

MEREFORMASI KONSEP *PARATE EXECUTIE* TERHADAP OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM, KEADILAN, KEMANFAATAN

Penulis: Alvin Ramadhan Nur Luis

Program Pascasarjana Doktoral Ilmu Hukum Universitas Islam Riau,
Email : alvinnurluis_s3@student.uir.ac.id

Abstract

One way to enforce a debt security is through parate executie, which involves selling the debtor's mortgage under their own power without obtaining a fiat from the Chief Justice. In practice, parate executie does not meet the legal requirements, as it is considered an unlawful act. Consequently, creditors are deprived of convenience, legal certainty, justice and benefits. This study aims to reform the concept of parate executie for mortgages, which provides legal certainty, justice and benefits for creditors.

This study primarily employs normative legal research methods, employing a statute approach and a case approach.

The findings indicate that the obstacles to implementing parate executie are objective weaknesses, namely inconsistent statutory provisions and inconsistent interpretations of parate executie implementation, which subsequently lead to court decisions, jurisprudence, and the supreme Court's circular letter (SEMA) requiring execution by court fiat. The next obstacle is the subjective weakness, namely that creditors often do not immediately collect debts so that the amount of debt is getting bigger, and the next subjective weakness is the frequent resistance from the debtor. That is why there is a need for reforms of the concept of parate execution of mortgage rights on land based on the values of legal certainty, justice and benefit which is carried out by repositioning the main objective of implementing parate execution, namely providing convenience for creditors through the placement and fulfillment of the rights and obligation of the parties as the main objective, as well as revitalizing the legal aspect through synchronization of statutory regulations, and fulfillment of implementing regulations.

Keyword : fiat of the district court; mortgage rights; parate executie.

Abstrak

Pelaksanaan proses eksekusi atas objek jaminan utang salah satunya bisa dilakukan dengan parate executie yakni dengan menjual apa yang menjadi objek hak tanggungan milik debitur atas kekuasaannya sendiri tanpa harus melalui fiat Ketua Pengadilan. Dalam prakteknya pelaksanaan dari parate eksekusi ternyata tidak seperti yang diharapkan undang-undang, karena parate executie dianggap sebagai perbuatan melawan hukum. Konsekuensinya ialah debitur tadi tidak mendapatkan suatu kemudahan, kepastian hukum serta keadilan maupun kemanfaatan. Adapun Penelitian ini memiliki tujuan untuk mereformasi konsep parate executie atas objek hak tanggungan yang menjamin kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan bagi kemanfaatan bagi kreditur.

Penelitian ini pada dasarnya menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan kasus (case approach).

Jadi hasil dari penelitian ini yaitu terdapat fakta bahwa hambatan pelaksanaan parate eksekusi adalah adanya kelemahan objektif yaitu ketentuan peraturan perundang-undangan dan pelaksanaan parate eksekusi yang tidak konsisten termasuk dalam penafsirannya dan kemudian lahirnya putusan pengadilan, yurisprudensi dan SEMA yang mengharuskan pelaksanaan eksekusi harus dengan fiat pengadilan. Hambatan selanjutnya ialah kelemahan subjektif yaitu kreditur

sering tidak segera menagih utang sehingga jumlah utang semakin besar, dan kelemahan subjektif berikutnya ialah sering adanya perlawanan dari pihak debitur. Itu sebabnya perlu adanya reformasi konsep parate executie Hak tanggungan atas suatu tanah yang menjadim kepastian hukum, keadilan serta kemanfaatan yang dilaksanakan dengan mereposisi tujuan dari pelaksanaan parate eksekusi yaitu dengan menghadirkan kemudahan bagi kreditur dengan cara penempatan serta pemenuhan baik hak maupun kewajiban para pihak sebagai tujuan yang utama, selanjutnya merevitalisasi aspek yuridisnya dengan cara sinkronisasi peraturan perundang-undangan yang ada serta pemenuhan aturan pelaksanaannya.

