

## Pengaturan dan Pelaksanaan Parate Eksekusi Diluar Hukum Acara Perdata

**Rose Panjaitan**

Jesicarose168@gmail.com

Universitas Airlangga

### **Abstract**

*A debt agreement is the principal agreement (principle) which is real, while the guarantee agreement is an additional agreement (accessoire) that is an agreement made based on or related to the principal agreement. Accessoire agreements arise because of the underlying principal agreement. Because the accessoire agreement is born of the principal agreement, if the principal agreement (debt) is deleted, the accessoire agreement (guarantee) is removed, but if the accessoire agreement (guarantee) is removed, not necessarily the principal agreement (debt) is also deleted. the guarantee agreement aims to provide the preferred position to the creditor, where there is an execution power in the security institutions, one of which is the parate execution which is one of the safety and quickly way in debt repayment when the debtor default. The implementation of the mortgage right parate execution, involving the participation of the auction in the event of the guarantee. There are constraints in the implementation of the mortgage right parate execution, due to the arrangements in article 6 and the general explanation number 9 of mortgage right law have the different explanations. However, parate execution can still be implemented.*

**Keyword:** Mortgage; Execution; Parate Execution.

### **Abstrak**

Perjanjian utang piutang adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil, sedangkan perjanjian jaminan adalah perjanjian tambahan (accessoire) yaitu perjanjian yang dibuat berdasarkan atau berkaitan dengan perjanjian pokok. Perjanjian accessoire timbul karena adanya perjanjian pokok yang mendasarinya. Karena perjanjian accessoire ini lahir dari perjanjian pokok, maka apabila perjanjian pokok (utang-piutang) hapus, perjanjian accessoire (jaminan) nya pun hapus, namun apabila perjanjian accessoire (jaminan) nya hapus, belum tentu perjanjian pokok (utang-piutang) nya juga ikut hapus. Perjanjian jaminan bertujuan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor, dimana terdapat kekuatan eksekusi dalam lembaga jaminan, salah satunya adalah parate eksekusi yang merupakan salah satu cara aman dan cepat dalam pelunasan utang disaat debitor wanprestasi. Pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan, melibatkan peran serta balai lelang dalam peristiwa penjaminan. Terdapat kendala dalam pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan, karena pengaturan pada pasal 6 dan penjelasan umum angka 9 undang-undang hak tanggungan yang berbeda penjelasannya. Namun parate eksekusi masih tetap dapat dilaksanakan.

**Kata Kunci:** Hak Tanggungan; Eksekusi; Parate Eksekusi.

### **Pendahuluan**

Perjanjian utang-piutang, yang lebih dikenal dengan perjanjian kredit, adalah salah satu kegiatan yang paling sering terjadi di tengah masyarakat, baik kegiatan perkreditan itu kepada pihak Bank ataupun Non-Bank. Perjanjian utang-piutang yang

dibuat antara pihak kreditor dan debitor merupakan perjanjian *obligatoir*, perjanjian *obligatoir* adalah perjanjian yang mana di kedua belah pihaknya sama-sama dibebani kewajiban, yang pada dasarnya menimbulkan perikatan. Pada dasarnya setiap orang bertanggung jawab terhadap kewajibannya baik benda bergerak maupun tetap, jika perlu dijual untuk melunasi kewajiban-kewajibannya (asas *schuld and haftung*). Dalam rangka kepastian pemenuhan kewajiban tersebut, maka pranata Hukum Jaminan memberikan fasilitas perlindungan dalam perjanjian kredit<sup>1</sup>

Secara umum macam jaminan dapat dibedakan menjadi dua yaitu jaminan yang lahir karena Undang-Undang (jaminan yang umum) dan jaminan yang lahir karena perjanjian (jaminan yang khusus). Jaminan yang timbul karena Undang-Undang maksudnya adalah bentuk-bentuk jaminan yang adanya telah ditentukan oleh suatu Undang-Undang. Jaminan yang lahir karena Undang-Undang ini diatur dalam Pasal 1131 BW dan Pasal 1132 BW. Pasal 1131 BW pada intinya menyatakan bahwa segala harta kekayaan debitor, baik yang berupa benda bergerak dan tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari walaupun tidak diserahkan sebagai agunan menurut hukum menjadi jaminan atas seluruh utang-utang debitor.<sup>2</sup>

Pengikatan suatu benda atau seseorang sebagai objek jaminan atau penjamin, memerlukan suatu perjanjian tersendiri, yang terpisah dari perjanjian pokok, perjanjian ini namanya adalah perjanjian jaminan. Sehingga dalam suatu peristiwa utang piutang yang disertai dengan jaminan, timbul dua perjanjian, yaitu perjanjian utang piutang dan perjanjian jaminan. Perjanjian utang piutang adalah perjanjian pokok (*prinsipil*) yang bersifat *riil*, sedangkan perjanjian jaminan adalah perjanjian tambahan (*accessoire*) yaitu perjanjian yang dibuat berdasarkan atau berkaitan dengan perjanjian pokok. Perjanjian *accessoire* timbul karena adanya perjanjian pokok yang mendasarinya. Karena perjanjian *accessoire* ini lahir dari perjanjian pokok, maka apabila perjanjian pokok (utang-piutang) hapus, perjanjian *accessoire*

---

<sup>1</sup> M. Bahasan, *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan* (Raja Grafindo Persada 2012).[120]

<sup>2</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan* (Sinar Grafika 2010). [27].

