

**ANALISIS YURIDIS PARATE EKSEKUSI
PADA PASAL 6 UNDANG-UNDANG TENTANG HAK TANGGUNGAN
YANG BERTENTANGAN DENGAN PASAL 224 HIR**

Siti Rahayu Korompot

Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Jl. Kaliurang KM. 14,5 Sleman
Yogyakarta 55584. Indonesia

Email: rahayukorompot10@gmail.com

Abstract

In carrying out the execution of mortgage rights, if the debtor is negligent or defaults, a warning will be given to the debtor to pay off the debt. However, if the debtor does not respond, direct execution can be carried out on his own power (parate executie) without having to ask for fiat from the Chief Justice and without having to follow the rules of the game in the procedural law. If one looks at the UUHT there is confusion, namely that it is contained in article 6 UUHT with the General Explanation number 9 UUHT and the explanation of Article 14 paragraphs (2) and (3) UUHT which states that the implementation of parate executie is carried out based on Article 224 HIR and Article 258 Rbg. This condition will lead to multiple interpretations. This research will discuss how is the implementation of parate executie mortgage rights based on the provisions in the mortgage rights law? And what are the legal consequences if the parate executie in article 6 of the law on mortgage rights contradicts the provisions of article 224 HIR? This study uses a normative legal approach. The results of this study indicate that parate executie mortgage rights are carried out directly and without fiat from the court, this is different from the general explanation number 9 UUHT which states that parate executie implementation is carried out based on Article 224 HIR and Article 258 Rbg, then based on the asymmetry of these rules causes a conflict of norms between Article 6 UUHT and Article 224 HIR which causes several legal consequences, one of which is the dualism of the judge's opinion in handling parate executie cases.

Keywords: *parate executie; fiat executie; judge's legal considerations*

Abstrak

Pada Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, apabila debitur lalai atau wanprestasi maka akan diberikan teguran terlebih dahulu kepada debitur untuk melunasi hutangnya. Namun apabila debitur tidak menanggapinya dapat dilaksanakan eksekusi langsung atas kekuasaan sendiri (*parate executie*) tanpa harus meminta fiat dari Ketua Pengadilan dan tanpa harus mengikuti aturan main dalam Hukum Acara. Apabila dilihat pada UUHT terdapat kerancuan yakni terdapat dalam pasal 6 UUHT dengan Penjelasan Umum angka 9 UUHT dan penjelasan Pasl 14 ayat (2) dan (3) UUHT yang

menyatakan bahwa pelaksanaan *parate executie* dilaksanakan berdasarkan Pasal 224 HIR dan Pasal 258 Rbg. Kondisi ini akan menyebabkan adanya multi penafsiran. Penelitian ini akan membahas mengenai bagaimanakah pelaksanaan *parate executie* hak tanggungan berdasarkan pengaturan dalam undang-undang hak tanggungan? Serta bagaimanakah akibat hukum jika *parate executie* dalam pasal 6 undang-undang hak tanggungan bertentangan dengan ketentuan pasal 224 HIR?. Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa *Parate executie* hak tanggungan dilakukan secara langsung dan tanpa fiat dari Pengadilan hal ini berbeda dengan penjelasan umum angka 9 UUHT yang menyebutkan bahwa pelaksanaan *parate executie* dilaksanakan berdasarkan Pasal 224 HIR dan Pasal 258 Rbg, kemudian berdasarkan ketidaksinkronan aturan tersebut menyebabkan adanya konflik norma antara Pasal 6 UUHT dengan Pasal 224 HIR yang menimbulkan adanya beberapa akibat hukum yang salah satunya yakni adanya dualisme pendapat Hakim dalam menangani kasus *parate executie*.

