berdasarkan “Kuasa yang diperjanjikan” dan karenanya sebagai pelaksanaan hak *Parate eksekusi* yang sudah diperjanjikan (khusus bagi mereka yang mengikuti teori mandat, maka seperti pada penjualan berdasarkan kuasa pada umumnya) tidak memerlukan izin dari Ketua Pengadilan. Bahwa terdapat permasalahan hukum yang cukup aneh untuk dipertanyakan dimana apa yang dijanjikan oleh Undang-Undang sendiri yang ditegaskan oleh Pemerintah sendiri melalui Badan Pertanahan Nasional dalam akta hipotik yang saat ini menjadi Sertifikat Hak Tanggungan tidak bisa terlaksana. Hal ini sama dengan Undang-undang tidak memberikan kepastian hukum atau memberikan janji kosong. Kalau ketentuan Pasal 1178 ayat 2 KUHPerduta sudah tidak berlaku, lebih baik kalau hal itu dengan tegas dinyatakan, paling tidak dalam suatu keputusan pengadilan dan jangan lagi dimuat sebagai klausula dalam sertifikat Hak Tanggungan yang dikeluarkan Pemerintah c.q Badan Pertanahan Nasional.³⁵

3. Diduga bahwa kreditur pemegang Hak Tanggungan tidak mempunyai kemauan dan keberanian untuk memanfaatkan klausula *Parate eksekusi*. Namun belum mengetahui dengan pasti apa sebabnya. Memang harus diakui bahwa penjualan melalui sarana *Parate eksekusi* mengandung risiko lebih besar akan kemungkinan adanya tuntutan balik atas dasar *onrechtmatige daad* (perbuatan melawan hukum) dari pihak-pihak pemberi Hak Tanggungan. Akan tetapi kalau kreditur yakin akan kebenaran kreditnya dan telah memenuhi semua kewajiban dirinya sendiri, berdasarkan perjanjian yang ditutup olehnya dengan debitur dan pemberi Hak Tanggungan dengan itikad baik, mengapa kreditur harus takut dalam mengambil risiko tersebut? Karena dalam hidup ini selalu ada risiko yang harus diambil, jadi masalahnya bukan apakah ada atau tidaknya risiko, tetapi apakah dalam hal ini risiko itu patut untuk diambil dibandingkan dengan keuntungan yang akan didapatkan.³⁶
4. Kewenangan menjual barang jaminan yang diikat dengan hipotik pertama (Pasal 1178 BW) dan Hak Tanggungan pertama (Pasal 6 UHT) didasarkan kepada janji yang memberikan kewenangan untuk menjual agunan melalui pelelangan. Oleh karena itu, dalam hal debitur tidak bersedia menyerahkan tanah dan atau bangunan kepada pembeli lelang, pengosongan tanah dan rumah atau bangunan tidak dapat dimintakan langsung oleh pemenang lelang melainkan harus diajukan melalui gugatan ke Pengadilan Negeri. Eksekusi pengosongan (eksekusi riil) baru dapat dimintakan kemudian setelah putusannya memperoleh kekuatan hukum yang tetap atau apabila putusan pengadilan dapat dilaksanakan dengan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*)³⁷

C. Keuntungan menggunakan Eksekusi melalui Pengadilan Negeri

Pada dasarnya ada dua bentuk eksekusi ditinjau dari segi sasaran yang hendak dicapai oleh hubungan hukum yang tercantum dalam putusan pengadilan. Adakalanya sasaran hubungan hukum yang hendak dipenuhi sesuai dengan amar atau diktum putusan, yaitu melakukan suatu “tindakan nyata” atau “tindakan riil”, sehingga eksekusi semacam ini disebut “eksekusi riil”. Adakalanya

³⁴Adrian Sutedi, *Op.cit*, halaman 131-132

³⁵*Ibid*

³⁶Mariam Darus Badruzaman, *Op.cit*, halaman 102

³⁷M. Yahya Harahap. *Op. cit*, halaman 27



hubungan hukum yang mesti dipenuhi sesuai dengan amar putusan, melakukan “pembayaran sejumlah uang”. Eksekusi yang seperti ini disebut eksekusi “pembayaran uang”.³⁸