(jaminan) nya pun hapus, namun apabila perjanjian *accessoire* (jaminan) nya hapus, belum tentu perjanjian pokok (utang-piutang) nya juga ikut hapus.<sup>3</sup>

Perjanjian jaminan hanya berisi mengenai penyerahan objek jaminan, atau kesepakatan mengenai siapa yang menjadi penjamin, sehingga hanya satu pihak saja yang dibebani kewajiban (debitor), sedangkan hak tagih kreditor akan pelunasan utang haruslah berdasarkan perjanjian pokok (utang-piutang) nya. Dengan kata lain, perjanjian jaminan ini bukanlah perjanjian obligatoir, maka dari itu perjanjian jaminan ini tidak melahirkan perikatan. Meskipun tidak melahirkan perikatan, namun hanya melalui perjanjian jaminan ini dapat lahir salah satu hak yang cukup memberikan kedudukan lebih kuat bagi kreditornya. Apabila yang dijaminan adalah benda, maka hak yang lahir adalah Hak Jaminan Kebendaan. Sesuai dengan pengaturan Hukum Jaminan di Indonesia, maka Hak Jaminan Kebendaan dapat berupa hak Gadai, hak Hipotek, Hak Tanggungan, dan hak Fidusia.<sup>4</sup>

Terdapat 2 macam hak kebendaan yaitu hak kebendaan yang memberikan kenikmatan (*genotsrechten*) dan hak kebendaan yang memberikan jaminan. Hak kebendaan yang memberikan kenikmatan adalah hak yang memberikan kenikmatan atas suatu benda kepada si empunya hak, seperti hak milik, hak guna bangunan, hak pakai. Sedangkan hak kebendaan yang memberikan jaminan adalah hak yang memberikan kepada si pemegang hak kreditor suatu kedudukan yang lebih baik daripada kreditor yang lain, seperti hak Gadai, hak Fidusia, hak Tanggungan dan hak Hipotek.<sup>5</sup>

Sedasar dengan penjabaran sebelumnya, bahwa melalui perjanjian utang piutang kemudian dibuat perjanjian jaminan kebendaan, lalu lahirlah jaminan dan lahir pula hak pada kreditornya atas benda yang dijaminan, yaitu hak jaminan kebendaan. Maka dari itu hak jaminan kebendaan yang lahir dari perjanjian jaminan, adalah termasuk hak kebendaan, khususnya yaitu hak kebendaan yang memberikan jaminan. Hal ini juga diungkapkan oleh Moch. Isnaeni sebagai berikut:<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup> *ibid.*[133].

<sup>4</sup> Sri Soedewi, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan* (Liberty 1980).[33].

<sup>5</sup> J Satrio, *Hukum Jaminan Hak-Hak Kebendaan* (Citra Aditya Bakti 1996).[10].

<sup>6</sup> Moch. Isnaeni, *Hipotik Pesawat Udara Di Indonesia* (Dharma Muda 1996).[66].

“Perjanjian yang dibina para pihak dengan obyek benda tertentu milik debitor ini tidak lain termasuk kualifikasi perjanjian kebendaan, dan dengan perjanjian kebendaan itulah maka akan lahir hak kebendaan bagi kreditornya. Seperti diketahui adanya hak kebendaan yang melekat pada hak jaminan itu, akan memberikan kedudukan yang kuat kepada kreditor yang memiliki hak jaminan kebendaan tersebut. Kreditor yang bersangkutan akan berposisi selaku kreditor preferen yang memiliki pelbagai keistimewaan sesuai tuntutan efisiensi para pelaku ekonomi yang mengadakan perjanjian jaminan hipotek, maka kreditor akan mempunyai hak hipotek yang dilekati sifat hak kebendaan”.

Bertolak dari pendapat Moch. Isnaeni tersebut, maka terlihat bahwa hak kebendaan itu memberikan perlindungan yang cukup bagi yang memilikinya. Berkaitan dengan hak kebendaan yang lahir dari peristiwa penjaminan kebendaan, dan dengan adanya hak jaminan kebendaan itu diharapkan dapat terwujud kedudukan yang lebih terlindungi bagi kreditornya, Rachmadi Usman menjelaskannya sebagai berikut:<sup>7</sup>

“Penyediaan atas benda sebagai obyek jaminan dalam perjanjian kebendaan adalah untuk kepentingan dan keuntungan kreditor tertentu yang telah memintanya, sehingga memberikan hak atau kedudukan istimewa bagi kreditor tersebut. Pada hakekat jaminan kebendaan ialah membebani suatu benda tertentu dengan lembaga jaminan tertentu, sehingga apabila seorang debitor tidak melunasi utangnya kepada kreditor, maka kreditor dapat menuntut pelunasan piutangnya dari hasil perolehan dari penjualan di depan umum (lelang/eksekusi) atas benda tertentu tadi”.

Hak kebendaan sebagaimana dibahas diatas, mampu memberikan kedudukan yang lebih bagi yang memilikinya, hal ini dikarenakan hak kebendaan memiliki beberapa sifat-sifat khusus. Rachmadi Usman meringkasnya sebagai berikut:<sup>8</sup>

1. Hak kebendaan merupakan hak yang mutlak,` yaitu dapat dipertahankan terhadap siapapun juga;
2. Hak kebendaan itu mempunyai *zaaksgevolg* atau *droit de suit* (hak yang mengikuti). Artinya: hak itu terus mengikuti bendanya dimanapun juga (dalam tangan siapapun juga) barang itu berada. Hak itu terus saja mengikuti orang yang mempunyainya;
3. Selain itu sistem yang terdapat pada hak kebendaan ialah: mana yang lebih dulu terjadinya, itu tingkatnya adalah lebih tinggi daripada yang terjadi kemudian;

---

<sup>7</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan* (Sinar Grafika 2009).[71].