Kata Kunci : *parate executie*; *fiat executie*; pertimbangan hukum hakim

1. Pendahuluan

Kegiatan Pembangunan ekonomi disuatu negara sudah pasti membutuhkan dana yang besar. Bagi masyarakat sendiri, untuk meningkatkan kebutuhannya baik secara konsumtif dan produktif, membutuhkan dana dalam jumlah yang besar, dana ini biasanya berbentuk tunai. Selain membutuhkan dana tunai yang besar, masyarakat juga membutuhkan dana tersebut secara cepat untuk segera digunakan dalam pengembangan usahanya. Perjanjian hutang piutang atau yang biasa disebut sebagai perjanjian kredit merupakan salah satu kegiatan yang paling banyak terjadi di masyarakat, baik kegiatan perkreditan itu dilakukan dengan Bank ataupun Non-bank. Perjanjian yang dilakukan oleh Debitor dan Kreditor ini merupakan perjanjian *obligator* dimana kedua belah pihak sama-sama dibebani kewajiban yang pada dasarnya akan menimbulkan suatu perikatan. Pada dasarnya setiap orang bertanggungjawab terhadap kewajibannya baik terhadap benda bergerak maupun benda tidak bergerak, jika diperlukan dapat juga benda tersebut untuk dijual guna melunasi kewajiban-kewajiban (*asas schuld and haftung*). Maka dari itu dibutuhkan adanya Pranata Hukum Jaminan yang memberikan fasilitas perlindungan dalam perjanjian kredit.¹

Kegiatan kredit atau pinjam meminjam uang dalam kehidupan sehari-hari bukan suatu hal yang asing lagi dikalangan masyarakat, dimana

¹ M.Bahasan. (2012). *Hukum jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.

pengkreditan ini sebagai alat bantu dalam membangun suatu kegiatan usaha dan beberapa perekonomian di negara Indonesia. Salah satu cara untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat yakni dengan memberikan kredit bagi pengusaha yang mengembangkan usahanya secara mandiri dan independent.² Bank menyediakan fasilitas Kredit bagi kegiatan ekonomi dimana debitur wajib memperhatikan beberapa faktor sebagai penilaian kelayakannya (jaminan). Jaminan merupakan sesuatu yang sangat vital demi keamanan untuk mengembalikan modal atau dana kepada kreditur. Adanya jaminan bagi Debitur yang memerlukan fasilitas kredit yakni guna menjamin kepastian hukum bagi pemberi modal (Kreditur). Pihak bank wajib memperlihatkan asas-asas perkreditan bank yang sehat serta dibutuhkannya rasa percaya terhadap nasabah yang dianggap mampu untuk membayar angsuran hutangnya, dan bank dapat meninjau beberapa resiko yang dapat merugikan bank.³

Penggunaan tanah sebagai jaminan kredit didasarkan atas pertimbangan bahwa tanah merupakan barang tidak bergerak yang paling aman untuk dijadikan jaminan kredit karena mempunyai nilai ekonomi yang relatif tinggi, kemudian jaminan atas tanah lebih memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Kreditur. Lembaga jaminan yang dianggap lebih efektif oleh perbankan adalah tanah dengan jaminan hak tanggungan, yang dapat mempercepat pelunasan piutang kreditur, selain itu juga dapat mengikat objek jaminan utang yang berupa tanah.⁴

Pada Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, apabila debitur lalai atau wanprestasi maka akan diberikan teguran terlebih dahulu kepada debitur untuk melunasi hutangnya. Namun apabila debitur tidak menanggapi dapat dilaksanakan eksekusi langsung atas kekuasaan sendiri (*parate executie*). *Parate executie* dikatakan sebagai langkah untuk mempercepat pelunasan piutang kreditur, karena kreditur sebagai pemegang hak jaminan

² H. Alivah, Rudv.D.G, & Wirawan. I.W. (2019). *Analisis Dari Segi Hukum Terhadap Perjanjian Kemitraan Antara Usaha Mikro, Kecil dan Menengah dengan Usaha Besar*. Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum, 7 no 3.

³ Eka, Putu Trisna Dewi. (2015). *Implementasi Ketentuan Restrukturisasi Kredit Terhadap Debitur Wanprestasi Pada Kredit Perbankan*. Jurnal Magister Hukum Udayana ,Vol. 4, No. 2.

