

PENGATURAN EKSEKUSI BARANG JAMINAN MELALUI UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN*

Oleh:

I Made Agni Prabawa Suryadi**

Marwanto***

Bagian Hukum Keperdataan, Fakultas Hukum Universitas Udayana

ABSTRAK

Tulisan dengan mengangkat judul Pengaturan Eksekusi Barang Jaminan Melalui Undang-Undang Hak Tanggungan, dilatarbelakangi karena penulis ingin mengkaji dan menganalisis lebih lanjut mengenai eksekusi barang jaminan yang di dalam pengaturannya terjadi konflik norma pada Pasal 6 UUHT dengan Penjelasan Umum angka 9 UUHT sehingga menyebabkan inkonsistensi di dalam pengaturan tentang eksekusi Hak Tanggungan. Penulisan ini membahas dua permasalahan utama, yaitu Pengaturan tentang *parate executie* atau eksekusi langsung dan Keuntungan dan kelemahan jika menggunakan *parate executie*. Penelitian tentang *parate executie* ini menggunakan metode penelitian normatif untuk membahas permasalahan dan bertujuan untuk mendeskripsikan bagaimana pengaturan tentang *parate executie*. Dari hasil penelitian dan pembahasan terdapat dua kesimpulan bahwa dasar pelaksanaan *parate executie* diatur dalam Pasal 20 *juncto* Pasal 6 UUHT. Keuntungan menggunakan *parate executie* ialah proses eksekusi yang mudah, murah, dan cepat. Kekurangannya harus menunggu putusan Pengadilan jika debitur menggugat, untuk menindaklanjuti hal tersebut ada baiknya agar kreditur bisa meyakinkan debitur supaya bisa lebih kooperatif dalam hal penyelesaian hutangnya.

Kata kunci: *parate executie*, eksekusi.

ABSTRACT

*The paper, entitled Arrangement of Execution of Guaranteed Goods Through the Mortgage Act, authors want to review and further analyze the execution of collateral goods in the arrangement there is a conflict of norms in Article 6 UUHT with General Elucidation number 9 UUHT causing inconsistency in the regulation of execution of Mortgage Rights, discusses two main issues, namely Arrangement on *parate executie* or direct execution and Advantages and weaknesses when using *parate executie*. The research method used to discuss the two main problems is the normative juridical method,*

* Tulisan ini merupakan tulisan ilmiah diluar ringkasan skripsi

** I Made Agni Prabawa Suryadi adalah mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Udayana, korespondensi : agniprabawa96@gmail.com

*** Marwanto adalah Dosen Fakultas Hukum Universitas Udayana, sebagai penulis II.

to describe how the arrangement of parate executie. From the research and discussion there are two conclusions that the basic are implementation of parate executie is regulated in Article 20 juncto Article 6 UUHT. The advantage of using parate executie is the process of execution is easy, cheap, and fast. The drawback must wait for the Court's verdict if the debtor sues, to follow up it is good that the creditor can convince the debtor to be more cooperative in terms of settlement of the debt.

Keywords: parate executie, execution.

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Masa kini, di dalam pengembangan usaha baik perorangan maupun suatu badan hukum, modal merupakan suatu hal yang sangat penting dan harus ada. Sehingga menyebabkan kredit menjadi suatu kebutuhan yang mutlak harus ada, maka dari itu suatu perangkat peraturan yang menjadi payung hukum di dalam suatu jaminan sangat dibutuhkan.¹

Pesatnya perkembangan kegiatan pembangunan khususnya pembangunan di bidang ekonomi maupun kesehatan. Menyebabkan perlunya dana yang sangat besar, dimana dana tersebut dapat diperoleh dari suatu perkreditan. Perkreditan yang diharapkan pada masa kini adalah perkreditan yang setiap hak ataupun kewajiban dari pemberi kredit (kreditur) dan penerima kredit (debitur) mendapatkan perlindungan dan kepastian hukum di dalam proses dan hasilnya.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT) sebagai dasar hukum mengenai jaminan Hak Tanggungan dan undang-undang ini juga merupakan perwujudan dari Pasal 51 Undang-Undang Republik

¹Rachmadi Usman, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, h. 32

Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), yang disesuaikan dengan perkembangan di masyarakat dalam mengatur berbagai hal tentang Hak Tanggungan yang akan dijadikan sebagai sebuah jaminan dalam kegiatan pinjam meminjam kredit.²

Lembaga hak tanggungan merupakan lembaga yang mempunyai hak untuk memberikan jaminan kemudian dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, dengan adanya lembaga hak tanggungan maka pemerintah dapat mengakomodir kepentingan untuk melindungi hak para kreditur.³

Ciri-ciri dari Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, yaitu memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegangnya, memenuhi asas spesialisitas dan publisitas, dan pelaksanaan eksekusi yang mudah dan pasti. Hal tersebut dapat terwujud dikarenakan oleh hak eksekusi yang dimiliki langsung oleh kreditur.⁴

Bisa dilihat dalam Pasal 6 UUHT yang memiliki tujuan untuk memberikan kemudahan dalam pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan yang diberikan hak untuk dapat langsung melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan bila dibitur cedera janji sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 6 UUHT.