<sup>8</sup> *ibid.*[25].

4. Hak kebendaan ini mempunyai *droit de preference* (hak terlebih dahulu). *Vruchtgebruik* dapat diperlakukan terhadap siapapun, tak dipengaruhi *faillissement*;
5. Pada hak kebendaan gugatnya itu disebut gugat kebendaan. Pada hak kebendaan ini orang mempunyai macam-macam *actie* jika terdapat gangguan atas haknya;
6. Kemungkinan untuk memindahkan itu juga berlainan. Kemungkinan untuk memindahkan hak kebendaan itu dapat secara sepenuhnya dilakukan.

Sedangkan hak jaminan kebendaan, yang mana merupakan salah satu bentuk dari hak kebendaan, juga mampu memberikan kedudukan lebih baik pada kreditor pemegangnya. J. Satrio menjabarkan, bahwa hal tersebut adalah karena:<sup>9</sup>

1. Kreditor didahulukan dan dimudahkan dalam mengambil pelunasan atas tagihannya atas hasil penjualan benda tertentu atau sekelompok benda tertentu milik debitor dan/atau;
2. Ada benda tertentu milik debitor yang dipegang oleh kreditor atau terikat kepada hak kreditor, yang berharga bagi debitor dan dapat memberikan suatu tekanan psikologis terhadap debitor untuk memenuhi kewajiban dengan baik terhadap kreditor. Disini adanya semacam tekanan psikologos kepada debitor untuk melunasi utang-utangnya karena benda yang dipakai sebagai jaminan umumnya merupakan barang yang berharga baginya. Sifat manusia untuk berusaha mempertahankan apa yang berharga dan telah dianggap atau diakui telah menjadi miliknya, menjadi dasar hukum jaminan.

Ditambahkan oleh J, Satrio, bahwa hak jaminan kebendaan, sesuai dengan sifat-sifat hak kebendaan, juga sifat-sifat yang khas, yaitu:<sup>10</sup>

1. Mempunyai hubungan langsung dengan/atas benda tertentu milik debitor;
2. Dapat dipertahankan maupun ditujukan kepada siapa saja (semua orang);
3. Mempunyai sifat *droit de suite*, artinya hak tersebut mengikuti bendanya di tangan siapa pun berada;
4. Yang lebih tua mempunyai kedudukan yang lebih tinggi;
5. Dapat dipindahtangankan/dialihkan kepada orang lain.

Penjabaran sifat-sifat hak kebendaan juga hak jaminan kebendaan diatas,

---

<sup>9</sup> J. Satrio, 'Janji-Janji (Bedingeng) Dalam Akta Hipotek Dan Hak Tanggungan' [2002] Media Notariat.[12].

<sup>10</sup> *ibid.*[13].

memberikan suatu batasan, yaitu pada hak jaminan yang bersifat kebendaan, benda yang akan dijadikan objek jaminan haruslah kebendaan yang dapat dinilai dengan uang atau bernilai ekonomis ketika dijual, serta dapat dipindahtangankan atau diasingkan kepada orang lain. Singkatnya adalah benda sebagaimana pengaturan Pasal 1131 BW dan 612, 613 dan 616 BW.<sup>11</sup>

Berdasarkan penjabaran singkat diatas, maka hak jaminan kebendaan yang merupakan jenis hak kebendaan, memiliki sifat-sifat khusus yang serupa dengan hak kebendaan, dan juga memiliki sifat-sifat khas yang dapat memberikan kedudukan lebih pada kreditor pemegangnya. Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, bahwa jaminan kebendaan berdasar Hukum Jaminan di Indonesia, lembaga jaminan yang tersedia adalah Gadai, Hipotek, Fidusia, dan Hak Tanggungan. Dengan ini berarti semua lembaga jaminan tersebut melahirkan hak jaminan kebendaan yang mampu memberikan kedudukan yang lebih pada kreditornya melalui sifat-sifat khas nya. Salah satu sifat khas nya adalah adanya gugat kebendaan, dalam hal penjaminan, gugat kebendaan ini berujung pada kegiatan eksekusi.

Berdasarkan uraian singkat pada pendahuluan diatas tersebut maka rumusan masalahnya adalah:

1. Apa urgensi diaturnya eksekusi diluar hukum acara perdata dalam lembaga jaminan?
2. Bagaimana pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan pengaturan dalam Undang-undang Hak Tanggungan?

### **Eksistensi Parate Eksekusi Dalam Lembaga Jaminan**

Eksekusi dapat berupa eksekusi riil, yang berarti melakukan tindakan nyata dalam menjalankan eksekusi, yang mana sangatlah mudah dan sederhana. Sehingga tidak diatur rinci dalam undang-undang. Seperti penghukuman berupa pengosongan tanah/bangunan dengan jalan memaksa tergugat keluar meninggalkan tanah/bangunan tersebut. Selain itu, eksekusi dapat berupa pembayaran sejumlah uang,