Dapat dikatakan hampir tidak ada perbedaan, karena eksekusi melakukan sesuatu pada dasarnya sama dengan eksekusi riil. Untuk memahami lebih jelas letak perbedaan antara eksekusi riil dengan eksekusi pembayaran sejumlah uang, ada baiknya kembali diperhatikan asas eksekusi yang berkenaan dengan prinsip kondemnator. Seperti yang dijelaskan, salah satu asas eksekusi hanya dapat dijalankan atas putusan pengadilan yang bersifat kondemnator. Mengenai ciri putusan yang bersifat kondemnator sudah dijelaskan rinciannya, yakni dalam amar putusan terdapat pernyataan “penghukuman” terhadap tergugat untuk melakukan salah satu perbuatan³⁹:

1. menyerahkan sesuatu barang
2. mengosongkan sebidang tanah atau rumah
3. melakukan suatu perbuatan tertentu
4. menghentikan suatu perbuatan atau keadaan
5. membayar sejumlah uang

Pernyataan di atas menentukan suatu putusan bersifat kondemnator. Bila salah satu rincian ini ada dalam amar putusan, terdapat petunjuk hukum yang menandakan putusan tersebut bersifat kondemnator. Setiap putusan yang bersifat kondemnator, dengan sendirinya mempunyai kekuatan eksekutorial (dapat dilaksanakan secara paksa oleh kekuatan hukum).⁴⁰

Beberapa keuntungan yang diperoleh dalam pelaksanaan eksekusi melalui Pengadilan Negeri adalah :

1. Eksekusi pembayaran sejumlah uang tidak hanya didasarkan atas putusan pengadilan, tetapi dapat juga didasarkan atas bentuk akta tertentu yang oleh undang-undang “disamakan” nilainya dengan putusan yang memperoleh kekuatan hukum tetap antara lain terdiri dari⁴¹ :
 - a. *Grosse* akta pengakuan utang
 - b. *Grosse* akta hipotek ; dan
 - c. *Crediet Verband*
 - d. Hak Tanggungan (HT)
 - e. Jaminan Fidusia (JF)
2. Eksekusi riil tidak mungkin dilaksanakan terhadap *grosse* akta. Sebab *grosse* akta pengakuan utang, hipotik, hak tanggungan, dan jaminan fidusia adalah ikatan hubungan hukum “utang piutang” yang mesti diselesaikan dengan jalan pembayaran sejumlah uang. Jadi, bentuk awal terjadinya *grosse* akta itu sendiri sudah menggolongkannya kepada bentuk eksekusi pembayaran sejumlah uang.⁴²
3. Memiliki kekuatan hukum yang pasti, hal ini dikarenakan pelaksanaan eksekusi di pengadilan negeri dilakukan dengan dasar fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri. Dalam melaksanakan eksekusi di Pengadilan Negeri yang dikenal dengan eksekusi pembayaran uang harus melalui proses tahapan eksekusi diantaranya *Aanmaning*, Sita Eksekusi (*Executoriale Beslag*), Lelang Eksekusi dan Eksekusi Pengosongan dan pembongkaran apabila diperlukan. Proses tersebut diawali dengan penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri melalui Panitera Pengadilan yang mana hal tersebut jelas memiliki kekuatan hukum tetap dan mengikat. Proses eksekusi dan penetapan tersebut juga tidak perlu diawali dengan adanya gugatan ataupun persidangan yang wajib dilalui oleh penggugat dalam hal ini kreditor, karena kreditor cukup melampirkan berkas bukti-bukti seperti ⁴³:
 - a. Surat Kuasa apabila memakai jasa kuasa hukum

