PELAKSANAAN *PARATE EXECUTIE* OLEH PEMEGANG HAK TANGGUNGAN PERINGKAT KE-2 (DUA)

Edward Sulistyo Nugroho

ABSTRAK

Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri terhadap obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya. Jika terhadap sebuah obyek Hak Tanggungan diletakan lebih dari 1 (satu) peringkat Hak Tanggungan dan atas Hak Tanggungan peringkat pertama sudah dilakukan pembersihan/ roya maka hak yang dijamin oleh Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT") secara otomatis beralih kepada pemegang Hak Tanggungan peringkat ke-2 (dua) dan seterusnya sesuai urutan terjadinya Hak Tanggungan. Namun dalam kondisi yang demikian Pasal 6 UUHT secara eksplisit hanya memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama untuk menjual lelang obyek Hak Tanggungan jika Debitur cedera janji sehingga pelaksanaan *Parate Executie* oleh pemegang Hak Tanggungan peringkat ke-2 (dua) sangat sulit untuk dijalankan sehingga tidak lagi sejalan dengan tujuan dibuatnya Undang-Undang Hak Tanggungan.

Kata kunci: Hak Tanggungan, *Parate Executie*, Peringkatke-2 (dua)

ABSTRACT

If the debtor's breached the contract, the first mortgage rights holder has the right to sell on its own power of the object of mortgage rights through a public auction, and take acquittal of its credit. If on an object of mortgage rights placed more than 1 (one) ranks of mortgage rights and based on the first rank of mortgage rights has been cleared / Roya, thus the rights are guaranteed by Article 6 of Law No. 4 of 1996 on Mortgage of Land and Objects Relating to Land ("UUHT") automatically switches to the holders of second mortgage rank and so on, according to the order of the mortgage rights rank. However, in such circumstances, Article 6 UUHT explicitly only ensuring legal certainty to the first rank of mortgage rights holder to sell the auctioned object of mortgage rights if the Debtor breached the agreement will have a result that the implementation of Parate Executie by holders of the second rank mortgage rights are very difficult to run so it is no longer in line with the purpose of the Act of Mortgage Rights.

Keywords: *Mortgage, Parate Executie, second rank.*

A. LATAR BELAKANG

Hak Tanggungan dapat dibebankan terhadap hak milik, hak guna usaha, danhak guna bangunan[1], sebagaimana tercantum dalamPasal 51 UUPA. Atas dasar amanat tersebut, terbitlah UUHT yang ditetapkan dengan pertimbangan yang mendasar, seperti yang termaktub dalam konsideransnya. Pertimbangan tersebut meliputi pertimbangan filosofis yuridis dan filosofis sosiologi. Pertimbangan filosofi yuridis dapat dikemukakan bahwa UUHT sebagai pelaksanaan amanat Pasal 51 UUPA, dan pertimbangan filosofi sosiologis. [2]Pertama, bahwa ketentuan-ketentuan tentang Hipotik dalam KUH Perdata dan *credietverband* dalam S. 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan S. 1937-190, dipandang sudah tidak sesuai lagi dengan kebutuhan perkembangan perkreditan dalam tata ekonomi Indonesia. Kedua, untuk penyesuaian perkembangan pengaturan dan administrasi hak-hak atas tanah sehingga selain hak milik, hak guna

[1] Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

[2] Rachmadi Usman, "*Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah"*, Jakarta: Djambatan, 1998, hal. 42.

usaha,dan hak guna bangunan, juga hak pakai atas tanahtertentu, yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahkan, dapat dibebani Hak Tanggungan. [3]

Dengan kata lain, UUHTyang disahkan dan diundangkan di Jakarta pada tanggal 9 April 1996 sebagai realisasi dari Rancangan Undang-Undang ("RUU") Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda yang berkaitan dengan tanah. Pemerintah dalam penjelasan mengenai RUU tersebut yang disampaikan oleh Menteri Negara Agraria/atau Kepala Badan Pertahanan Nasional tanggal 15 September1996 disebutkan untuk memenuhi tuntutan pembangunan dan melaksanakan amanat UUPA. Dua alasan itu yang menjadi latar belakang RUU tersebut. [4] Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan, dan pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. [5]

Kreditur pemegang Hak Tanggungan yang pemenuhan piutang didahulukan dari piutang piutang yang lain disebut kreditur *preferen*. Sebaliknya, kreditur *konkuren* yaitu kreditur yang kedudukannya sama berhak dan tak ada yang harus didahulukan dalam pemenuhan piutangnya. Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri terhadap obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya. [6] Akan timbul pertanyaan baru apakah pemegang Hak Tanggungan peringkat ke-2 (dua) dan seterusnya memiliki hak yang sama dengan pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama. Bagaimana keadaan jika ternyata Hak Tanggungan peringkat pertama sudah dibersihkan/diroya oleh pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dimana disaat yang sama masih melekat Hak Tanggungan peringkat ke-2 (dua).