---

<sup>11</sup> *ibid.*

yang pada pokoknya adalah menjual benda-benda berharga milik tergugat selaku Debitor untuk kemudian hasil penjualannya diberikan kepada penggugat selaku Kreditor. Berkaitan dengan lembaga jaminan, maka eksekusinya adalah eksekusi pembayaran sejumlah uang, adakalanya Debitor sama sekali tidak mempunyai uang tunai, namun hanya berupa harta benda. Perwujudan perubahan harta benda menjadi uang tunai guna pelunasan perikatan Debitor kepada Kreditor, pada dasarnya tidaklah mudah dan sederhana, karena diperlukan syarat dan tata cara yang tertib juga terperinci, agar tidak terjadi penyalahgunaan yang merugikan pihak Debitor pada satu pihak, maupun merugikan kepentingan Kreditor pada pihak lain.<sup>12</sup>

Sebelum dilakukannya eksekusi, haruslah terlebih dahulu dilakukan Peringatan atau *aanmaning* (*warning*) yang merupakan prasyarat yang bersifat formil dalam segala bentuk eksekusi, baik pada eksekusi riil maupun pembayaran sejumlah uang. Jika peringatan yang diberikan habis masa waktunya, maka Ketua Pengadilan Negeri akan mengeluarkan surat penetapan yang berisi perintah kepada Panitera atau Juru Sita untuk menjalankan sita eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 197 ayat 1 HIR atau Pasal 208 ayat 1 RBG.<sup>13</sup> Sita eksekusi merupakan tahap lanjutan dari peringatan dalam proses eksekusi pembayaran sejumlah uang.

Permohonan eksekusi pembayaran sejumlah uang diwujudkan melalui berbagai cara eksekusi obyek jaminan, antara lain yaitu obyek jaminan dapat dieksekusi melalui Parate Eksekusi (*Parate Executie*), Titel Eksekutorial (*Titel Executie*), dan Penjualan dibawah tangan. Pelaksanaan eksekusi dibawah tangan adalah berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak (debitor dan kreditor) untuk mendapat harga penjualan yang lebih tinggi.<sup>14</sup>

Definisi *parate executie* yang diberikan oleh doktrin adalah kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri atau *parate executie*, diberikan arti, bahwa kalau debitor wanprestasi, kreditor bisa melaksanakan eksekusi obyek jaminan,

---

<sup>12</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata* (Sinar Grafika 2005).[35].

<sup>13</sup> *ibid.*[36].

<sup>14</sup> Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata* (Intermasa 2003).[88].

tanpa harus meminta fiat dari Ketua Pengadilan, tanpa harus mengikuti aturan main dalam Hukum Acara, untuk itu ada aturan mainnya sendiri tidak perlu ada sita lebih dahulu, tidak perlu melibatkan juru sita dan karenanya prosedurnya lebih mudah dan biaya lebih murah.<sup>15</sup> *Parate executie* itu dilaksanakan tanpa meminta fiat dari Ketua Pengadilan Negara. Karenanya pelaksanaan *parate executie* tidak mendasarkan kepada ketentuan dalam Pasal 224 HIR dan 258 RBG, yang berarti eksekusi ini merupakan eksekusi diluar Hukum Acara Perdata.<sup>16</sup> Herowati Poesoko mengungkapkan bahwa:<sup>17</sup>

“Pada hakekatnya timbulnya pengaturan eksekusi diluar Hukum Acara Perdata disebabkan karena setiap eksekusi dilaksanakan melalui prosedur sebagaimana ditetapkan dalam Hukum Acara Perdata memerlukan waktu yang panjang dan biaya yang tidak murah. Oleh karena itulah dengan sifat yang istimewa dari jaminan kebendaan yang ditetapkan guna memenuhi kebutuhan pelaku ekonomi (kreditor), diberikan sarana yang lebih murah, lebih sederhana dan lebih siap untuk setiap waktu ditetapkan”.

Titel eksekutorial dilaksanakan melalui lelang eksekusi berdasarkan pada peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006. Titel eksekutorial ini merupakan alternative terakhir setelah upaya eksekusi dibawah tangan dan *parate executie* mengalami kegagalan. Titel eksekutorial ini wajib dilaksanakan melalui fiat Ketua Pengadilan Negeri, dengan cara menggunakan ketentuan Pasal 224 HIR/Rbg tentang eksekusi *groose* akta yang mempunyai Titel Eksekutorial berbunyi “DEMI KEADILAN BERDASARAKAN KETUHANAN YANG MASA ESA”, yang mana merupakan suatu symbol bahwa suatu dokumen atau naskah itu memiliki kekuatan eksekusi dnegan bantuan dari alat Negara. Dokumen tersebut dapat berupa Putusan Pengadilan, *Groose* Akta Hipotek, Sertifikat Hak Tanggungan, Sertifikat Fidusia, maupun *Groose* Akta Pengakuan Utang atas adanya *titel executorial* ini, pemegang dapat mengajukan suatu permohonan pelaksanaan eksekusi secara paksa kepada pengadilan, dan pengadilan akan melaksanakannya melalui prosedural eksekutorial.

---

<sup>15</sup> Satrio.*Op.cit.*[61].

<sup>16</sup> *ibid.*[262].

<sup>17</sup> Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Parata Executie Obyek Hak Tanggungan* (Aswaja Presindo 2013).[186].