³⁸Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit*, halaman 200

³⁹M. Yahya Harahap, *Op. Cit*, halaman 23

⁴⁰*Ibid*

⁴¹*Ibid*

⁴²*Ibid*

⁴³Hasil Wawancara dengan Bpk. Hardiman Head Remedial (Bagian Pembiayaan Bermasalah) Bank Muamalat Cabang Medan, tanggal 8 April 2013



- b. Fotocopy Akta Pengikatan pembiayaan
- c. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan
- d. Fotocopy Sertifikat
- e. Surat Peringatan I,II,III dari Bank
- f. Surat Keterangan utang yang dikeluarkan oleh pejabat bank
- g. Surat Permohonan eksekusi Hak Tanggungan baik dari bank maupun dari kuasa hukum yang digunakan bank.

Dimana seluruh lampiran fotocopy tersebut diatas wajib dilakukan legalisir dan nazegelel setelah disahkan oleh Pengadilan Negeri untuk dilanjutkan dalam Bukti dan setelah dapat dilakukan tahapan selanjutnya dengan melakukan *Aanmaning* (teguran).⁴⁴

D. Kelemahan Menggunakan Eksekusi melalui Pengadilan Negeri

Pada umumnya eksekusi pembayaran sejumlah uang bersumber dari perjanjian utang atau penghukuman membayar ganti kerugian yang timbul dari “wanprestasi” berdasarkan Pasal 1243 jo. Pasal 1246 KUHPerdara atau yang timbul dari “perbuatan melawan hukum” berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara. Namun secara kuantitatif, eksekusi pembayaran sejumlah uang hampir bersumber dari penghukuman pembayaran utang. Apabila tergugat sebagai debitur enggan melunasi pembayaran sejumlah yang dihukumkan kepadanya secara sukarela, terbuka kewenangan pengadilan menjalankan putusan secara paksa melalui eksekusi, dengan jalan penjualan lelang harta kekayaan tergugat di depan umum. Dari hasil penjualan lelang, dibayarkanlah kepada pihak penggugat (kreditor) sesuai dengan jumlah yang disebutkan dalam amar putusan. Akan tetapi, untuk sampai pada realisasi penjualan lelang secara nyata, diperlukan berbagai cara dan penahapan yang dibarengi dengan berbagai persyaratan. Boleh dikatakan, penjualan lelang dan penyerahan uang penjualan lelang kepada pihak penggugat (pihak yang menang) merupakan tahapan akhir proses eksekusi pembayaran sejumlah uang.⁴⁵

Oleh karena itu, pembahasan eksekusi pembayaran sejumlah uang tidak terlepas dari masalah proses penahapannya, dengan segala macam tata cara dan syarat-syarat yang terkait pada setiap proses yang bersangkutan.⁴⁶

Dibawah ini merupakan kelemahan-kelemahan dalam pelaksanaan eksekusi pembayaran uang di Pengadilan Negeri

1. Di dalam pelaksanaan eksekusi pembayaran sejumlah uang, ada disaat tergugat sama sekali tidak mempunyai uang tunai melainkan hanya berupa harta benda, maka untuk mewujudkan pembayaran berbentuk uang tunai dari harta benda kekayaan tergugat pada dasarnya tidak mudah dan sederhana. Diperlukan syarat dan tata cara tertib dan terinci, agar tidak terjadi penyalahgunaan yang merugikan pihak tergugat pada satu pihak, maupun merugikan kepentingan penggugat pada pihak lain. Jika ditinjau dari segi praktik, eksekusi pembayaran sejumlah uang pada umumnya tetap melalui proses “Penjualan Lelang” terhadap harta benda kekayaan tergugat, maka diperlukan tata cara yang cermat dalam pelaksanaan eksekusinya, yang garis besarnya :⁴⁷
 - a. Harus melalui tahap proses *executoriale beslag* (*executor seizure*) dan
 - b. Dilanjutkan dengan penjualan lelang yang melibatkan jawatan lelang
2. Sertifikat Hak Tanggungan hanya berisi pernyataan konsitutif dari pejabat yang menerbitkan, yakni uraian tentang objek, subjek, dan jumlah utang yang dijamin. Pernyataan tersebut tidak memerlukan tindakan eksekusi karena sudah mengikat sejak pernyataan dibuat. Dengan demikian, jika Sertifikat Hak Tanggungan hendak dipersamakan dengan putusan hakim, maka kualitasnya