Dalam kondisi yang demikian UUHT secara eksplisit hanya memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama sesuai dengan Pasal 8 dan 9 UUHT, padahal utang yang dijamin oleh debitur dengan meletakan Hak Tanggungan Peringkat ke-2 (dua) sama-sama memiliki kekuatan eksekutorial karena Sertifikat Hak Tanggungan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanhan Nasional sudah memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"[7] dengan demikian Hak Tangungan tetap memberikan kepastian dan perlindungan hukum walaupun ada di peringkat ke- 2 (dua) dan seterusnya.

B. PERTANYAAN PENELITIAN

Berdasarkan beberapa ulasan yang sudah diuraikan oleh Penulis di atas maka Penulis mengajukan beberapa permasalahan yakni:

1. Apakah pemegang Hak Tanggungan peringkat ke-2 (dua) dapat menjalankan *Parate Executie* berdasarkan Pasal 6 UUHT, jika terhadap obyek Hak Tanggungan tersebut sudah tidak lagi melekat Hak Tanggungan peringkat pertama (sudah dilakukan pembersihan/roya)?
2. Apakah pemegang Hak Tanggungan peringkat ke-2 (dua) secara otomatis menjadi pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama jika terhadap Hak Tanggungan peringkat pertama sudah dilakukan pembersihan/roya?

---

[3] Rumawi, Mahasiswa Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember, Prinsip Parate Executie Dalam Hak Tanggungan Dalam Hal Debitur Wanprestasi, *Buletin Hukum dan Kebanksentralan,* Volume 10 Nomor 3 September–Desember 2012, hal. 60.

[4] Zulkarnain Situmpul, Jaminan Kredit Kendala dan Masalah, Disampaikan pada Pelatihan Aspek Hukum Perkreditan bagi Staf PT Bank NISP Tbk, diselenggarakan oleh HKGM & Partner Law Firm, Jakarta, 16 September 2004.

[5] Pasal 8 dan 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah.

[6] Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah.

[7] Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah.

3. Upaya hukum apa yang dapat dilakukan oleh pemegang Hak Tanggungan peringkat ke-2 (dua) terhadap obyek Hak Tanggungan yang sudah tidak dibebani Hak Tanggungan peringkat pertama, jika pemberi Hak Tanggungan terbukti melakukan cidera janji?

C. METODE PENELITIAN

Sifat penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan jenis penelitian kepustakaan. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang menggunakan data sekunder. Data sekunder yang digunakan adalahbahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Cara pengumpulan data penelitian dilakukan dengan metode dokumentasi yang merujuk/mengumpulkan pada bahan-bahan yang didokumentasikan, sedangkan alat pengum-pulan data digunakan studi dokumentasi yaitu studi dengan cara mempelajari data baik berupa buku, laporan hasil penelitian, makalah seminar, tulisan para ahli dan semua peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan materi penelitian yakni Hak Tanggungan. Data penelitian dianalisis isinya (*content analysis*). *Content analysis* (analisis isi) dilakukan terhadap ke semua data sekunder yang dikumpulkan, namun demikian analisis isi terutama terhadap dokumen yang berupa penelitian mengenai hak tanggungan yang dilakukan oleh para ahli.

D. HASIL ANALISIS

Pada dasarnya pembentukan UUHT tidak hanya ditujukan untuk melindungi kreditur saja sebagai pihak pemberi kredit, namun juga terhadap debitur sebagai pihak yang menerima kredit dan kepada pihak lain yang terkait. Kepada mereka diberikan perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapatpula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. [8]

UUHT memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama untuk dapat menjual secara lelang obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri, dan mengambil pelunasan piutangnya. Hal tersebut telah jelas diatur secara eksplisit di dalam Pasal 6 UUHT, sehingga jika diperhatikan dengan seksama dalam menjalankan aturan tersebut seluruh pihak yang berkepentingan seharusnya tidak perlu merasa ragu-ragu dalam pelaksanaannya.