### **Parate Eksekusi Sebagai Salah Satu Cara Aman dan Cepat Pelunasan Utang**

*Parate executie* mempunyai keuntungan dan kelebihan, menurut Pitlo yang dikutip oleh J. Satrio antara lain adalah:<sup>18</sup>

1. Penjualan itu berdasarkan kuasa (Mandat) atau sebagai pelaksanaan haknya sendiri (Eksekusi), yang diperjanjikan dengan pemberi jaminan;
2. Diluar wilayah hukum acara, dengan konsekuensinya hukum acara, sepanjang mengenai eksekusi, tidak wajib diturut. Ini membawa konsekuensi-konsekuensi lain lagi;
3. Tidak perlu melalui atau didahului dengan persitaan;
4. Tidak perlu menunjukan *grosse acte*;
5. Tidak perlu ada fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan;
6. Tidak perlu somasi, kalau dalam perjanjian kredit diperjanjikan, bahwa dengan lewatnya waktu/tanggal tertentu saja, debitor sudah dianggap dalam keadaan lalai (sekali pun sebaiknya diberikan).

Pitlo menambahkan:<sup>19</sup>

“Fakta dan peran hukum seperti metode parate eksekusi inilah yang tentunya amat didambakan oleh banyak kalangan, terutama kaum bisnis yang mengandalkan ciri efisiensi. Hal tersebut disebabkan karena prosedurnya tanpa harus melalui fiat dari Pengadilan, sehingga manfaat lembaga parate executie sangat menunjang Bank selaku kreditor manakala debitor wanprestasi. Dengan ini kreditor dapat menggunakan parate executie untuk mempercepat pelunasan piutangnya sehingga kewenangan tersebut dapat dipergunakan dalam perputaran roda perekonomian”.

Berdasarkan penjabaran diatas, maka dapat diambil suatu pengertian bahwa prinsip yang mendasari parate executie sebagai sarana untuk mempercepat pelunasan piutang kreditor, adalah prinsip perlindungan hukum bagi pemegang hak jaminan pertama. Perwujudan prinsip perlindungan hukum tersebut, tercermin dalam pelaksanaan *parate executie*, yaitu adanya kemudahan, waktu yang cepat dan biaya yang murah untuk mendapatkan piutang kreditor, dibandingkan dengan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial, hal ini sehubungan prosedur penjualan obyek hak jaminan atas kekuasaan sendiri, tanpa didahului sita jaminan dan sita eksekusi serta tanpa fiat pengadilan.

---

<sup>18</sup> Pitlo dalam J. Satrio.*Op.cit.*[45].

<sup>19</sup> *ibid.*

### **Kekuatan Mengikat Pelaksanaan Ketentuan Pasal 6 UUHT Terhadap Ketentuan Penjelasan Umum Angka 9 UUHT**

Eksekusi objek jaminan, dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara, yaitu Parate Eksekusi, Titel Eksekutorial, dan penjualan di bawah tangan. Titel Eksekutorial dan Parate Eksekusi dalam pelaksanaannya harus melalui pelelangan, pelelangan yang dimaksud adalah Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) yang kedudukannya berada dalam lingkungan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II. Sehingga disini tampak peranan balai lelang dalam peristiwa penjaminan adalah dalam hal pelunasan utang debitor, yang mana telah ditentukan dalam HIR.

Pemegang hak jaminan kebendaan Hak Tanggungan, mendapatkan keistimewaan dalam bentuk pemberian metode eksekusi yang mudah, cepat, murah dan diluar Hukum Acara Perdata, yaitu parate eksekusi saat debitor wanprestasi. Sedasar dengan penjabaran sebelumnya, parate eksekusi dan titel eksekutorial adalah dua metode eksekusi yang harus dilaksanakan melalui pelelangan, perbedaannya adalah parate eksekusi dilaksanakan tanpa harus melalui campur tangan pengadilan, tidak seperti titel eksekutorial yang pelaksanaannya harus meminta fiat Pengadilan terlebih dahulu.

Parate eksekusi dalam Hak Tanggungan diatur lebih lanjut dalam Pasal 6 UUHT yang intinya adalah apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggung pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Berdasarkan peraturan ini, Soedikno menegaskan bahwa apabila Pasal 6 UUHT ditinjau dari sifat hukumnya merupakan peraturan yang bersifat hukum materiel yang didalamnya terkandung sifat hukum formil.<sup>20</sup>

Pasal 6 UUHT diatas mendapatkan pertentangan dalam pelaksanaannya saat mempertimbangkan Penjelasan Umum Angka 9 UUHT yang menyatakan bahwa:

“Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Walaupun secara umum

---

<sup>20</sup> Sudikno Mertokusumo, *Eksekusi Obyek Hak Tanggungan, Permasalahan Dan Hambatan, Makalah Penataran Dosen Hukum Perdata* (FH UGM 1996).[8].

ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (*Het Herzeine Inlands Reglement*) dan Pasal 258 Reglement Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van her Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*)”.

Lebih lanjut Penjelasan Pasal 14 ayat 2 dan ayat 3 yang menyatakan:

“Irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, sehingga jika debitor cidera janji, maka sertifikat Hak Tanggungan dieksekusi seperti halnya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai hukum acara perdata”.

Berdasarkan penjabaran pengaturan diatas, maka terdapat kerancuan, yaitu *parate eksekusi* dalam Hak Tanggungan diamanahkan untuk dilaksanakan melalui fiat pengadilan dan didasarkan pada Pasal 224 HIR. Terlebih lagi dalam Penjelasan Pasal 14 UUHT ditegaskan bahwa *parate eksekusi* adalah sesuai Hukum Acara Perdata, padahal sebagaimana telah dibahas sebelumnya, *parate eksekusi* adalah terobosan baru metode eksekusi diluar Hukum Acara Perdata. Hal ini senada dengan apa yang diungkapkan oleh Herowati Poesoko sebagai berikut:<sup>21</sup>

Pemahaman dari kedua penjelasan tersebut, menunjukkan kehendak Pembentuk UU melalui penafsiran otentik sebagai berikut:

1. Mengatur pelaksanaan *parate executie* sebagaimana dimaksud Pasal 224 HIR/258 RBg;
2. Eksekusi sertifikat Hak Tanggungan melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan Hukum Acara Perdata.