⁴⁴Hasil Wawancara dengan Bpk.Syamsul Bahri Juru Sita Pengadilan Negeri Medan, tanggal 23 April 2013

⁴⁵M. Yahya Harahap, *Op.Cit*, halaman 65

⁴⁶*Ibid*

⁴⁷RDH Whinbo, Pritoyo, *Strategi Jitu memenangi Perkara Perdata dalam Praktik Peradilan*. VisiMedia, 2012, halaman 97



adalah sama dengan putusan *deklaratoir*, sehingga tidak dapat dieksekusi meski diberi titel eksekutorial.⁴⁸

3. Konstruksi sertifikat Hak Tanggungan yang diberi titel eksekutorial bertentangan dengan sistem hukum terutama jika dikaitkan dengan fungsi pengadilan sebagai institusi yang memberikan fiat eksekusi. Konstruksi yang benar terdapat dalam Pasal 224 HIR, yakni titel eksekutorial ditempatkan pada *grosse* akta (hipotik) yang dibuat oleh notaris yang diawasi hakim. Oleh karena itu, jika *grosse* akta tersebut hendak dieksekusi secara paksa, maka harus meminta fiat eksekusi kepada pengadilan.⁴⁹
4. Proses eksekusi di pengadilan cukup lama. Hal itu antara lain disebabkan oleh tindakan penyitaan objek Hak Tanggungan yang sesungguhnya tidak perlu dilakukan oleh Pengadilan Negeri.⁵⁰
5. Proses pelelangan oleh Juru Lelang (Pejabat Lelang) relatif masih kurang baik. Hal ini terutama karena keadaan Juru Lelang pada KLN (KP2LN) kurang memadai.⁵¹
6. Biaya eksekusi dan biaya pelelangan (bea pajak, dll) sangat tinggi. Seluruh biaya dimaksud pada akhirnya atau pada hakikatnya akan mengurangi hasil lelang eksekusi Hak Tanggungan dan menjadi beban debitur.⁵²

Pembelian objek Hak Tanggungan oleh Kreditor Bank Swasta belum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku efektif. Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional No.3 Tahun 1997 (peraturan pelaksanaan Pasal 6 huruf k Undang-undang No.7 Tahun 1992) hanya memungkinkan pembelian agunan tanah oleh Bank Pemerintah.

IV. KESIMPULAN & SARAN

A. Kesimpulan

1. Kekuatan Eksekusi dari Hak Tanggungan yang diberikan oleh Undang-Undang No.4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang dikenal dengan Parate Eksekusi, yang dilakukan dalam praktek oleh Bank Muamalat Cabang Medan dinilai belum efektif dalam penggunaannya. Hal ini disebabkan tidak adanya perlindungan hukum bagi bank selaku kreditur apabila timbul gugatan balik dari debitur yang wanprestasi. Gugatan balik dari debitur kepada Bank berdasarkan bahwa bank dalam melakukan eksekusi terhadap jaminan harus terlebih dahulu memiliki fiat eksekusi dari ketua pengadilan negeri. Hal ini sering dilakukan debitur yang telah macet dengan tujuan mencegah ataupun memperlambat jalannya eksekusi jaminan sehingga proses eksekusi dapat terhenti atau debitur mengajukan gugatan dengan meminta provisi kepada majelis hakim agar aset yang telah dilakukan eksekusi diletakkan sita terlebih dahulu dari pengadilan negeri dengan tujuan mencegah jalannya parate eksekusi kepada suatu aset jaminan nasabah. Hal tersebut belum diatur secara signifikan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan khususnya dalam pasal 6 yang mana ketentuan dari pasal tersebut telah memberikan kewenangan yang besar kepada kreditur dalam melakukan eksekusi terhadap aset yang menjadi jaminan kreditur namun tidak mengatur secara menyeluruh terhadap akibat hukum yaitu perlawanan yang akan timbul dari debitur pada waktu proses jalannya eksekusi tersebut.
2. Kekuatan Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan melalui Pengadilan Negeri yang dikenal dengan eksekusi riil atau lebih spesifik disebutkan dengan eksekusi pembayaran uang pada praktiknya di Bank Muamalat Cabang Medan proses jalannya eksekusi lebih aman dan memiliki kepastian hukum. Hal ini dikarenakan proses jalannya eksekusi dengan fiat eksekusi dari ketua Pengadilan Negeri lebih aman secara hukum. Dalam proses eksekusi ini