⁴ Gusti, I Agung Bagus Hendra Praditya. (2017). *Akibat Hukum Likuidasi Bank Terhadap Keberadaan Akta Pemberiaan Hak Tanggungan (APHT)*. Denpasar: Acta Comitatus Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum : Universitas Udayana. Vol.2, No.2.

dalam melaksanakan eksekusi tidak memerlukan titel eksekutorial yang artinya dapat melakukan eksekusi sendiri tanpa perlu campur tangan dari Pengadilan Negeri.⁵ Pelaksanaan *parate executie* sudah dilaksanakan sejak berlakunya UUPA sampai dengan berlakunya UUHT. Setelah berlakunya UUHT, bank selaku kreditur sudah jarang mengajukan permohonan pelelangan kepada Kantor Lelang Negara berdasarkan Pasal 6 UUHT, akan tetapi Kantor Lelang Negara menolak permohonan lelang dari kreditur dikarenakan adanya Putusan Mahkamah Agung No.3210 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986 dan adanya Buku II Pedoman Mahkamah Agung Republik Indonesia yang mengharuskan adanya fiat eksekusi melalui pengadilan, hal ini menyebabkan menurunnya minat pembeli lelang, karena sering terjadi banyak hambatan pada saat pengosongan karena lelang tidak melalui pengadilan.⁶

Apabila dilihat lebih jelas, mengenai pengaturan *parate executie* dalam UUHT terdapat kerancuan, kerancuan tersebut dapat terlihat apabila disandingkan dengan Penjelasan Umum angka 9 UUHT yang menyebutkan agar pelaksanaan *parate executie* didasarkan pada Pasal 224 HIR/pasal 258 Rbg dimana harus memerlukan fiat dari Ketua Pengadilan Negeri. Kondisi ini menyebabkan adanya multi penafsiran yang mengakibatkan asas kemudahan dan kepastian hukum *parate executie* hak tanggungan menjadi tidak tercapai, sebab pada akhirnya kreditur sebagai pemegang hak tanggungan tidak dapat melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan mudah sesuai dengan cita-cita pembentukan UUHT.

2. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah Pelaksanaan *Parate Executie* Hak Tanggungan Berdasarkan Pengaturan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan?
2. Bagaimanakah Akibat Hukum Jika *Parate Executie* dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan bertentangan dengan Ketentuan Pasal 224 HIR?

⁵ Octa, Kadek Santa Wiguna. (2017). *Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah pada PT.BPR Partha Kencana Tohpati*. Denpasar : e-journal Ilmu Hukum Kertha Semaya Fakultas Hukum : Universitas Udayana. Vol.5, No.5.

⁶ Widiastriana Putri. (2015). *Akibat Hukum Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang Tidak Sesuai dengan Hukum Positif Indonesia*. Malang : Jurnal Hukum Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

3. Tujuan Penelitian

1. Mengetahui Pelaksanaan Parate Executie Hak Tanggungan Berdasarkan Pengaturan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.
2. Mengetahui Akibat Hukum Jika Parate Executie dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan bertentangan dengan Ketentuan Pasal 224 HIR.

4. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, terhadap kebijakan dengan pendekatan konseptual dan Peraturan Perundang-undangan (normatif-yuridis). Pendekatan konseptual berusaha memberikan sudut pandang analisis penyelesaian permasalahan dilihat dari konsep-konsep dan nilai yang terkandung dalam penormaan sebuah peraturan atau kebijakan.⁷ Analisis dilakukan terhadap data sekunder yang diperoleh dari studi pustaka (library reserch), yang terdiri dari bahan hukum primer berupa *mandatory sources* seperti peraturan perundang-undangan.⁸ Bahan hukum sekunder terdiri dari jurnal, buku. Data tersebut kemudian dianalisis dan disajikan secara deskriptif-kualitatif.

5. Hasil Penelitian dan Pembahasan

a. Pelaksanaan Parate Executie Hak Tanggungan Berdasarkan Pengaturan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan

Definisi Parate Eksekusi dalam doktrin adalah kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri atau *parate executie*, diberikan arti bahwa kalau debitur wanprestasi kreditor bisa melaksanakan eksekusi obyek jaminan, tanpa harus meminta fiat dari Ketua Pengadilan dan tanpa harus mengikuti aturan main dalam Hukum Acara. Ada aturan main sendiri tidak perlu ada sita terlebih dahulu dan tidak perlu melibatkan juru sita karena prosedurnya lebih mudah dan biaya lebih murah.⁹

⁷ Irwansyah.(2020). *Penelitian Hukum, Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*, Yogyakarta: Mirra Buana.

⁸ Hartono,C.F.G,(1994).*Penulisan Hukum Di Indonesia Pada Akhir Abad Ke-20*.

⁹ Herowati Poesoko, (2013), *Dinamika Hukum Parate Executive Objek Hak Tanggungan*, Yogyakarta: Aswaja Pressindo.