Pemaknaan ganda menimbulkan pengertian yang kabur (*vagenorman*). Hal tersebut menunjukkan pada sisi lain sifat tidak konsistennya Pembentuk UUHT dan sisi lain, citranya terhadap nilai kepastian hukumnya tidak pernah pasti.<sup>22</sup> Apabila *parate eksekusi* ditinjau dari sifat atau hukumnya, bentuk peraturan pelaksanaan

---

<sup>21</sup> Herowati Poesoko. *Op. Cit.* [212].

<sup>22</sup> *ibid.*

parate eksekusi obyek Hak Tanggungan yang bersifat prosedural telah menyimpang aturan yang bersifat substantif. Herowati Poesoko menegaskan bahwa:<sup>23</sup> “Aturan yang menyimpang tentunya bukan untuk digunakan melainkan patut dan layak untuk diabaikan atau bahkan tidak perlu digunakan sebab dapat menjadi kendala bagi salah satu tujuan hukum yakni kegunaan (*zwekmaszigkeit*)”.

Lebih lanjut mengenai pendapat Herowati Poesoko diatas, Peter Mahmud menegaskan mengenai penyimpangan peraturan prosedural dari peraturan substantif sebagai berikut:<sup>24</sup>

“Apabila tidak dapat dilaksanakan, tentunya tidak dipenuhinya seluruh persyaratan agar hukum tersebut dapat diterapkan. Hasilnya cuma hukum yang baik di atas kertas, namun buruk untuk dilaksanakan. Implementasi hukum tidak boleh menyimpang dari substansinya, namun seringkali menyimpang dari pokok obyektivitas hukum. Hukum prosedural tak dapat diberlakukan di atas (melampaui) substansi hukumnya. Sehingga, aspek praktek ilmu hukum menjembatani kesenjangan antara implementasi dan substansi hukumnya”.

Berdasarkan pendapat diatas, maka seharusnya Pasal 6 UUHT dapat diterapkan sepenuhnya dengan mengesampingkan apa yang ada dalam Penjelasan Umum Angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 UUHT.

Adanya pengaturan yang inkonsisten terhadap hak kreditor yang diatur dalam Pasal 6 UUHT dengan Penjelasan Umum Angka 9 UUHT, maka demi dan untuk perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi kreditor tersebut, perlu adanya sandaran berpijak untuk mencari solusi atas kerancuan pengaturan tersebut. Berpijak pada Keputusan Presiden No. 44 Tahun 1999 tentang Penyusunan Peraturan Perundang-undangan dan Bentuk Rancangan Undang-Undang, Rancangan Pemerintah dan Rancangan Keputusan Presiden Tanggal 19 Mei 1999, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 70, dalam BAB II, Tentang hal-hal khusus II A, dinyatakan:<sup>25</sup>

---

<sup>23</sup> *ibid.*

<sup>24</sup> Peter Mahmud Marzuki, ‘Filosofi Pembaharuan Hukum Indonesia’ (2002) 5 Jurnal Yustika Media Hukum dan Keadilan.[18-19].

<sup>25</sup> Keputusan Presiden RI Nomor 44 Tahun 1999 tentang Penyusunan Peraturan Perundang-undangan dan Bentuk Rancangan Undang-undang, Rancangan Peraturan Pemerintah dan Rancangan Keputusan Presiden, tanggal 19 Mei 1999, Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1999 Nomor 70.[965].

“117. Pada dasarnya rumusan penjelasan peraturan perundang-undangan tidak dapat dijadikan sebagai sandaran bagi materi pokok yang diatur dalam batang tubuh, karena itu, penyusunan rumusan norma dalam batang tubuh harus jelas dan tidak menimbulkan keragu-raguan”.

Apabila peraturan tersebut di atas dikaitkan dengan dualisme pengaturan diatas, maka Penjelasan Umum Angka 9 UUHT tidak dapat dijadikan sandaran bagi materi pokok yang diatur dalam batang tubuh Pasal 6 UUHT. Penjelasan suatu norma tidak boleh bertentangan dengan isi (substansi) normanya, dan Penjelasan dari norma tersebut tidak mengikat, karena Penjelasan suatu norma bukanlah suatu norma.<sup>26</sup>

Berdasarkan penjabaran diatas, maka dari itu pengaturan yang semestinya diberlakukan adalah Pasal 6 UUHT disamping Penjelasan Umum Angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 UUHT, dan kekuatan mengikatnya adalah lebih kuat Pasal 6 UUHT. Sutan Remy Sjahdeini berpendapat yang serupa, bahwa:<sup>27</sup>

“Penjelasan UU adalah lampiran yang tidak mempunyai kekuatan mengikat, karena, memori Penjelasan UU tidak boleh bertentangan dengan dan tidak boleh memberikan ketentuan tambahan di luar (pasal-pasal dari) undang-undang yang dijelaskan. Apabila pelaksanaan parate eksekusi berdasarkan pada Penjelasan Umum Angka 9 UUHT, maka Penjelasan Umum tersebut tidak dapat digunakan sebagai sandaran terhadap pelaksanaan atas parate eksekusi, sebab Penjelasan Undang-Undang bukan norma, melainkan sebagai tafsiran resmi dari materi tertentu, sedangkan Penjelasan Umum Angka 9 UUHT tersebut, bukan merupakan penjelasan dari materi parate eksekusi, melainkan Penjelasan dari materi sertifikat Hak Tanggungan”.