⁴⁸H. Salim, *Op. Cit*, halaman 35

⁴⁹*Ibid*

⁵⁰ Hasil Wawancara dengan Bpk.Dian Surbakti, Kasi lelang KP2LN Sumut, tanggal 26 Maret 2013

⁵¹*Ibid*

⁵²*Ibid*



debitur dapat melakukan gugatan balik terhadap jalannya eksekusi namun proses gugatan dari debitur tidak mengganggu jalannya proses eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan karena Pengadilan menjalankan eksekusi kepada kreditur separatis dengan landasan Hak Tanggungan yang telah dimiliki kreditur. Namun proses eksekusi ini masih menimbulkan kendala waktu dan biaya bagi kreditur dikarenakan proses eksekusi yang harus melewati beberapa tahapan, terutama birokrasi di pengadilan negeri yang terlalu panjang dan sebelum kreditur melakukan eksekusi wajib mempersiapkan sejumlah biaya untuk pelaksanaan eksekusi maupun untuk dana taktis bagi pelaksanaannya.

3. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan baik melalui Parate Eksekusi maupun Eksekusi Riil atau lebih spesifik disebut sebagai eksekusi Pembayaran Uang melalui Pengadilan Negeri dalam prakteknya masing-masing memiliki keuntungan dan kelemahan. Seperti Kreditur dalam menggunakan Parate Eksekusi memiliki keuntungan waktu yang singkat, pelaksanaan yang cepat dan tidak membutuhkan banyak biaya hal ini sangat dibutuhkan pihak bank karena dapat membantu penyehatan NPL (Non Produktif Loan) bank tersebut, namun parate eksekusi juga terdapat kelemahan yang tidak dapat dihindari karena dalam pelaksanaannya masih dapat dilakukan gugatan balik oleh debitur untuk menghentikan jalannya proses parate eksekusi, belum lagi apabila aset telah laku dijual namun tidak dikosongkan oleh debitur maka bank harus meminta penetapan kembali melalui jalur gugatan ke Pengadilan Negeri untuk melakukan pengosongan terhadap aset tersebut. Sedangkan Pelaksanaan eksekusi riil atau yang lebih spesifiknya disebut eksekusi pembayaran uang pada pelaksanaannya memiliki kelebihan mendapatkan kepastian hukum karena proses jalannya eksekusi melalui Fiat Eksekusi dari ketua Pengadilan Negeri, oleh karena itu debitur tidak dapat berbuat banyak dalam hal menghalang-halangi jalannya proses eksekusi karena proses eksekusi melalui pengadilan negeri dilakukan tahap demi tahap seperti terlebih dahulu dilakukan Aanmaning (teguran) kepada debitur melalui Pengadilan Negeri, kemudian dilanjutkan dengan peletakan sita eksekusi, dilanjutkan dengan lelang eksekusi, dan eksekusi pengosongan apabila debitur enggan mengosongkan aset yang menjadi jaminan. Pelaksanaan Eksekusi melalui Pengadilan Negeri ini juga masih terdapat kelemahan terutama kepada proses eksekusi yang masih membutuhkan waktu yang cukup lama dan biaya yang cukup mahal, padahal idealnya proses eksekusi Melalui Pengadilan Negeri harusnya singkat dan cepat karena proses eksekusi ini bukan seperti jalannya proses gugatan perdata pada hukum acara perdata, hal ini disebabkan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri sama dengan menjalankan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap karena akta dari Hak Tanggungan dapat dipersamakan dengan putusan hakim, belum lagi kelemahannya ditemukan terhadap birokrasi di pengadilan yang begitu bertele-tele terhadap jalannya eksekusi dan biaya yang tidak sedikit yang harus disiapkan kreditur untuk jalannya proses eksekusi baik untuk pembayan SKUM perkara per tahapan proses maupun untuk dana taktis bagi pelaksana eksekusi tersebut.