Secara etimologis *parate executie* berasal dari kata “paraat” berarti siap ditangan, sehingga *parate executie* dikatakan sebagai sarana eksekusi siap ditangan.¹⁰ *parate executie* dapat dikatakan sebagai eksekusi langsung oleh pemegang hak tanggungan tanpa melalui bantuan atau campur tangan dari Pengadilan Negeri, hanya melalui bantuan dari Kantor Lelang Negara. *parate executie* dilakukan tanpa memerlukan fiat dari Ketua Pengadilan Negeri. Sesuai dengan Pasal 20 UUHT ditentukan tiga alternatif cara yang dapat digunakan oleh kreditor untuk mengeksekusi obyek hak tanggungan jika debitur wanprestasi yaitu dengan *parate executie*, titel eksekutorial dan penjualan dibawah tangan.

Penerapan *parate executie* mempunyai kelebihan, menurut Pitlo yang dikutip oleh J. Satrio sebagai berikut :

1. Penjualan berdasarkan kuasa (*Mandaat*) atau sebagai pelaksanaan haknya sendiri (Eksekusi) yang dijanjikan oleh pemberi jaminan;
2. Diluar wilayah hukum acara dengan konsekuensinya hukum acara sepanjang mengenai eksekusi tidak wajib dituntut;
3. Tidak perlu melalui persitaan;
4. Tidak perlu menunjukkan *grosse acte*;
5. Tidak perlu ada fiat eksekuis dari Ketua Pengadilan;
6. Tidak perlu somasi kalau perjanjian kredit sudah lewat waktu/tanggal tertentu.

Prinsip perlindungan hukum dalam pelaksanaan *parate executie* yaitu adanya kemudahan, waktu yang cepat dan biaya yang murah untuk mendapatkan piutang kreditor sehubungan dengan prosedur penjualan obyek hak jaminan atas kekuasaan sendiri, tanpa adanya sita jaminan dan sita eksekusi serta tanpa fiat pengadilan. *parate executie* dalam hak tanggungan di atur lebih lanjut dalam Pasal 6 UUHT yang intinya adalah apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggung pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil dalam pelunasan piutang.

Pasal 6 UUHT memberikan kemudahan dan efektifitas waktu tanpa harus menerima fiat Ketua Pengadilan Negeri karena eksekusi dapat dilakukan di pelelangan umum dan kreditor akan terlindungi dari perbuatan

¹⁰ J. Satrio. (2004). *Hukum Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Bandung: Buku II, PT. Citra Aditya Bakti.

debitur yang tidak layak atau bahkan tidak mempunyai itikad baik bagi kreditur dalam memperoleh percepatan pelunasan piutangnya agar uang yang telah kembali dapat digunakan untuk roda perekonomian.

Eksekusi dalam hal ini dilakukan kemudahan yang istimewa dalam bentuk *droit de preference* dan *droit de suite* yang merupakan ciri-ciri dari Hak Tanggungan. Sehingga kreditur pemegang Hak Tanggungan dapat langsung mengajukan permintaan kepada Kantor Lelang Negara untuk melakukan penjualan obyek Hak Tanggungan bersangkutan. Ketentuan dalam UUHT yang mencerminkan pengaturan dalam *parate executie* dalam mekanisme pelaksanaannya. Berdasarkan penjelasan angka 9 UUHT berbunyi :

“salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji”

Walaupun secara umum ketentuan tentang seksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang ini, yaitu mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Rbg dan HIR dan pasal 258 Rbg.

Pelaksanaan *parate executie* dilaksanakan tanpa meminta fiat dari Ketua Pengadilan Negara. Karena dalam pelaksanaannya *parate executie* tidak mendasarkan kepada ketentuan Pasal 224 HIR dan 258 RBG yang berarti eksekusi ini merupakan eksekusi di luar Hukum Acara Perdata. Memiliki arti yang ketika melakukan eksekusi dalam proses atau prosedur Hukum Acara Perdata akan membutuhkan biaya yang banyak dan prosesnya akan memakan waktu yang lama, sehingga timbul eksekusi yang dilakukan di luar dari Hukum Acara Perdata yang memiliki kelebihan biaya lebih murah, lebih sederhana dan tidak memakan waktu yang lama.