Oleh sebab itu Penjelasan Umum Angka 9 UUHT tidak mempunyai kekuatan berlaku mengikat terhadap pelaksanaan atas parate eksekusi, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 UUHT. Sehingga logika hukumnya, pelaksanaan atas parate eksekusi Hak Tanggungan tidak menggunakan prosedur Hukum Acara Perdata dan tidak diperlukan ijin/perintah dari Ketua Pengadilan Negeri, melainkan cukup dilaksanakan melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara

Eksekusi obyek hak tanggungan melalui Pengadilan Negeri sebenarnya merupakan alternative terakhir setelah upaya penjualan di bawah tangan atau

---

<sup>26</sup> Herowati Poesoko. *Op.Cit.*[205].

<sup>27</sup> Sutan Remi Sjahdeini, ‘Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan’ [2000] *Majalah Hukum Nasional*. [19-20].

penjualan atas kekuasaan sendiri mengalami kegagalan. Seperti telah diuraikan sebelumnya eksekusi di bawah tangan tidak dapat dilaksanakan jika debitur sengaja menghindar atau menghilang sehingga penyelesaian hutangnya menyulitkan kreditor. Demikian pula penjualan obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri selalu ditolah oleh Kantor Lelang bila sebelumnya tidak dimintakan surat perintah (fiat) ke Pengadilan Negeri. Herowati Poesoko menegaskan:<sup>28</sup>

“Kendati sebagai alternatif terakhir dan paksa bagi penyelesaian piutang kreditor, namun dalam praktik dijadikan upaya utama oleh lembaga perbankan. Artinya pihak bank selaku kreditor jarang menempuh langkah penjualan dibawah tangan atau penjualan lelang atas kekuasaan sendiri (parate eksekusi). Jika debitur wanprestasi bank umumnya langsung meminta kepada Pengadilan Negeri agar dilaksanakan eksekusi berdasarkan sertifikat hak tanggungan yang mempunyai titel eksekutorial. Eksekusi demikian didasarkan pada Pasal 224 yang mengatur eksekusi terhadap dokumen selain putusan pengadilan yang mempunyai titel eksekutorial”.

Eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR dilakukan oleh kreditor dengan cara mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri agar sertifikat hak tanggungan dieksekusi. Proses demikian tidak memerlukan litigasi yang panjang dalam arti kreditor tidak perlu mengajukan gugatan perdata yang memakan waktu lama dan biaya besar, seperti yang terjadi pada proses perkara perdata pada umumnya. Permohonan eksekusi diajukan oleh kreditor dengan menyerahkan sertifikat hak tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri agar diterbitkan fiat atau surat perintah sehingga eksekusi dapat dijalankan secara paksa, bahkan dengan bantuan aparat keamanan sekalipun.<sup>29</sup> Mengenai Fiat Eksekusi, Munir Fuady menegaskan:<sup>30</sup>

“Fiat eksekusi merupakan eksekusi yang dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara setelah mendapat persetujuan dari Ketua Pengadilan Negeri setempat. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri tersebut bukanlah merupakan putusan Pengadilan Negeri yang diputus melalui gugatan perdata, tetapi merupakan jalan pintas. Eksekusi seperti itu berbeda dengan parate eksekusi yang dapat dijalankan langsung oleh kreditor tanpa meminta fiat eksekusi. Fiat eksekusi adalah eksekusi yang dilaksanakan dengan ijin khusus dari Pengadilan Negeri

---

<sup>28</sup> *ibid.*[6].

<sup>29</sup> *ibid.*

<sup>30</sup> Munir Fuady, *Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktek, Buku Kedua* (Citra Aditya Bakti 1994). [64].

meski pengadilan tidak melakukan pemeriksaan seperti dalam perkara perdata biasa. Terhadap permohonan fiat eksekusi ini pihak Pengadilan Negeri cukup melakukan pemeriksaan terhadap syarat-syarat formal yang telah ditentukan”.

Berdasarkan fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri tersebut yang biasanya disusuli dengan terbitnya surat perintah penjualan lelang, maka Kantor Lelang melakukan penjualan atas obyek hak tanggungan di muka umum. Sebelum Ketua Pengadilan Negeri menerbitkan fiat eksekusi biasanya didahului dengan pemberian peringatan (*aanmaning*) kepada debitor agar dalam jangka waktu tertentu dia memenuhi, kewajibannya secara sukarela. Apabila *aanmaning* tidak ditanggapi barulah Ketua Pengadilan Negeri menerbitkan surat perintah eksekusi yang diikuti perintah penyitaan untuk selanjutnya diterbitkan perintah penjualan lelang kepada Kantor Lelang Negara.<sup>31</sup>

Bertindak selaku penjualan lelang adalah Ketua Pengadilan Negeri untuk kepentingan kreditor, sehingga yang berhak menentukan syarat-syarat lelang adalah Ketua Pengadilan Negeri selaku pemohon lelang. Sebelum pelelangan dilaksanakan harus didahului pengumuman sebanyak dua kali berturut-turut dalam tenggang waktu 15 (lima belas) hari melalui surat kabar (Pasal 200 (7) HIR). Sebelum saat pengumuman lelang dikeluarkan debitor masih diberi kesempatan untuk melunasi hutang, biaya dan bunga (Pasal 20 ayat 5 UUHT dan penjelasannya). Dalam praktek yang terjadi selama ini meski pelelangan sudah diumumkan, namun jika debitor membayar hutang beserta semua biaya dan bunga, maka pelelangan akan dihentikan.<sup>32</sup>

Setelah semua persyaratan permohonan lelang dipenuhi kemudian Kantor Lelang Negara melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan secara umum, di mana hasilnya digunakan untuk melunasi hutang debitor, dan sisanya (kalau ada) akan dikembalikan kepada debitor. Apabila hasil penjualan lelang tidak mencukupi untuk melunasi utang debitor, tidak berarti kewajiban debitor hapus begitu saja. Utang

---

<sup>31</sup> Khoidin, *Problematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan* (Laksbang Pressindo 2010. [28].