Dalam praktiknya jika pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama sudah melakukan pembersihan/ roya terhadap obyek Hak Tanggungan maka pihak Kantor Pertanahan menganggap Hak Tanggungan peringkat ke-2 (dua) tidak serta merta naik menjadi pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama. Parahnya lagi pemikiran yang menurut penulis sangat keliru tersebut akan berdampak buruk bagi pemegang Hak Tanggungan peringkat ke-2 tersebut jika ternyata hendak menjual obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji untuk membayar hutang-hutangnya. Jika Pemegang Hak Tanggungan peringkat ke-2 (dua) hendak menjual obyek Hak Tanggungan kepada KPKNL maka berdasarkan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK. 06/2016 tentang Petunjuk Pelak-sanaan Lelang ("PMK No. 27") Jo Pasal 6 ayat (5) Peraturan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Nomor 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksa-naan Lelang ("Perdirjen No. 06") yang mengatur:

Pasal 13 PMK No. 27

> "Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang. "

Pasal 6 ayat (5) Perdirjen No. 06

Dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus untuk Lelang Eksekusi sebagai berikut:

[8] Penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah.

Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) terdiri dari:

a. Salinan atau fotokopi Perjanjian Kredit;
b. Salinan atau fotokopi SHT dan APHT;
c. Salinan atau fotokopi SHAT yang dibebani Hak Tanggungan;
d. Salinan atau fotokopi perincian utang atau jumlah kewajiban yang harus dipenuhi;
e. Salinan atau fotokopi bukti bahwa debitur wanprestasi, berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor;
f. Surat pernyataan dari kreditor selaku pemohon lelang yang isinya akan bertang-gung jawab apabila terjadi gugatan;
g. Salinan atau fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditor, yang diserahkan paling lama 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan.

Jika dihubungkan dengan ketentuan tersebut di atas maka Pejabat Lelang tidak dapat melakukan penolakan untuk melakukan penjualan lelang. Akan tetapi ketentuan tersebut tidak dapat semata-mata dijalankan begitu saja oleh Pejabat Lelang, pasalnya baik didalam PMK No. 06 dan Perdirjen No. 27 tetap merujuk dan menyebutkan secara tegas Pasal 6 UUHT sebagai rujukannya yang secara eksplisit hanya memberikan kewenangan menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri jika debitur cidera janji hanya kepada pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama yang senada disebutkan dalam penjelasan Pasal 6 UUHT bahwa memang hak menjalankan parate eksekusi hanya diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama adalah dalam rangka perwujutan dari kedudukan yang diutamakan kepada peme-gang Hak Tanggungan peringkat pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan.[9]

Hal tersebut menjadi wajar adanya karena Pejabat Lelang dalam menjalankan pekerjaannya tidak ingin mengambil resiko digugat atas Perbuatan Melawan Hukum atau bahkan dipidana karena melakukan pelelangan terhadap obyek Hak Tanggungan yang bukan merupakan Hak Tanggungan peringkat pertama (secara dokumentasi Bank AB masih sebagai pemegang Hak Tanggungan peringkat ke-2 (dua). Menjual obyek Hak Tanggungan selain Hak Tanggungan peringkat pertama merupakan pelanggaran standar operasional prosedur yang mana lelang terhadap Hak Tanggungan peringkat ke-2 (dua) dan seterusnya tidak diatur didalam UUHT, PMK No. 06, maupun Perdirjen No. 27.[10]

Bahwa KPKNL hanya dapat menjual lelang obyek Hak Tanggungan jika yang melakukan permohonan lelang adalah pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama tanpa terkecuali (dibuktikan dari SHT yang dibawa oleh pemohon lelang adalah harus SHT peringkat pertama). Hal ini dikarenakan Pejabat Lelang berpedoman terhadap seluruh peraturan perundangan yang menjadi dasar mereka untuk melaksanakan pelelangan. Kendala terberatnya adalah di dalam setiap peraturan perundangan yang berhubungan dengan pelelangan obyek Hak Tanggungan hanya mengatur dan menyebutkan secara eksplisit, bahwa penjualan obyek Hak Tanggungan secara lelang hanya diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama jika terbukti Debitur cedera janji.

Kesulitan akan berlanjut jika ternyata Pemegang Hak Tanggungan Peringakat ke-2 (dua) berusaha merubah SHT Peringkat ke-2 (dua) yang mereka miliki menjadi peringkat pertama dengan terlebih dahulu memohonkannya kepada Kantor Pertanahan. Jika hal tersebut dilakukan maka Kantor Pertanahan akan menolak permohonan yang dilakukan oleh Pemegang Hak Tanggungan Peringakat ke-2 (dua)pasalnya Kantor Pertanahan dalam menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan selalu berpedoman dengan APHT yang

[9] Sutan Remy Sjahdeini, *Opcit*, hal. 47.