Berdasarkan pengambilan agunan berupa jaminan dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan (kreditur) tanpa perlu meminta persetujuan terlebih dahulu kepada pemberi hak tanggungan, jika langsung melakukan eksekusi hak tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur. Pelaksanaan eksekusi jaminan dapat dilakukan dengan beberapa cara salah satunya dengan *parate executie*. *parate executie* dalam pelaksanaannya harus melalui pelelangan dalam 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. Peranan Balai Lelang dalam hal ini pelunasan utang debitor yang telah ditentukan dalam HIR.

Pelaksanaan *parate executie* hak tanggungan tidak seharusnya memerlukan fiat pengadilan Negeri dan tidak seharusnya menggunakan prosedur Hukum Acara Perdata, melainkan hanya dilaksanakan melalui pelelangan umum yang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara. Hal ini diatur dalam Surat Edaran BUPLN No. SE-23/PN/2000 yang menyatakan bahwa penjualan obyek hak tanggungan dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat dari Pengadilan.

b. Akibat Hukum Jika Parate Executie dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan bertentangan dengan Ketentuan Pasal 224 HIR

Eksekusi merupakan suatu upaya paksa yang dilakukan oleh kreditor apabila dalam pemenuhan prestasi oleh debitor, ternyata debitor cedera janji atau wanprestasi. Eksekusi terhadap objek jaminan diatur dalam pasal 224 HIR dan juga diatur secara khusus, dimana kreditor diberi hak secara khusus berupa hak menjual atas kekuasaannya sendiri apabila debitor cidera janji atau wanprestasi. Pada intinya *parate executie* menurut bahasa yakni eksekusi langsung, secara ilmiah arti dari *parate executie* adalah hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek yang dijadikan jaminan dalam suatu perjanjian hutang piutang apabila si debitor melakukan wanprestasi.¹¹

Pengertian *parate executie* menurut Bachtiar Sibarani yakni melakukan sendiri eksekusi tanpa bantuan atau campur tangan pengadilan atau hakim.¹² Menurut Subekti mengenai *parate executie* merupakan menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya.¹³ Kemudian menurut Sudarsono *parate executie* adalah pelaksanaan langsung tanpa proses pengadilan, eksekusi langsung yang biasa dilakukan dalam masalah gadai sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam perjanjian.¹⁴

¹¹ Utomo Yusuf Arif. (2011). *Parate Executie Pada Hak Tanggungan Sebagai Perlindungan Aset Kreditor dan Debitor*. Yuridika Vol 26, No 2.

¹² Sibarani Bachtiar. (2001). *Parate Eksekusi dan Paksa Badan*. Jurnal Hukum Bisnis Vol.15, No.8.

¹³ R.Subekti. 1989. *Hukum Acara Perdata*. Bandung: Bina Cipta.

¹⁴ Sudarsono. 2007. *Kamus Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.

Sebelum berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) dalam mengatasi permasalahan kredit yang bermasalah atau wanprestasi, Pihak Kreditur tidak bisa melakukan eksekusi terhadap obyek jaminan karena harus mengajukan gugatan ke Pengadilan terlebih dahulu. Seperti yang kita ketahui bahwa apabila mengajukan gugatan ke Pengadilan akan membutuhkan waktu yang cukup lama, hal ini menyebabkan kerugian bagi kreditur karena semakin menghambat proses pembayaran hutang tersebut, serta melalui gugatan Pengadilan maka pihak Kreditur juga harus mengeluarkan biaya yang cukup mahal. Munculnya Undang-Undang Hak Tanggungan ini memberikan kewenangan kepada Kreditur untuk melaksanakan eksekusi sendiri secara langsung tanpa harus adanya fiat pengadilan hal ini yang dinamakan dengan *parate executie*.

