

ABSTRAKSI

Pihak bank selaku kreditur, dapat melaksanakan Eksekusi Hak Tanggungan untuk menyelesaikan kredit-kredit bermasalah yang timbul sebagai risiko penyaluran kredit. Eksekusi tersebut, dilaksanakan berdasarkan perjanjian kredit dan Sertipikat Hak Tanggungan yang di dalamnya dilekatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud, memuat irah-irah dengan kata-kata “DENGAN KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Irah- irah yang dicantumkan pada sertipikat Hak Tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial yang apabila debitur cidera janji, maka keberadaannya siap dieksekusi seperti halnya putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (Melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie*, tanpa melalui gugatan perdata di pengadilan sebagaimana diatur oleh Pasal 14 Ayat (2) dan (3) UUHT).

Berdasarkan hal tersebut, maka permasalahan yang perlu dibahas dalam penelitian ini adalah “Mengapa bank sebagai kreditor sering tidak dapat melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan” dan “Upaya hukum apa yang harus dilakukan bank sebagai kreditor agar dapat melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan.”

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Bahan hukum yang digunakan, yaitu bahan hukum primer dan skunder.

Berdasarkan hasil penelitian dapat dijelaskan bahwa, Hak Tanggungan memang dirancang sebagai hak jaminan yang kuat dengan ciri khas eksekusi yang mudah dan pasti. Akan tetapi, praktiknya tidak demikian. Beberapa ketentuan UUHT tidak tegas, tidak lengkap, serta tidak memperhatikan konfigurasi peraturan dalam sistem hukum yang berlaku (termasuk tentang banyaknya upaya hukum yang bisa disalahgunakan) untuk menunda lelang eksekusi objek Hak Tanggungan, sehingga justru memicu ketidakpastian. Penundaan tersebut berdasarkan pada beberapa alasan pengajuan permohonan penundaan lelang eksekusi Hak Tanggungan, yang dalam hal ini terdiri dari: penundaan dengan alasan perdamaian; penundaan lelang dengan alasan tidak ada penawaran dan ada penawaran tetapi tidak mencapai harga limit; penundaan karena upaya hukum *derden verzet*; akta Pengakuan Utang dan Akta Kuasa Menjual dibuat dalam satu akta; terjadi perubahan status tanah yang dijamin, tanah jadi milik negara.

Untuk itu, upaya hukum yang harus dilakukan bank adalah: melakukan permohonan eksekusi ke pengadilan dan PUPN; membedakan Akta Pengakuan Utang dan Akta Hak Tanggungan; memiliki alat bukti yang kuat sebagai dasar untuk mengeksekusi dan adanya kepastian jumlah utang yang dijamin.

Kata kunci: Lelang eksekusi