

ABSTRAK

Pasal 6 UUHT menjamin bahwa Pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak melakukan parate eksekusi, artinya –atas kekuasaan sendiri– boleh menjual obyek Hak Tanggungan melalui lelang, tanpa campur tangan pengadilan. Kemudian, Pasal 14 ayat (3) UUHT memastikan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan (disingkat SHT) mempunyai kekuatan eksekutorial.

Atas dasar itu, Pasal 20 UUHT menegaskan bahwa obyek Hak Tanggungan dapat dijual melalui lelang (berdasarkan parate eksekusi, atau berdasarkan titel eksekutorial SHT) atau melalui penjualan di bawah tangan (berdasarkan kesepakatan antara pemegang dengan pemberi Hak Tanggungan). Sedangkan Pasal 7 UUHT menetapkan bahwa Hak Tanggungan dapat dipertahankan di tangan siapapun obyeknya berada.

Hak Tanggungan memang dirancang sebagai hak jaminan yang kuat, dengan ciri khas eksekusi “mudah dan pasti”. Akan tetapi, prakteknya tidak demikian. Beberapa ketentuan UUHT tidak tegas, tidak lengkap, serta tidak memperhatikan konfigurasi peraturan dalam sistim hukum yang berlaku (termasuk tentang banyaknya upaya hukum yang bisa disalahgunakan untuk menanggulangi lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan), sehingga justru memicu ketidakpastian.

Untuk membatasi hambatan tersebut, diperlukan adanya tambahan ketentuan, terutama yang menegaskan bahwa lelang obyek Hak Tanggungan berdasarkan parate eksekusi dilaksanakan tanpa fiat pengadilan, sedangkan yang dilaksanakan berdasarkan titel eksekutorial SHT samasekali tidak boleh ditanggulangi, kecuali terdapat unsur pidana.

Sebelum ada revisi dan amandemen UUHT, maka Mahkamah Agung RI --dengan menggunakan “fungsi mengatur” yang dimilikinya-- dapat menuangkan ketentuan-ketentuan menyangkut hukum acara sedemikian itu dalam suatu Peraturan Mahkamah Agung. Begitupun eksekutif, bisa mengambil prakarsa untuk mencegah penyalahgunaan upaya hukum dimaksud, melalui Peraturan Pemerintah.