Menurut Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa:

“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.¹⁵

Hal ini menjelaskan bahwa baik dengan kekuasaan pemegang hak tanggungan pertama tersebut dicantumkan atau tidak dicantumkan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), pemegang hak tanggungan pertama mempunyai kekuasaan atau wewenang untuk dapat melakukan penjualan atas objek atas hak tanggungan tersebut. Hal ini berarti apabila debitur tidak melaksanakan kewajibannya kepada kreditur, maka kreditur bisa melakukan eksekusi sendiri melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Pada kenyataannya, setelah berlakunya UUHTpun tidak selalu mudah untuk ditempuh, karena dalam prakteknya proses pelaksanaan *parate executie* telah mengalami pergeseran makna dan tidak semua Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) bersedia melaksanakan penjualan lelang objek hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT yakni dengan melalui *parate executie* dengan alasan bahwa setiap penjualan umum

¹⁵ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

(lelang) terhadap objek hak tanggungan harus melalui fiat Ketua Pengadilan. Hal ini disebabkan karena adanya kekeliruan dalam pembentukan UUHT dan Lembaga Peradilan dalam memahami dua lembaga eksekusi berdasarkan titel eksekutorial. Pendirian Lembaga Peradilan yang kemudian ditindaklanjuti oleh keluarnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah telah mencampurkan antara pengertian *parate executie* dengan eksekusi berdasarkan title eksekutorial, hal ini menyebabkan kebingungan terutama kreditur pemegang hak tanggungan. Hal tersebut juga menimbulkan ketakutan bagi para pelaksana lelang yang dalam hal ini KPNTL untuk menerima permohonan lelang *parate executie* berdasarkan Pasal 6 UUHT.

Pada UUHT terdapat kerancuan yakni terdapat dalam pasal 6 UUHT dengan Penjelasan Umum angka 9 UUHT dan penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT yang menyatakan bahwa pelaksanaan *parate executie* dilaksanakan berdasarkan Pasal 224 HIR dan Pasal 258 Rbg. Penjelasan Umum angka 9 UUHT menyebutkan bahwa

“salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Walaupun secara umum 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 mengatur lembaga parate executie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 Rbg”.

Kemudian apabila disandingkan dengan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT yang menyatakan bahwa

“irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat hak tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan peraturan hukum acara perdata”.

Kondisi ini menyebabkan adanya multi penafsiran antara Pasal 6 UUHT dengan Penjelasan Umum angka 9 UUHT dan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT. Hal ini membuat asas kemudahan dan kepastian hukum *parate executie* hak tanggungan menjadi tidak tercapai, karena pada akhirnya

Kreditur dalam hal ini sebagai Pemegang Hak Tanggungan tidak dapat menjalankan eksekusi hak tanggungan dengan mudah sesuai dengan cita-cita pembentukan UUHT sebagaimana yang tercantum dalam Penjelasan Umum UUHT. Hal ini dapat dipahami bahwa ketentuan pelaksanaan *parate executie* merupakan perintah Undang-Undang (*ex lege*) bukan berdasarkan Perjanjian. Sehingga sebagai Undang-Undang Khusus, sesuai dengan asas *lex specialis derogat legi generali* maka UUHT merupakan aturan hukum yang berdifat Khusus (*lex specialis*) yang mengesampingkan KUHPerdara (*lex generalis*).¹⁶

Akibat hukum yang dapat timbul dari adanya konflik norma pengaturan mengenai *parate executie* tersebut yakni tidak adanya kepastian hukum karena adanya kerancuan atau konflik norma mengenai pengaturan *parate executie*, dalam hal ini juga bisa mengakibatkan banyaknya gugatan secara perdata dari pihak debitur yang merasa tidak puas atas pelaksanaan *parate executie* objek jaminan hak tanggungan miliknya di eksekusi oleh kreditur yang menggunakan upaya *parate executie* tersebut. Adanya konflik norma dalam pengaturan *parate executie* ini, debitur dapat mendalihkan bahwa pelaksanaan eskekusi yang dilakukan oleh kreditur menurut ketentuan Pasal 6 UUHT telah bertentangan dengan ketentuan pasal 224 HIR. Kemudian bagi Pihak Perbankan selaku Kreditur pemegang hak tanggungan juga mengalami kesulitan dalam melaksanakan *parate executie* terhadap objek hak tanggungan jika debitur melakukan wanprestasi. Apabila Bank selaku Kreditur melakukan permohonan Pelelangan secara langsung kepada KPNL berdasar pada Pasal 6 UUHT, ada kemungkinan permohonan tersebut juga akan di tolak oleh KPNL dengan alasan untuk melakukan eksekusi objek hak tanggungan tersebut harus dimintakan fiat dari Ketua Pengadilan.