<sup>32</sup> Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek* (Alumni 1986).[18].

debitor tetap merupakan kewajiban yang harus dibayar. Hanya saja pemenuhan utang tersebut tidak lagi dijamin dengan jaminan kebendaan yang bersifat khusus, tetapi dengan jaminan umum sebagaimana diatur Pasal 1131 dan 1132 BW.<sup>33</sup>

Berdasarkan penjabaran diatas, dapat dimengerti prosedur pelaksanaan eksekusi menggunakan titel eksekutorial yang memanfaatkan irah-irah DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA dan berlandaskan pada Pasal 224 HIR, sangat berbeda dan jauh lebih rumit daripada pelaksanaan parate eksekusi sebagaimana telah dibahas sebelumnya. Sehingga bukan pada tempatnya apabila parate eksekusi dipersamakan dengan eksekusi menggunakan titel eksekutorial, karena parate eksekusi adalah eksekusi diluar Hukum Acara Perdata. Walaupun sama-sama harus dilakukan melalui pelelangan, namun parate eksekusi dibentuk untuk kemudahan, percepatan, dan kepastian kreditor dalam mendapatkan pelunasan utangnya.

### **Kesimpulan**

Berdasarkan pembahasan di atas, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Eksekusi obyek jaminan dapat dilaksanakan melalui 3 (tiga) cara, yaitu Parate Eksekusi, Titek Eksekutorial dan dibawah tangan. Parate Eksekusi adalah eksekusi diluar Hukum Acara Perdata, dalam artian pelaksanaannya menyimpangi aturan dalam Hukum Acara Perdata sebagaimana pelaksanaan eksekusi melalui Titel Eksekutorial. Prinsip yang mendasari parate eksekusi adalah prinsip perlindungan hukum bagi pemegang hak jaminan pertama. Perwujudan prinsip perlindungan hukum tersebut tercermin dalam pelaksanaan parate eksekusi, yaitu adanya kemudahan, waktu yang cepat dan biaya yang murah untuk mendapatkan piutang kreditor, penjualan obyek hak jaminan atas kekuasaan sendiri, tanpa didahului sita jaminan dan sita eksekusi serta tanpa fiat pengadilan.
2. Ketentuan dalam Pasal 6 UUHT yang harus lebih diperhatikan dan dilaksanakan, hal ini karena kekuatan mengikat dari pengaturan tersebut adalah pada Pasal 6

---

<sup>33</sup> Khoidin. *Op. Cit.* [28].



UUHT. Hal ini dikarenakan aturan prosedural tidak boleh bertentangan dengan aturan substansi, Penjelasan UU adalah tafsiran resmi dari materi tertentu, dan bukanlah suatu Norma, hanya lampiran yang tidak mempunyai kekuatan mengikat. Sehingga selayaknya balai lelang mau melaksanakan lelang dengan mendasarkan pada Pasal 6 UUHT.

## **Daftar Bacaan**

### **Buku**

Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan* (Sinar Grafika 2010).

Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Parata Executie Obyek Hak Tanggungan* (Aswaja Presindo 2013).

Khoidin, *Problematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan* (Laksbang Pressindo 2010).

M. Bahasan, *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan* (Raja Grafindo Persada 2012).

M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata* (Sinar Grafika 2005).

Moch. Isnaeni, *Hipotik Pesawat Udara Di Indonesia* (Dharma Muda 1996).

Munir Fuady, *Hukum Bisnis Dalam Teori Dan Praktek* (Citra Aditya Bakti 1994).

Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan* (Sinar Grafika 2009).

Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek* (Alumni 1986).

Satrio J, *Hukum Jaminan Hak-Hak Kebendaan* (Citra Aditya Bakti 1996).

Sri Soedewi, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan* (Liberty 1980).

Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Intermasa 2003).

Sudikno Mertokusumo, *Eksekusi Obyek Hak Tanggungan, Permasalahan Dan Hambatan, Makalah Penataran Dosen Hukum Perdata* (FH UGM 1996).

**Jurnal**

J. Satrio, 'Janji-Janji (Bedingeng) Dalam Akta Hipotek Dan Hak Tanggungan' [2002] Media Notariat

Peter Mahmud Marzuki, 'Filosofi Pembaharuan Hukum Indonesia' (2002) 5 Jurnal Yustika Media Hukum dan Keadilan

**Majalah**

Sutan Remi Sjahdeini, 'Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan' [2000] Majalah Hukum Nasional

**Peraturan Perundang-undangan**

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1999 tentang Penyusunan Peraturan Perundang-undangan dan Bentuk Rancangan Undang-undang, Rancangan Peraturan Pemerintah dan Rancangan Keputusan Presiden, tanggal 19 Mei 1999, Lembar Negara Republik Indonesia tahun 1999 Nomor 70.