Namun demikian dalam proses pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang mengacu pada Pasal 6 UUHT tersebut masih ada beberapa kendala yang menjadi hambatan sehingga tidak dapat berjalan sebagaimana mestinya. Salah satu permasalahan

²*Ibid*, h. 10

³Juswito Satrio, 2002, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 277-278.

⁴Rachmadi Usman, 2013, *Hukum Kebendaan*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 307

yang sering dihadapi dalam pelaksanaan eksekusi ini yaitu debitur yang tidak bersedia mengosongkan objek Hak Tanggungan.

Kendala tersebut dikarenakan adanya konflik antara Pasal 6 UUHT yang menyatakan eksekusi Hak Tanggungan bisa dilakukan langsung atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum bilamana debitur cidera janji, sedangkan pada Penjelasan Umum angka 9 UUHT menyatakan bahwa eksekusi Hak Tanggungan harus berdasarkan pada Pasal 224 HIR atau 258 RBg yang kedua pasal tersebut memiliki arti bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan harus melalui putusan pengadilan terlebih dahulu.

1.2. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan mengenai eksekusi Hak Tanggungan?
2. Bagaimanakah kelebihan dan kekurangan melakukan *parate executie*?

1.3. Tujuan Penulisan

Penulisan makalah ini memiliki tujuan agar para pembaca dapat mengetahui pengaturan hukum mengenai pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dan kelebihan serta kekurangan dalam melakukan *parate executie*.

II. ISI MAKALAH

2.1. Metode Penelitian

Penulisan makalah tentang Hak Tanggungan ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan meneliti bahan pustaka yang ada seperti peraturan perundang-undangan kemudian mengadakan penelitian terhadap masalah hukum.⁵ Penulisan ini menganalisis lebih lanjut mengenai eksekusi Hak Tanggungan yang diatur pada UUHT.

2.2. Hasil dan Pembahasan

2.2.1. Pengaturan Eksekusi Hak Tanggungan

Menurut Pasal 1 ayat (1) UUHT, yang menyatakan bahwa, Hak tanggungan adalah hak penguasaan atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.

Terdapat beberapa unsur essensial yang menjadi ciri-ciri dari Hak Tanggungan, yaitu :

- a. sebagai hak jaminan kebendaan;
- b. objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah;
- c. diperuntukkan untuk menjamin pelunasan hutang dengan eksekusi yang kuat, mudah dan pasti; dan
- d. memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan.

Pengaturan tentang eksekusi objek Hak Tanggungan dapat kita lihat pada Pasal 20 UUHT ayat (1), dimana disebutkan bahwa:

⁵Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, 2009, h.13.

Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau;
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya.

Dapat kita lihat bahwa berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) huruf a di atas yang mengacu pada Pasal 6 UUHT, disebutkan bahwa terjadi cidera janji oleh debitur, maka kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk langsung menjual objek Hak Tanggungan tanpa melalui putusan pengadilan.

Pasal 6 UUHT, secara spesifik disebutkan bahwa: “Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Mengacu pada Pasal 6 UUHT dapat ditarik beberapa unsur yang harus terpenuhi, yaitu adanya :

1. adanya cedera janji oleh debitur;
2. kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak;
3. hak atas kekuasaan sendiri untuk menjual objek Hak Tanggungan;
4. dijual melalui pelelangan umum;

5. pelunasan piutang yang dimiliki oleh kreditur diambil dari hasil penjualan dari objek Hak Tanggungan.