Apabila debitur tidak terima bahwa objek hak tanggungan dilelang langsung oleh kreditor melalui KPNL menggunakan *parate executie*, maka debitur dapat melakukan perlawanan untuk menolak pengosongan terhadap objek hak tanggungan yang dijamin, jika perlawanan tersebut dilakukan maka akan menyita waktu, tenaga dan juga biaya bagi kreditur. Selain hal tersebut, dalam prakteknya di Pengadilan, hakim yang diberikan kebebasan untuk memutus perkara sengketa *Parate executie* menurut keyakinannya,

¹⁶ Machmudin, Dudu Duswara. 2003. *Pengantar Ilmu Hukum : Sebuah Sketsa*. Bandung : Refika Aditama.

akan memungkinkan terjadinya dualisme kebebasan dalam memutus sengketa *parate executie*. Ada hakim yang berpendapat bahwa pelaksanaan *parate executie* tetap harus meminta fiat Ketua Pengadilan Negeri akan tetapi ada juga hakim yang berpendapat lain bahwa pelaksanaan *parate executie* sudah tidak perlu lagi meminta fiat dari pengadilan, sehingga hal ini tidak tercapai adanya kepastian hukum.

6. Penutup

Kesimpulan

Kewenangan kreditor selaku dari pemegang Hak Tanggungan ketika melaksanakan eksekusi dengan cara *parate executie*, dalam UUHT memberikan kewenangan kepada kreditor. Kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi dengan cara *parate executie* apabila debitur dalam hal ini pemberi Hak Tanggungan melakukan wanprestasi atau cidera janji. Pelaksanaan eksekusi terhadap Obyek Hak Tanggungan sendiri dapat dilakukn dengan beberapa seperti *parate executie*, Titel Eksekutorial dan Penjualan dibawah tangan. Dalam pelaksanaannya obyek hak tanggungan sebaiknya menggunakan dengan *parate executie* dalam hal ini dikarenakan untuk dapat sesegera mungkin melakukan pelelangan yang secara sah di mata hukum.

Parate executie hak tanggungan dilakukan secara langsung dan tanpa fiat dari Pengadilan berdasarkan Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) No. SE-21/PN/1998 juncto SE-23/PN/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 Undang-Undang Nomo 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan telah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UUHT yang dimana menentukan bahwa terkait dengan kreditor dapat melakukan eksekusi Hak Tanggungan dengan kewenangannya sendiri. Sehingga dalam hal ini sudah jelas terhadap lelang eksekusi diberikan kepada kreditor karena suatu pilihan hukum yang dapat melakukan eksekusi hak tanggungan yang sudah diberikan kepada debitornya sendiri secara sah dan sadar hukum. Pemberian Hak Tanggungan yang diserahkan dari Debitur ke Kreditor memang harus dilakukan gua mengurangi proses yang memakan waktu cukup lama.

Bahwa pada UUHT terdapat kerancuan yakni terdapat dalam pasal 6 UUHT dengan Penjelasan Umum angka 9 UUHT dan penjelasan Pasal 14 ayat

(2) dan (3) UUHT yang menyatakan bahwa pelaksanaan *parate executie* dilaksanakan berdasarkan Pasal 224 HIR dan Pasal 258 Rbg. Kondisi ini menyebabkan adanya multi penafsiran antara Pasal 6 UUHT dengan Penjelasan Umum angka 9 UUHT dan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT. Hal ini membuat asas kemudahan dan kepastian hukum *parate executie* hak tanggungan menjadi tidak tercapai, karena pada akhirnya Kreditur dalam hal ini sebagai Pemegang Hak Tanggungan tidak dapat menjalankan eksekusi hak tanggungan dengan mudah sesuai dengan cita-cita pembentukan UUHT sebagaimana yang tercantum dalam Penjelasan Umum UUHT. Akibat hukum yang dapat timbul dari adanya konflik norma pengaturan mengenai *parate executie* tersebut yakni sebagai berikut :

1. tidak adanya kepastian hukum.
2. mengakibatkan banyaknya gugatan secara perdata dari pihak debitur yang merasa tidak puas atas pelaksanaan *parate executie* objek jaminan hak tanggungan miliknya di eksekusi oleh kreditur yang menggunakan upaya *parate executie* tersebut karena bertentangan dengan ketentuan pasal 224 HIR.
3. bagi Pihak Perbankan selaku Kreditur pemegang hak tanggungan juga mengalami kesulitan dalam melaksanakan *parate executie* terhadap objek hak tanggungan ada kemungkinan permohonan tersebut juga akan di tolak oleh.
4. akan menyita waktu, tenaga dan juga biaya bagi kreditur.
5. pada prakteknya di Pengadilan, hakim diberikan kebebasan untuk memutus perkara sengketa *Parate executie* menurut keyakinannya, hal ini akan memungkinkan terjadinya dualisme kebebasan dalam memutus sengketa *parate executie*.