[10] Hasil wawancara dengan Fauzi Iman selaku Pejabat Lelang Kelas I di (KPKNL Jakarta I), wawancara dilakukan pada tanggal 17 November 2016.

dibuat oleh PPAT (apakah peringkat pertama atau peringkat ke-2 (dua)). Akan mudah jika ternyata Debitur dengan itikad baik mau menandatangani ulang APHT dan menaikannya dari peringkat ke-2 (dua) menjadi peringkat pertama, tetapi akan sulit jika ternyata Debitur enggan untuk menandatangani ulang APHT yang dulu telah dibuat. Sebenarnya UUHT sendiri memberikan jalan kepada pemegang Hak Tanggungan peringkat ke-2 (dua) dan seterusnya jika ingin melakukan eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan jika debitur terbukti cidera janji yakni dengan terlebih dahulu meminta fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri namun cara itu tidak sejalan denga nafas dibuatnya UUHT.

Sutan Remy Sjahdeni dalam bukunya menyatakan bahwa akibat hukum dari pemegang Hak Tanggungan yang lebih tinggi dengan pemegang Hak Tanggungan yang lebih rendah tidak diatur di dalam UUHT.[11] Beliau menyimpulkan bahwa pembuat undang-undang berpendapat hal tersebut sudah dengan sendirinya dimengerti, yang mau tidak mau mengikuti praktik Hipotik yakni, pemegang Hak Tanggungan yang lebih tinggi memiliki hak yang didahului dari pada pemegang Hak Tanggungan yang lebih rendah untuk mengambil uang hasil pelelangan umum.[12]

Argumen yang dibangun oleh Suran Remy Sjahdeni menjelaskan bahwa keistimewaan yang diberikan oleh UUHT tidak hanya diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama namun diberikan terhadap semua pihak selaku pemegang Hak Tanggungan. Jika ada Hak Tanggungan yang lebih tinggi pelunasannya akan didahulukan dari Hak Tanggungan yang lebih rendah (dalam hal ini yang didahulukan adalah pelunasannya). Beliau juga mensyaratkan bahwa UUHT sendiri tidak memberikan akibat hukum kepada para pemegang Hak Tanggungan jika terdapat lebih dari satu peringkat Hak Tanggungan yang dibebani atas satu Hak Atas Tanah.

Senada dengan Sutan Remy Sjahdeni maka Sri Soedewi Masjchoen Sofwan juga menjelaskan bahwa dalam hal terjadi wanprestasi maka pelunasannya ialah menurut urutan terjadinya Hipotik. Hipotik yang lebih dulu terjadi itulah yang lebih dilunasi terlebih dahulu. [13]Dengan demikian jika dilihat dari kasus per kasus maka argumen yang dibangun oleh kedua ahli tersebut dapat dijadikan pegangan bahwa hak yang didahulukan disini adalah pelunasannya jadi apakah pelalangannya dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan peringkat ke-2 (dua) dan seterusnya berdasarkan Pasal 6 UUHT jika terjadi wanprestasi, ya penulis yakin hal tersebut dapat dilakukan sepanjang seluruh pihak selaku pemegang Hak Tanggungan berkehendak demikian. Namun bukan itu yang menjadi tujuan penelitian yang dibuat oleh Penulis, dalam hal ini Penulis sangat yakin bahwa pembersihan/roya terhadap Hak Tanggungan yang lebih tinggi akan berdampak bagi Hak Tanggungan yang lebih rendah yakni Hak Tanggungan yang lebih rendah akan naik peringkatnya menjadi lebih tinggi (Hak Tanggungan peringkat ke-2 (dua) menjadi Hak Tanggungan peringkat pertama dan Hak Tanggungan peringkat ke-3 (tiga) menjadi Hak Tanggungan peringkat ke-2 (dua) dan seterusnya tanpa perlu adanya penandatanganan ulang APHT).

Pemikiran ini berkembang dari dalil sebelumnya bahwa UUHT memberikan hak-hak istimewa kepada setiap pihak pemegang Hak Tanggungan (kecuali ada lebih dari satu peringkat hak tanggungan maka yang peringkatnya yang lebih tinggi yang didahulukan pelunasannya), disini penulis sangat menitikberatkan pelunasannya karena untuk melakukan pelelangan penulis berpendapat bisa dilakukan oleh pemegang Hak Tanggungan peringkat ke-2 (dua) dan seterusnya sepanjang para pemegang Hak Tanggungan berkehendak demikian, yang terpenting hasil dari penjualan lelang tersebut diberikan terlebih dahulu kepada pemegang hak tanggungan yang peringkatnya lebih tinggi. Pemikiran tersebut membawa kepada jawaban yang dicari bahwa masih ada Hak Tanggungan peringkat pertama saja pelelangan dapat dimohonkan oleh pemegang Hak Tanggungan peringkat ke-2 (dua) apalagi jika Hak Tanggungan peringkat yang pertama sudah tidak

[11] Sutan Remy Sjahdeni, *Opcit*, hal. 126.

[12] *Ibid*

[13] Soedewi Masjchoen Sofwan, *"Hukum Perdata: Hukum Benda"*, Yogyakarta: Liberty, hal. 106.

ada. Pemikiran tersebut berkembang karena permohonan lelang yang dilakukan selain oleh pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama tidak akan merugikan pemegang Hak Tanggungan yang lain, karena pelunasannya tetap diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama.

Menurut penulis azas dari kepatutan yang dikedepankan ini memberi jawaban jika pihak-pihak yang terlibat dalam menjalankan amanat UUHT jika terbentur akan aturan yang sudah jelas secara eksplisit mengatur hanya memberikan hak-hak tertentu kepada pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama. Karena jika dinilai dari azas kepatutan disini jika Undang-Undang atau suatu perjanjian tidak memberikan sikap yang menguntungkan kepada setiap orang maka kita harus mengedepankan kepatutan dalam menjalankan amanat UUHT (memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang memiliki kepentingan pada obyek Hak Tanggungan). Penulis yakin jika Pasal 6 UUHT dapat dijalankan oleh pemegang Hak Tanggungan peringkat ke-2 (dua) maka tidak akan memberikan kerugian kepada setiap orang yang memang mengedepankan itikad baiknya untuk berbuat sesuatu. Hal tersebut dikarenakan hasil penjualannya tetap diberikan terlebih dahulu kepada pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama (jika masih ada pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama).

Terlebih dalam permasalahan yang dikede-pankan oleh Penulis sudah tidak ada lagi Hak Tanggungan peringkat pertama (sudah dibersihkan/diroya). Permasalahannya hanya pada dokumentasi Hak Tanggungan dan tidak adanya ketentuan mengenai penaikan peringkat Hak Tanggungan yang lebih rendah menjadi Hak Tanggungan yang lebih tinggi jika terhadap Hak Tanggungan yang lebih tinggi sudah dilakukan pembersihan/roya. Menurut penulis azas kepatutan tersebut mengajak kita untuk menarik ketentuan yang di atur didalam Pasal 6 UUHT kepada niat dari pembentuan UUHT itu sendiri yakni memberikan perlindungan hukum bagi semua pihak yang berkepentingan terhadap tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan. Penulis beranggapan bahwa azas itikad baik juga harus dikedepankan oleh para pihak dalam menjalankan amanat UUHT, penjualan secara lelang sebenarnya dapat dilakukan oleh pemegang Hak Tanggungan peringkat ke-2 (dua) karena sudah tidak ada lagi pemegang Hak Tanggungan peringkat pertamanya. Semua ini hanya terbentur masalah dokumentasi dan penafsiran aturan yang terlalu kaku sehingga para penegak hukum takut untuk menggali nilai-nilai kepastian hukum yang hidup dimasyarakat.

Peraturan perundang-undangan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas artinya tidak menimbulkan keragu-raguan (multitafsir) sedangkan logis artinya tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma (ketidakpastian peraturan perundang-undangan). [14]UUHT dibuat untuk melindungi setiap pihak yang memiliki kepentingan terhadap obyek Hak Tanggungan. Pasal 6 UUHT sudah mengatur secara jelas dan spesifik agar penjualan secara lelang obyek Hak Tanggungan hanya dapat dilakukan oleh pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama. Menjadi tidak logis dan tidak memberikan kepastian hukum kepada Pemegang Hak Tanggungan Peringakat ke-2 (dua) yang secara nyata seharusnya menjadi pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dikarenakan Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama hutangnya sudah lunas sehingga berdasarkan ketentuan yang berlaku Hak Tanggungannya sudah lenyap dan seharusnya secara otomatis Pemegang Hak Tanggungan Peringakat ke-2 (dua) menjadi pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama.

Bahwa Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT memberikan solusi yakni Bank AC bisa menuntut pemenuhan piutanya berdasarkan Titel eksekutorial yang tercantum dalam SHT yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan.

Bahwa Titel eksekutorial yang terdapat pada SHT memuat irah-irah yaitu "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" dengan demikian eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial adalah jalan keluar bagi Bank AC guna menuntut pelunasan piutanya kepada A.

[14] Soetanto Soepiadhy Kaprodi, "Kepastian Hukum", (4 April 2012) <http://www. surabayapagi. eh. php/kepastian-hukum>

Namun demikian tidak seperti hak yang diberikan di dalam Pasal 6 UUHT yang notabene lebih mudah pelaksanaannya, dalam menjalankan eksekusi yang merujuk pada Pasal 14 ayat (2) dan (3) pemegang Hak Tanggungan peringkat ke-2 (dua) dan seterusnya harus menjalani beberapa tahapan terlebih dahulu untuk dapat pelunasan dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan.

Hal tersebut dikarenakan eksekusi berdasarkan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT tunduk pada ketentuan Pasal 224 H. I. R/ 258 R. Bg (ranah Hukum Acara Perdata), yakni Bank AC terlebih dahulu harus mengajukan permohonan penetapan kepada Ketua Pengadilan Negeri di wilayah letak tanah yang dijadikan obyek jaminan atau menurut domisili hukum yang dipilih dalam perjanjian kredit dengan dilengkapi perjanjian kredit, SHT, bukti-bukti tentang jumlah utang dan sebagainya. Hal itu dimaksudkan agar Ketua Pengadilan Negeri menerbitkan Penetapan untuk memerintahkan sita eksekusi atas obyek Hak Tanggungan agar eksekusi dapat dijalankan secara paksa, dan bahkan dengan bantuan aparat keamanan.

Setelah Ketua Pengadilan Negeri menerima permohonan dari Bank AC selaku pemegang Hak Tanggungan, maka Ketua Pengadilan Negeri terlebih dulu memanggil debitur untuk memberitahukan dan memperingatkan (*aanmaning*), agar debitur tersebut memenuhi prestasi sebagaimana yang diperjanjikan dengan debitur (dapat terlihat dalam perjanjian kreditnya). Namun apabila debitur tidak dapat memenuhi panggilan dari Ketua Pengadilan Negeri tanpa memberikan alasan yang tepat, maka akan dilakukan proses penjualan secara lelang atas obyek Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan. Dalam proses lelang tersebut, Ketua Pengadilan Negeri bertindak sebagai penjual lelang untuk kepentingan kreditur, sehingga Ketua Pengadilan Negeri berhak menentukan syarat-syarat untuk pemohon lelang.

Jika berdasarkan titel eksekutorial tersebut Bank AC berhasil menjual lelang obyek Hak Tanggungan, maka tidak semata-mata Bank AC dapat langsung mengambil pelunasan lebih dulu, pelunasan lebih dulu tetap dimiliki oleh Bank AB sebagai pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama. Hal tersebut menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan dikarenakan jika terjadi wanprestasi pelunasannya (utang-utang debitur (A)) ialah menurut urutan terjadinya hipotik. Hipotik yang lebih dulu terjadi itulah yang dilunasi lebih dulu.[15]

Penulis beberapa kali telah menyinggung upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pemegang Hak Tanggungan peringkat ke-2 (dua) untuk dapat menjual lelang obyek Hak Tanggungan jika terhadap Hak Tanggungan pertama sudah dilakukan pembersihan yakniberdasarkan Titel eksekutorial yang tercantum dalam SHT yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Bahwa Titel eksekutorial yang terdapat pada SHT memuat irah-irah yaitu "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" dengan demikian eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial adalah jalan keluar bagi Bank AC guna menuntut pelunasan piutanya kepada A. Namun demikian tidak seperti hak yang diberikan di dalam Pasal 6 UUHT yang notabene lebih mudah pelaksanaannya, dalam menjalankan eksekusi yang merujuk pada Pasal 14 ayat (2) dan (3) pemegang Hak Tanggungan peringkat ke-2 (dua) dan seterusnya harus menjalani beberapa tahapan terlebih dahulu untuk dapat pelunasan dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan. Hal tersebut dikarenakan eksekusi berdasarkan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT tunduk pada ketentuan Pasal 224 H. I. R/ 258 R. Bg (ranah Hukum Acara Perdata), yakni Bank AC terlebih dahulu harus mengajukan permohonan penetapan kepada Ketua Pengadilan Negeri di wilayah letak tanah yang dijadikan obyek jaminan atau menurut domisili hukum yang dipilih dalam perjanjian kredit dengan dilengkapi perjanjian kredit, SHT, bukti-bukti tentang jumlah utang dan sebagainya. Hal itu dimaksudkan agar Ketua Pengadilan Negeri menerbitkan Penetapan untuk memerintahkan sita eksekusi atas obyek Hak Tanggungan agar eksekusi dapat dijalankan secara paksa, dan bahkan dengan bantuan aparat keamanan.