B. Saran

1. Pelaksanaan aturan yang lebih mengikat perlu diberlakukan terhadap pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan, agar Kreditur atau bank lebih mudah melakukan eksekusi Hak Tanggungan dengan keadaan memiliki kepastian hukum ataupun pelaksanaan eksekusi yang mudah, cepat dan murah serta tidak melewati birokrasi yang terlalu panjang, karena bank melakukan eksekusi dalam rangka melakukan penyehatan pembiayaan bermasalah atau NPF (*non produktif financing*).
2. Perlu dilakukan peninjauan ulang terhadap pasal 6 Undang-Undang No.4 tahun 1996 mengenai pelaksanaan parate eksekusi agar lebih memiliki kekuatan hukum yang mengikat yang menjamin pihak perbankan dalam melaksanakan parate eksekusi tersebut, karena saat ini pelaksanaan parate eksekusi masih menimbulkan celah hukum bagi debitur yaitu debitur dapat melakukan gugatan balik kepada pihak perbankan.



3. Disarankan kepada Pengadilan Negeri dan KPKNL untuk lebih memudahkan pihak perbankan dalam melaksanakan eksekusi melalui proses eksekusi pembayaran uang melalui Pengadilan Negeri agar dapat melaksanakan eksekusi jaminan dengan cepat dan tentunya dengan biaya yang murah.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Bachar, Djazauli. *Eksekusi Putusan Perkara Perdata dan Penegak Hukum*, Jakarta: Pan Akademis Persin, 1987.
- Daeng, Naja H. R.. *Hukum Kredit dan Bank Garansi, The Bankers Hand Books*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2005
- Darus, Mariam. B., *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung: Citra Aditya Bakti, , 1991.
- _____. *Kompilasi Hukum Jaminan.*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009.
- Devita, Irma. P. *Hukum Jaminan Perbankan*, Jakarta: Visi Media, 2011.
- Djumhora, Mahanhal. *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002
- Hallau, Djuhardah. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.
- Harahap, Yahya M. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, edisi ke-2, Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia/Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Jakarta: Djambatan, 1997.
- Herimanto dan Winarmo. *Ilmu Sosial dan Budaya Dasar*. Jakarta: Bumi Aksara, 2010.
- Hisyam, M., J. J. J. M. Wishar. *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial, Jilid I*, Jakarta: FE UI, 1996.
- Indra, Ridwan. *Mengenal Undang-Undang Hak Tanggungan*, Jakarta : Trisula, 1997.
- Ibrahim, Jhony. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Edisi Revisi, Malang: Bayumedia Publishing, 2011.
- Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at. *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, Jakarta : Konstitusi Press, 2012.
- J. J. H. Bruggink,. *Refleksi Tentang Hukum, Dialihkan Bahasakan Oleh Arief Sidharta*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1999.
- J. W. Henderson, dan Moness, T. S. *The Financial Analysis Desk Book : A Cash Flow Approval to Liquidity*, New York : Van Nostrand Reinhold, 1989.
- Komarudin dan Yola Tjuparman,. *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, Jakarta: Bumi Aksara, 2000.
- Komaria. *Hukum Perdata*, Cetakan Kedua, Malang: UMM Press, 2003.
- Lubis, Solly M. *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung: Manda Maju, 1999.
- Muljadi Kartini dan Widjaja Gunawan,. *Hak Tanggungan*, Jakarta: Penerbit Kencana Prenada Media Group, 2005.
- Ny. Retnowulan Sutantio, Iskandar Oeripkartawinata,. *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, cet. VI. Bandung : Mandar Maju, 1989.
- Patrik, Purwahid dan Kashadi,. *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT*, Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2002.
- Poesoko, Herowati,. *Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, Cetakan 1, Yogyakarta : Laksbang PRESSindo, 2008.
- _____. *Dinamika Hukum Parate Executie Objek Hak Tanggungan*, Edisi Revisi, Yogyakarta: Aswaja Pressindo 2013.
- RDH Whinbo, Pritoto, *Strategi Jitu memenangi Perkara Perdata dalam Praktik Peradilan*. Visi Media, 2012