Apabila dilihat secara sederhana memang pasal 6 UUHT memberikan hak untuk menjual sendiri benda jaminan atau dengan kata lain pasal 6 UUHT secara eksplisit memberikan hak untuk melakukan *parate executie* kepada kreditur apabila debitur wanprestasi, artinya bahwa kreditur pemegang Hak Tanggungan tidak lagi harus meminta persetujuan dari debitur, dan juga tidak harus menunggu putusan dari Pengadilan, karena Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan yang sama dengan penetapan pengadilan. Hal ini mengesankan seolah-olah *parate executie* ini lahir karena undang-undang dan tidak perlu diperjanjikan oleh kreditur dan debitur sebelumnya.⁶

Pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan juga dapat didasarkan pada *titel eksekutorial* sebagaimana tercantum dalam sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan dapat menjadi dasar pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan. Disamping berfungsi sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, sertifikat Hak Tanggungan juga berguna sebagai dasar pelaksanaan eksekusi bila debitur cidera janji. Dengan menunjukkan bukti, bahwa debitur ingkar janji dalam memenuhi kewajibannya, maka pemegang sertifikat Hak Tanggungan dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan yang bersangkutan sebagai dasarnya. Eksekusi akan dilaksanakan atas perintah dan dengan pimpinan Ketua Pengadilan Negero tersebut,

⁶ Wahyu Pratama, 2015, "Tinjauan Hukum tentang Sertifikat Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996", *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Edisi 6, Volume 3, h.6, <https://media.neliti.com/media/publications/152194-ID-none.pdf>, diakses tanggal 26 Pebruari 2018 jam.23.47

melalui pelelangan umum yang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara.⁷

Ditentukan dalam Penjelasan atas Pasal 20 ayat (1) UUHT, bahwa pada prinsipnya setiap eksekusi objek Hak Tanggungan harus dilaksanakan dengan melalui “pelelangan umum”, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek Hak Tanggungan, namun ketentuan dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT memberikan kemungkinan untuk menyimpang dari prinsip eksekusi objek Hak Tanggungan dilaksanakan melalui pelelangan umum. Pasal 20 ayat (2) UUHT menentukan, bahwa atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Dengan demikian, eksekusi melalui penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan bila hal tersebut telah disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Ditentukan dalam Penjelasan atas Pasal 20 ayat (2) UUHT, bahwa kemungkinan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan tersebut dimaksudkan untuk mempercepat penjualan objek Hak Tanggungan dengan harga penjualan tertinggi, sebab penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi.⁸

Ketentuan mengenai proses pelaksanaan lelang diatur dalam, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan untuk melaksanakan ketentuan tersebut maka diterbitkanlah Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010 tentang

⁷ Rachmadi Usman, 2016, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Cetakan ketiga, Sinar Grafika, Jakarta, h.493

⁸ *Ibid.* h. 494

Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, kemudian mengenai proses pelaksanaan lelang *parate executie* berdasarkan pasal 6 UUHT lebih jelas diatur dalam Surat Edaran Nomor 19/PN/2000 tentang Pelaksanaan Surat Edaran Nomor SE-21/PN/1998 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.

2.2.2. Keuntungan dan Kekurangan *Parate Executie*

Parate executie secara etimologis berasal dari kata *paraat* yang artinya siap ditangan, sehingga *parate executie* dikatakan sebagai sarana yang siap ditangan. Menurut Subekti, *parate executie* adalah menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantara hakim yang ditujukan atas sesuatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual sendiri barang tersebut.⁹

Parate executie merupakan hak kreditur pertama untuk menjual barang-barang tertentu milik debitur atas kekuasaannya sendiri tanpa terlebih dahulu mendapatkan *fiat* pengadilan.¹⁰

Parate executie dianggap sebagai percepatan pelunasan piutang kreditur, karena sebenarnya hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri berarti kreditur pemegang Hak Jaminan dalam melaksanakan hak eksekusinya tidak membutuhkan titel eksekutorial dan dapat melaksanakan eksekusi sendiri secara langsung tanpa perlu kepailitan dari debitur, karena kreditur bersifat separatis.¹¹

Tujuan dari pengaturan mengenai *parate executie* adalah agar kreditur mendapatkan kepastian mengenai pelunasan

⁹Juswito Satrio, *op.cit*, h. 277

¹⁰Herowati Poesoko, 2013, *Dinamika Hukum Parate Executie Objek Hak Tanggungan*, Edisi Revisi, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, h. 203

¹¹ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2013, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty Offset, Yogyakarta, h. 33

hutangnya dari debitur, selain itu juga guna mempercepat proses pelunasan piutang kreditur manakala debitur cidera janji, yaitu dengan cara memberikan hak kepada kreditur untuk menjual objek Hak Jaminan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara atau yang dikenal dengan nama KPKNL.¹²

