

Abstrak

Perkembangan ekonomi saat ini membutuhkan penyediaan dana yang cukup besar sehingga memerlukan adanya lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan. Kelahiran Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah merupakan undang-undang yang diharapkan dapat membawa angin segar bagi pelaku bisnis terutama pada kalangan lembaga keuangan perbankan.

Dalam pemberian kredit perbankan, barang tidak bergerak atau barang berwujud tanah merupakan agunan yang dinilai paling aman serta mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi. Penerimaan tanah sebagai agunan yang diterima bank tentunya mempunyai tujuan untuk menjamin pelunasan kredit melalui penjualan agunan baik secara lelang maupun dibawah tangan, dalam hal debitur cidera janji. Dengan berlakunya UUHT, kalangan perbankan amat mengharapkan masalah-masalah eksekusi yang dahulu sering timbul pada waktu berlakunya hipotik tidak muncul lagi atau paling tidak dapat dikurangi. Ketidakpraktisan eksekusi hak jaminan menimbulkan problema baru dalam dunia perbankan. Jalan yang panjang untuk melakukan eksekusi obyek hak jaminan juga dipakai sebagai kesempatan oleh debitur yang nakal untuk mengulur-ulur pelunasan bahkan melakukan segala cara untuk melakukan tindakan yang menyulitkan dan menghindari eksekusi hak jaminan.

Peraturan perundang-undangan tentang eksekusi Hak Tanggungan secara khusus sampai saat ini belum ada, namun sesuai dengan amanat pasal 26 UUHT, eksekusi Hak Tanggungan masih menggunakan peraturan eksekusi hipotik. Menurut pasal 20 UUHT, eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara yaitu:

1. menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum berdasarkan titel eksekusi melalui tata cara sesuai dengan pasal 224 HIR/258 RBg dengan perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri;
2. menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum atas kekuasaan sendiri dari pemegang Hak Tanggungan pertama;
3. menjual obyek hak tanggungan secara dibawah tangan berdasarkan kesepakatan pemberi dan penerima Hak Tanggungan.

Dari ketiga macam eksekusi obyek Hak Tanggungan tersebut, yang menjadi titik fokusnya adalah eksekusi dengan menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum atas kekuasaan sendiri yang ditentukan oleh pasal 6 dan pasal 11 ayat (2) sub e UUHT. Isi yang diatur oleh kedua pasal tersebut tidaklah mengandung makna yang sama, dimana menurut pasal 6 kewenangan pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan diberikan oleh hukum sendiri (ex

lege), sedangkan menurut pasal 11 ayat (2) e, kewenangan pemegang Hak Tanggungan ditentukan oleh adanya klausula perjanjian. Kedua pasal tersebut dapat menimbulkan pengaruh yang berbeda pula terhadap eksekusi obyek Hak Tanggungan nantinya.

Cara eksekusi obyek Hak Tanggungan belum ada pengaturannya secara tersendiri, maka segala cara eksekusi Hak Tanggungan dikembalikan pada pola lama (ex pasal 26 UUHT). Dengan demikian, eksekusi dengan menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum atas kekuasaan sendiri ada persamaan dengan yang dahulu pernah berlaku yakni kuasa menjual ex pasal 1178 ayat (2) BW yang disebut dengan "*parate eksekusi*".

Sekarang ini juga ada kecenderungan kesulitan melakukan *parate eksekusi* berdasarkan kuasa menjual obyek Hak Tanggungan. Kesulitan-kesulitan tersebut timbul karena secara yuridis tidak ada kepastian hukum atas isi perjanjian yang dilakukan maupun karena dalam fakta sosial sering mendapat hambatan dari pihak debitur sebagai pemilik obyek Hak Tanggungan. Persoalan ini kembali seperti sebelum berlakunya UUHT. Dengan demikian tidak mendorong perputaran roda ekonomi yang membutuhkan gerakan yang cepat dan tepat.