- Salim HS., *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2012.
- Satrio, J., *Hukum Jaminan , Hukum Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 1, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1997.
- Setijoprodjo, Bambang., *Pengamanan Kredit Perbankan Yang Dijamin Oleh Hak Tanggungan*, Medan : Lembaga Kajian Hukum Bisnis USU, 1996.
- Sibarani, Bachtiar., *Parate Eksekusi dan Paksa Badan*, Jurnal Hukum Bisnis, vol.15, 2011.
- Situmorang, Victor M, dan Cormentyna Sitanggang, *Grosse Akta Dalam Pembuktian Dan Eksekusi*, Jakarta : Rineka Cipta, 1993
- Sitompul, Zulkarnain., *Perlindungan Dana Nasabah Bank*, Program Pasca Sarjana, Jakarta : FH UI, 2002.
- Sihombing, Jonker., *Tanggungjawab Yuridis Banker Atas Kredit Macet Nasabah*, Bandung : Penerbit Alumni, 2009.
- Soedani, Sri M.S.. *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Pembiayaan*, Yogyakarta : Liberty, 1980.
- _____, *Hak Jaminan Atas Tanah*, Yogyakarta : Liberty, 1975.
- _____, *Hukum Perdata : Hukum Benda*, Yogyakarta : Liberty, 1981.
- Soepomo, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Jakarta : Gita Karya, 1963.
- Soesilo, R., *RIB/HIR dengan Penjelasan*, Bogor : Politeia, 1995
- Stewart L. Tubbs dan Sylvia moss., *Human communication: Principles and Context*, London : McGraw-Hill, 2005.
- Straus dan Corbin dalam Imron Arifin., *Penelitian Kualitatif dalam ilmu-ilmu sosial dan Keagamaan* , Malang : Kalimasahada, 1996.
- Subekti, R., *Pokok-Pokok Hukum Perdata, Cetakan Ke-24*, Jakarta : Intermarsa, 1992.
- _____, *Hukum Acara Perdata*, Bandung : Bina Cipta, 1989.
- _____, *Pelaksanaan Perikatan, Eksekusi Riil dan Uang Paksa, dalam : Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum, Proyek Pengembangan Teknis Yustisial*, Jakarta : MARI.
- _____, *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit, termasuk Hak Tanggungan, Menurut Hukum Indonesia*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1996.
- Sutedi, Adrian., *Hukum Hak Tanggungan*, Edisi 1, Cetakan 2, Jakarta : Sinar Grafika, 2012.
- Sudikno, Mertokusumo., *Hukum Acara Perdata*, Yogyakarta : Liberty, 1993.
- Sunggono, Bambang., *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1997.
- Supramono Gatot., *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta : Djambatan, 1995.
- Syahuri, Taufiqurrohman, *Hukum Konstitusi Proses dan Prosedur Perubahan UUD Di Indonesia 1945-2002 Serta Perbandingannya Dengan Konstitusi Negara Lain di Dunia*. Bogor : Ghalia Indonesia. 2004.
- Syahdeny St.Remy., *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapin Perbankan,Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan*, Bandung : Penerbit Alumni, 1999.
- _____, *Hukum Jaminan dan Kepailitan*, Jurnal Hukum Bisnis, Volume 1, 2000.
- Tjohromidjojo, Bintaro dan Adijoyo Mustafa., *Teori dan Strategi Pembangunan Nasional*, Jakarta : Haji Mas Agung, 1998.
- Usman, Rachmadi *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2001.
- V. Nierop, *Hypotheekrecht, serie Publik en Privaatrecht*, Cetakan Kedua, Theenk Wilink, Zwolle
- W, Sudaryanto., *“Pokok-pokok Kebijaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan” Seminar Nasional Undang-Undang Hak Tanggungan*, Jakarta : Fakultas Hukum Universitas Trisakti, 1996.