Saran

Untuk menghindari ketidakpastian hukum, maka perlu dikaji ulang mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan agar tidak terciptanya kesimpangsiuran dalam masyarakat khususnya bagi kreditur dan debitur. Dikarenakan hal ini sangatlah penting bagi masyarakat kedepannya.

Undang-Undang Hak Tanggungan seharusnya membuat kedua belah pihak baik kreditur ataupun debitur menjadi lebih percaya bahwasannya

objek yang menjadi hak tanggungan mendapatkan perlindungan hukum yang jelas.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Hartono, C.F.G., (1994). *Penulisan Hukum Di Indonesia Pada Akhir Abad Ke-20*.
Herowati Poesoko, (2013), *Dinamika Hukum Parate Executive Objek Hak Tanggungan*, Yogyakarta: Aswaja Pressindo.
Irwansyah. (2020). *Penelitian Hukum, Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*, Yogyakarta: Mirra Buana.
J. Satrio. (2004). *Hukum Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Bandung: Buku II, PT. Citra Aditya Bakti.
Machmudin, Dudu Duswara. 2003. *Pengantar Ilmu Hukum : Sebuah Sketsa*. Bandung : Refika Aditama.
M. Bahasan. (2012). *Hukum jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
R. Subekti. 1989. *Hukum Acara Perdata*. Bandung: Bina Cipta.
Sudarsono. 2007. *Kamus Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.

Jurnal Ilmiah:

- Eka, Putu Trisna Dewi. (2015). *Implementasi Ketentuan Restrukturisasi Kredit Terhadap Debitur Wanprestasi Pada Kredit Perbankan*. Jurnal Magister Hukum Udayana, Vol. 4, No. 2.
Gusti, I Agung Bagus Hendra Praditya. (2017). *Akibat Hukum Likuidasi Bank Terhadap Keberadaan Akta Pemberiaan Hak Tanggungan (APHT)*. Denpasar: Acta Comitatus Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum : Universitas Udayana. Vol.2, No.2.
H. Alivah, Rudv.D.G, & Wirawan. I.W. (2019). *Analisis Dari Segi Hukum Terhadap Perjanjian Kemitraan Antara Usaha Mikro, Kecil dan Menengah dengan Usaha Besar*. Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum, 7 no 3.
Hadi, I., Mohamad, I. R., & Kesola, N. (2021). STUDI ANALISIS HUKUM FORMIL PEMBAJAKAN SOFTWARE KOMPUTER BERDASAR UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2014 TENTANG HAK CIPTA. *Akademika*, 9(1), 41-49.
Octa, Kadek Santa Wiguna. (2017). *Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah pada PT.BPR Partha Kencana Tohpati*. Denpasar : e-journal Ilmu Hukum Kertha Semaya Fakultas Hukum : Universitas Udayana. Vol.5, No.5.
Sibarani Bachtiar. (2001). *Parate Eksekusi dan Paksa Badan*. Jurnal Hukum Bisnis Vol.15, No.8.

Suslianto, S., & Hadi, I. (2022). PENERAPAN ASAS TIADA PIDANA TANPA KESALAHAN DALAM KETENTUAN PASAL 78 AYAT (15) UNDANG-UNDANG NOMOR 41 TAHUN 1999 TENTANG KEHUTANAN. *At-Tanwir Law Review*, 2(2), 162-172.

Utomo Yusuf Arif. (2011). *Parate Executie Pada Hak Tanggungan Sebagai Perlindungan Aset Kreditor dan Debitor*. Yuridika Vol 26, No 2.

Widiastriana Putri. (2015). *Akibat Hukum Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang Tidak Sesuai dengan Hukum Positif Indonesia*. Malang : Jurnal Hukum Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

Putusan Mahkamah Agung No.3210 K/Pdt/1984 tanggal 30 januari 1986

Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor SE-23/PN/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan