

ABSTRAK

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah pada dasarnya bertumpu pada Pasal 224 HIR, namun pada kenyataannya hal ini kerap disimpangi dengan dasar adanya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Hal ini kerap kali juga merugikan debitor dengan seringnya eksekusi objek benda jaminan hak tanggungan secara tiba-tiba tanpa memperhatikan kedudukan debitor dengan hanya berlandaskan pada risalah lelang semata tanpa mengindahkan Pasal 224 HIR. Adapun tujuan dari disertasi ini ialah untuk menganalisis dan menjelaskan terkait pelaksanaan perlindungan hukum terhadap debitor dalam pelaksanaan eksekusi objek jaminan hak tanggungan saat ini yang belum mampu mewujudkan keadilan; untuk mengetahui dan menjelaskan kelemahan-kelemahan yang ada pada pelaksanaan perlindungan hukum terhadap debitor dalam pelaksanaan eksekusi objek jaminan hak tanggungan saat ini; untuk merekonstruksi regulasi perlindungan hukum terhadap debitor dalam pelaksanaan eksekusi objek jaminan hak tanggungan yang berbasis pada keadilan Pancasila. Metode penelitian dalam disertasi ini ialah non-doktrinal dengan paradigma konstruktivisme. Berdasarkan penelitian yang dilakukan ditemukan fakta bahwa pelaksanaan eksekusi benda objek jaminan hak tanggungan saat ini belum berkeadilan hal ini dikarenakan eksekusi parate sebagaimana dimaksudkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah mengakibatkan celah penyalahgunaan keadaan oleh Kreditor kepada debitor yang pada akhirnya akan merugikan debitor.

Kelemahan-kelemahan pada pelaksanaan eksekusi objek jaminan hak tanggungan saat ini ialah kelemahan peraturan hukum yaitu pelaksanaan Pasal 6 UUHT menggunakan peraturan pelaksana berupa Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/ 2016 Tentang Petunjuk Tehnis Lelang yang tidak diakui dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan juga bertentangan dengan ketentuan eksekusi menurut HIR. Kemudian kelemahan pelaksanaan eksekusi objek jaminan hak tanggungan yang tidak mampu memberi kepastian hukum kepada pemenang lelang dikarenakan hasil lelang objek jaminan hak tanggungan hanya memberikan risalah lelang bukan sertifikat kepemilikan tanah yang telah di ubah status kepemilikannya dan penyerahan fisiknya. Adapun perubahan yang dilakukan ialah memasukan adanya kewajiban bahwa eksekusi parate harus dengan sepengetahuan debitor dan sebelumnya perlu adanya tes atau audit terkait kebenaran adanya unsur cacat janji sebelum melakukan eksekusi melalui audit yang dilakukan pihak appraisal yang netral dan tidak memiliki kedekatan dengan Kreditor maupun debitor. Kemudian sebelum melakukan lelang perlu dilakukan pengosongan fisik benda jaminan hak tanggungan terlebih dahulu sebagai bentuk (*feitelijke levering*).

Kata Kunci : Debitor, Eksekusi, Hak Tanggungan, Keadilan,
Rekonstruksi

ABSTRACT

Article 6 of Law Number 4 of 1996 Regarding Mortgage over the Land and Objects Related to the Land basically relies on Article 224 HIR, but in fact this is often distorted on the basis of the existence of Regulation of the Minister of Finance Number 27 /PMK.06/ 2016 regarding The Implementation of Bid Guidelines. This often disadvantages the debtor by regular execution of objects of collateral mortgage without regard to the debtor's position through the minutes auction without heeding Article 224 HIR. This dissertation aims to analyze and explain the implementation of legal protection for debtor in the execution of the current objects of collateral mortgage which has not been able to bring justice, to know and explain the existence of weaknesses, as well as to reconstruct legal protection for the debtors in the implementation of legal protection for debtors in the execution of the current objects of collateral mortgage based on Pancasila. This study used non-doctrinal approach with a constructivist paradigm. Based on the research conducted, it is found that the execution of the current objects of collateral mortgage is currently not fair, this is because the parate execution as intended in Article 6 of Law Number 4 of 1996 Regarding Mortgage over the Land and Objects Related to the Land has resulted in loopholes within abuse of circumstances from creditors to debtors which in the end will be detrimental the debtors.

The current weaknesses in the execution of the current objects of collateral mortgage are weaknesses in legal regulations, namely the implementation of Article 6 of the UUHT in implementing regulations in the form of Regulation of the Minister of Finance Number 27 / PMK.06 / 2016 regarding Technical Guide for Bidding which is not validated in Law Number 4 of 1996 Regarding Mortgage over the Land and Objects Related to the Land and also contrary to the execution of provisions according to HIR. Then, the weakness of the execution of the objects of collateral mortgage is unable to provide legal certainty to the winning bidder because the bidding results of the objects of collateral mortgage only provide minutes auction, not land ownership certificate which has changed its ownership status and physical delivery. The changes made included an obligation that the parate execution must be with the knowledge of the debtor and before that a test or audit is needed to determine the accuracy of the elements of breach of promise before an audit process by neutral appraisers and had no relationship with creditors or debtors. Then before conducting the auction, it is necessary to physically empty the collateral object as a form (*feitelijke levering*).

Keywords: Debtor, Execution. Mortgage, Justice, Reconstruction