Parate executie memang memberikan banyak keuntungan bagi kreditur pemegang hak jaminan, namun bukan berarti dengan keuntungan yang diberikan *parate executie* dalam pelaksanaannya tidak membutuhkan syarat tertentu. Syarat yang harus ada untuk bisa melaksanakan *parate executie*, yakni harus ada cidera janji oleh debitur. Adapun kelebihan dan kekurangan dari pelaksanaan *parate executie*, yaitu :

a. Kelebihan didalam pelaksanaan *parate executie*

UUHT memiliki beberapa keistimewaan yaitu pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi langsung tanpa diperlukannya izin dari debitur, adapun keuntungannya, sebagai berikut :¹³

1. *Parate executie* atau eksekusi langsung merupakan hak eksekutorial yang dimiliki oleh kreditur jika terjadinya cedera janji oleh debitur, hak ini langsung didapatkan dari undang-undang yang berlaku maka dari itu memiliki kekuatan hukum yang tetap,
2. Pemegang Hak Tanggungan tidak perlu melalui prosedur yang rumit dalam hal melelang objek Hak Tanggungan, biaya mahal di Pengadilan dan menghabiskan waktu yang cukup lama. Melainkan

¹²Herowati Poesoko, *Ibid.* h. 290

¹³Mariam Darus Badruzaman, 2009, *Komplikasi Hukum Jaminan*, CV. Mandar Maju, Bandung, h. 110

langsung ke Kantor Lelang dengan eksekusi yang murah, mudah, dan cepat,

3. *Parate executie* memberikan kepastian hukum terhadap kreditur jika terjadinya wanprestasi, karena bisa langsung mengeksekusi jaminan tanpa dengan persetujuan debitur.

b. Kekurangan didalam pelaksanaan *parate executie*

Diluar dari keuntungan yang didapatkannya, Pelaksanaan *Parate executie* juga memiliki kelemahan, yaitu :

1. Dalam pelaksanaannya *parate executie* apabila debitur keberatan dan menggugatnya ke Pengadilan, maka hasil lelang dapat digugurkan apabila hakim memutuskan untuk memenangkan debitur. Hal ini menyebabkan ketidakpastian hukum khususnya bagi kreditur.

2. Dalam pengaturan *parate executie* masih terjadi pertentangan maksud antara Pasal 6 UUHT dengan Penjelasan Umum angka 9 UUHT yang menyebabkan inkonsistensi pada pengaturannya.

III. PENUTUP

3.1. Simpulan

Pengaturan mengenai eksekusi Hak Tanggungan dapat kita lihat pada UUHT, dimana salah satu eksekusi Hak Tanggungan, yaitu *parate executie* yang berarti eksekusi langsung oleh kreditur tanpa melalui putusan pengadilan, hal ini diatur dalam Pasal 20 *juncto* Pasal 6 UUHT, kemudian pelaksanaan lelang eksekusi diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang serta Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, dan Surat Edaran Nomor 19/PN/2000 tentang Pelaksanaan Surat Edaran Nomor SE-21/PN/1998 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 UUHT .

Kelebihan yang didapatkan jika melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan menggunakan konsep *parate executie* ialah proses eksekusi yang mudah, murah, dan cepat. Kekurangannya jika debitur mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri maka kreditur tidak akan bisa melaksanakan *parate executie* ke Kantor Lelang karena harus menunggu putusan dari Pengadilan terlebih dahulu, dan masih terjadinya inkonsistensi didalam pengaturan *parate executie* akibat dari terjadi konflik pada Pasal 6 UUHT dengan Penjelasan Umum angka 9 UUHT.

3.2. Saran

Untuk menghindari inkonsistensi didalam peraturan mengenai eksekusi Hak Tanggungan yang kita hadapi saat ini, hendaknya UUHT harus dikaji ulang terkhusus mengenai peraturan eksekusi Hak Tanggungan agar tidak terjadi inkonsistensi sehingga masyarakat tidak bingung dan bisa

melindungi setiap hak beserta kewajiban dari setiap kreditur ataupun debitur.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Herowati Poesoko, 2013, *Dinamika Hukum Parate Executie Objek Hak Tanggungan*, Edisi Revisi, Aswaja Pressindo, Yogyakarta

Juswito Satrio, 2002, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Mariam Darus Badruzaman, 2009, *Komplikasi Hukum Jaminan*, CV. Mandar Maju, Bandung.

Rachmadi Usman 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

_____, 2013, *Hukum Kebendaan*, Sinar Grafika, Jakarta.

_____, 2016, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Cetakan ketiga, Sinar Grafika, Jakarta

Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, 2009.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2013, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty Offset, Yogyakarta

JURNAL

Wahyu Pratama, 2015, 'Tinjauan Hukum tentang Sertifikat Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996', *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Edisi 6, Volume 3, <https://media.neliti.com/media/publications/152194-ID-none.pdf>.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Indonesia, Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42.