15 *Ibid*, hal. 105.

Setelah Ketua Pengadilan Negeri menerima permohonan dari Bank AC selaku pemegang Hak Tanggungan, maka Ketua Pengadilan Negeri terlebih dulu memanggil debitur untuk memberitahukan dan memperingatkan (*aanmaning*), agar debitur tersebut memenuhi prestasi sebagaimana yang diperjanjikan dengan debitur (dapat terlihat dalam perjanjian kreditnya). Namun apabila debitur tidak dapat memenuhi panggilan dari Ketua Pengadilan Negeri tanpa memberikan alasan yang tepat, maka akan dilakukan proses penjualan secara lelang atas obyek Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan. Dalam proses lelang tersebut, Ketua Pengadilan Negeri bertindak sebagai penjual lelang untuk kepentingan kreditur, sehingga Ketua Pengadilan Negeri berhak menentukan syarat-syarat untuk pemohon lelang.

E. KESIMPULAN

1. Pemegang hak tanggungan peringkat ke-2 (dua) dapat melakukan penjualan obyek hak tanggungan yang di atur di dalam Pasal 6 UUHT jika debitur terbukti melakukan cedera janji sepanjang Hak Tanggungan peringkat pertama sudah dilakukan pembersihan/roya. Bahkan Penulis meyakini bahwa setiap pemegang Hak Tanggungan dapat melaksanakan eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT jika para pemegang Hak Tanggungan menghendaki demikian. Hal tersebut didasari dari sifat Hak Tanggungan yang sebenarnya mengutamakan pelunasan terhadap pemegang Hak Tanggungan yang memiliki peringkat yang lebih tinggi, sehingga oleh siapapun obyek Hak Tanggungan itu dilakukan penjualan lelang maka pemegang Hak Tanggungan yang peringkatnya lebih tinggi akan menerima pelunasannya lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan yang peringkatnya lebih rendah. Namun dalam praktiknya hal tersebut tidak serta merta dapat dilangsungkan eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT oleh pemegang Hak Tanggungan peringkat ke-2 (dua) walaupun dapat dibuktikan bahwa Hak Tanggungan peringkat pertama sudah lenyap, dibersihkan/diroya. Hal tersebut dikarenakan seluruh aturan turunan dari Pasal 6 UUHT sudah jelas hanya menyebutkan eksekusi Pasal 6 UUHT hanya diberikan kepada pemegang hak tanggungan peringkat pertama sehingga pihak KPKNL tidak bisa melaksanakan lelang karena terbentur dengan bunyi aturan yang sangat kaku. Penjualan obyek Hak Tanggungan bukan peringkat pertama merupakan tindakan di luar prosedur berpotensi untuk menggugat berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum atau mempidanakan Pejabat Lelang.
2. Jika sudah tidak ada Hak Tanggungan peringkat pertama yang membebani suatu tanah maka secara otomatis pemegang hak tanggungan yang peringkatnya lebih rendah otomatis akan menjadi peringkat yang lebih tinggi (dari pemegang hak tanggungan peringkat ke-2 (dua) menjadi peringkat pertama). Namun di dalam praktiknya hal tersebut tidak sebegitu mudahnya ada hal-hal yang harus dijalani oleh pemegang hak tanggungan peringkat ke-2 (dua) dan seterusnya jika ingin menaikan peringkat hak tanggungan yang mereka miliki. Hal ini disebabkan tidak ada lembaga atau ketentuan yang mengatur penaikan peringkat Hak Tanggungan sehingga para pelaksana UUHT beserta peraturan turunannya sangat enggan untuk digugat atau dituntut pidana jika melaksanakan hal-hal diluar ketentuan yang berlaku. Walaupun secara logika maupun doktrin dari para ahli sudah jelas menyebutkan bahwa tidak mungkin ada Hak Tanggungan peringkat ke-2 (dua) jika tidak ada Hak Tanggungan peringkat pertama.
3. Pemegang hak tanggungan peringkat ke-2 (dua) dapat langsung menjalankan penjualan lelang, namun dengan meminta fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri yang nantinya pelelangan akan dilaksanakan dengan merujuk kepada H. I. R. , dan R. Bg. Hal tersebut memang akan memakan banyak waktu, tenaga dan uang dalam menjalankannya tetapi pemegang Hak Tanggungan selain pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama masih memiliki cara untuk dapat menjual lelang obyek Hak Tanggungan jika Debitur cedera janji.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

Apeldoorn Van, 1990 "*Pengantar Ilmu Hukum"*, Pradnya Paramita.

Badrulzaman Mariam Darus, 2004, "*Kompilasi Hukum Jaminan"*, CV. Mandar Maju.

Badrulzaman Mariam Darus, 2004, "*Serial Hukum Perdata Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*". CV Mandar Maju.

Harahap M. Yahya, 1993, *"Perlawanan Terhadap Eksekusi Grosse acte serta Putusan Pengadilan dan Arbitrase dan Standar Hukum Eksekusi"*, PT Citra Aditya Bhakti.

Harsono Boedi, *2008, "Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya"*, Djambatan.

HS. Salim, 2014, "*Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*", PT. Raja GrafindoPersada.

Khairandy Ridwan, 2004, *"Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak"*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia Pascasarjana.

Marzuki Peter Mahmud, 2014 "Pengantar ilmu Hukum", Kencana.

Muljadi Kartini dan Gunawan Widjaja, 2005, "*Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*", Prenada Media.

PatrikPurwahid, 1986, *"Asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian"*, Badan PenerbitUniversitas Diponegoro.

Poesoko Herowati, 2007, "*Paratexecutie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT*", LaksBang PRESSindo.

Projodikoro Wirjono, 1960, *"Asas-Asas Hukum Perjanjian"*, Sumur Bandung.

Purnamasari Irma Devita, 2014, *"Kiat-Kiat Cerdas, Mudah dan Bijak Memahami Hukum Jaminan Perbankan"*, Kaifa.

SatrioJ. , 1995, *"Hukum Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian, Buku II"*, Citra Aditya Bakti.

Satrio J. , 2002, "*Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaaan*", PT Citra Aditya Bakti.

Sjahdeini Sutan Remy, 1991, "*Hak Tanggungan, Azas-Azas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*", Alumni.

Sofwan Soedewi Masjchoen, 1975, *" : Hukum Benda"*, Liberty.

Subekti, 1996, "*Pelaksanaan Perikatan, Eksekusi Riildan Uang Paksa, Dalam: Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum*", Proyek Pengembangan Teknis Yustisial.

Suyuthi Wildan, 2004, "*Sita dan Eksekusi Praktek Kejurusitaan Pengadilan, Cet1*", PT Tatanusa.

Syahrani Riduan, 2009, *"Kata-Kata Kunci Mempelajari Ilmu Hukum"*, PT Alumni.

Usman Rachmadi, 1998, "*Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah"*, Djambatan.

Usman Rachmadi, 2016, *"Hukum Lelang"*, Sinar Grafika

Makalah

Rumawi, Mahasiswa Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember, Prinsip Parate Executie Dalam Hak Tanggungan Dalam Hal Debitur Wanprestasi, *Buletin Hukum dan Kebanksentralan,* Volume 10 Nomor 3 September–Desember 2012.

Poesoko Herowati, Kepastian Hukum *Parateexecutie* Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, *Jurnal Yustika*, Volume 10 Nomor 2 Desember 2007.

Sudrajat Sutardja, "*Pemberian, Pendaftaran dan Peralihan Hak Tanggungan, dalam Persiapan, Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan (Hasil Seminar)*", Lembaga Kajian Hukum Bisnis Fakultas Hukum USU-Medan, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

Wantu Fence M. , "*Anatomi Dalam Penegakan Hukum Oleh Hakim*", Jurnal Berkala Mimbar Hukum, Vol. 19 No. 3, Oktober 2007, Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada.

Notulen Rapat/Wawancara

Notulen wawancara dengan FauziIman selaku Pejabat Lelang Kelas I di (KPKNL Jakarta I), wawancara dilakukan pada tanggal 17 November 2016.

Notulen Forum Komunikasi Hukum PT Bank Central Asia Tbk, tanggal 12 November 2016 (oleh Winanto Wiryomantani S. H. , M. Hum.)

Zulkarnain Situmpul, Jaminan Kredit Kendala dan Masalah, Disampaikan pada Pelatihan Aspek Hukum Perkreditan bagi Staf PT Bank NISP Tbk, diselenggarakan oleh HKGM & Partner Law Firm, Jakarta, 16 September 2004.

Internet

Jhony Tampubolon, *"Permasalahan Jaminan"*, http://perbanas. org/id/newsmedia/news/cetak-biru-menuju-rakyat-melek-jasa-keuangan/diakses pada tanggal 7 November 2015, pukul 20:00.

Soetanto Soepiadhy Kaprodi, "Kepastian Hukum", (4 April 2012) <http://www. surabayapagi. eh. php/kepastian-hukum>