B. Disertasi, Tesis, Makalah, Jurnal, Internet

- Kamello, Tan, Perkembangan Lembaga Jaminan Fiducia, Suatu Tinjauan Keputusan Pengadilan dan Perjanjian di Sumatera Utara, Disertasi, Medan : PPS USU
- Supraptono Heru, Langkah Antisipatif yang harus dilakukan perbankan nasional dalam mendeteksi praktek money laundry, dalam kumpulan karangan proteksi money laundering dari kejahatan perbankan
- Penelitian Hukum Normatik adalah penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder, lebih lanjut lihat Soerjono Soekamto dan Sri Tnenedji, Penelitian Hukum Normatik Suatu Tinjauan Singkat, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1995
- Suhaili, Kajian Hukum Terhadap Pelurusan Kredit Dengan Menyerahkan Jaminan Kepada Bank Dalam Menyelesaikan Kredit Bermasalah (Penelitian pada PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Kantor Wilayah VI Medan), Tesis, Medan : Sekolah Pasca Sarjana, Universitas Sumatera Utara, 2012
- Nur Asmalaila Siregar, Penyelesaian Kredit Macet Melalui Penjualan Dibawah Tangan Benda Jaminan Yang Diikat Dengan Hak Tanggungan (Studi Kasus Terhadap Praktek Perbankan di Kota Medan), Tesis, Medan : Sekolah Pasca Sarjana, Universitas Sumatera Utara, 2012
- Edy Purwanto, Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Parate Eksekusi Dengan Cara Penjualan Dibawah Tanah Atas Obyek Jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Niaga, Tbk Semarang, Tesis, Semarang : Sekolah Pasca Sarjana, Universitas Diponegoro, 2008
- Yulita Vemi Momuat, Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Kekuatan Eksekutorial Pada Sertifikat Hak Tanggungan, Tesis, Semarang : Sekolah Pasca Sarjana, Universitas Diponegoro, 2010
- Indrawati, Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan pada PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk, Tesis, Jakarta : Sekolah Pasca Sarjana, Universitas Indonesia, 2008
- Saraswati Jaya, Perlindungan Hukum Terhadap Bank Sebagai Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Dalam Penangguhan Eksekusi Jaminan Berkaitan Dengan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan, Tesis, Medan : Sekolah Pasca Sarjana, Universitas Sumatera Utara, 2010
- Marcel Soekandar, Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah Sebagai Jaminan Kredit Pada PT. Bank Dipo Internasional Cabang Medan, Tesis : Medan, Sekolah Pasca Sarjana, Universitas Sumatera Utara, 2009
- Sony Harsono, Sambutan Menteri Agaria/Kepala BPN Pada Seminar Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, Fakultas Hukum UNPAD, Bandung, 1996
- Sejarah Bank Muamalat Indonesia, www.muamalatbank.com di akses 2 februari 2013
- Tartib, Catatan Tentang Parate Eksekusi, Artikel dalam majalah Varia Peradilan Th.XI, No.124, 1996
- Jaminan Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.* PT. Citra Aditya Bakti, Cetakan I, 1996. Kelompok Studi Hukum Bisnis FH UNPAD
- Hasil Rakernas Mahkamah Agung RI tanggal 2-6 September 2007 di Makassar

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar 1945

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan



Penjelasan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.07/2005 tanggal 30 November 2005 tentang Balai Lelang