Keyword : fiat pengadilan negeri; hak tanggungan; parate eksekusi.

PENDAHULUAN

Pelaksanaan eksekusi terhadap objek jaminan utang salah satunya bisa ditempuh dengan parate eksekusi sebagaimana telah diatur didalam ketentuan UUHT Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. *Parate executie* adalah hak seorang kreditur menjual obnjek hak tanggungan milik dari debitur atas kekuasaannya sendiri tanpa harus mendapatkan fiat dari Pengadilan. Akan tetapi dalam prakteknya menjalankan parate eksekusi ternyata tidak seperti nyang diharapkan undang-undang, karena pelaksanaan eksekusi atas kekuasaannya sendiri tanpa fiat dari pengadilan justru dianggap sebagai perbuatan yang melawan hukum. Penerapan *Parate executie* saat ini merupakan inkonsistensi, bahkan dalam pelaksanaannya terdapat penolakan-penolakan seperti terjadinya gugatan dan sebagainya sehingga *parate executie* dalam penerapannya menjadi tidak dapat diterima sepenuhnya dalam praktik hubungan hukum. Padahal, pemegang dari hak tanggungan bisa mengambil alih

tanpa harus adanya ijin lebih dahulu ataupun meminta persetujuan dari si debitur, bahkan fiat dari pengadilan tidak perlu dimintakan ioleh kreditur pada saat kreditur ingin mengeksekusi objek jaminan utang dari debitur bilamana terjadi suatu wanprestasi sebagaimana ketentuan Pasal 6 UUHT Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan. Pemegang dari hak tanggungan (kreditur) dapat mengajukan permintaan kepada kantor lelang setempat agar melaksanakan penjualan lelang terhadap barang jaminan hak tanggungan tersebut, artinya konsep parate executie sebenarnya adalah langkah memudahkan kreditur dimana sebelumnya mellalui eksekusi di Pengadilan Negeri (Remy Sjahdeini, 1999).

Konsep parate eksekusi sebagaimana dimaksud dapat dilihat pengaturannya dalam Pasal 1178 KUHPerdara. Jadi, menurut ketentuan hukum, eksekusi atas objek jaminan bisa dilakukan oleh pemegang hak tanggungan, tanpa haru smeminta terlebih dahulu persetujuan dari pemberi hak tanggungan pada saay debitu telah

wanpretasu/cidera janji, oleh karenanya banyak orang kerap menyebutnya dengan eksekusi yang selalui siap ditangan /parate eksekusi (J. Satrio, 1997).

Akan tetapi sangat disayangkan karena dalam praktek penerapannya justru semakin tidak jelas eksistensi konsep parate executie tersebut terhadap objek hak tanggungan, bahkan cenderung menyimpang dari asas serta doktrin maupun atas ajaran hukum tentang parate eksekusi, salah satunya karena adanya aturan hukum yang terbit setelahnya dan bertentangan dengan konsep semua dari parate eksekusi.

Memang dalam perspektif debitor, konsep *parate executie* justru dirasa tidak memberikan keadilan dan perlindungan hukum. Debitor merasa ketentuan *parate executie* telah merugikan hak-hak konstitusionalnya, karena dianggap memberikan kewenangan besar kepada kreditor dengan kekuasaannya sendiri melakukan penjualan tanpa melalui fiat dari pengadilan. Tetapi sebaliknya bagi kreditor, parate eksekusi adalah suatu kemudahan yang segera dapat memberikan suatu kepastian hukum, keadilan serta kemanfaatan.

Namun demikian, didalam prakteknya pelaksanaan dari parate eksekusi pada kenyataannya tidak seperti yang diharapkan undang-undang, karena pelaksanaan eksekusi atas kekuasaannya sendiri tanpa fiat dari pengadilan justru dianggap

sebagai perbuatan yang melawan hukum. Konsekuensinya adalah, kreditor tidak lagi mendapatkan kemudahan dan tidak lagi memberikan jaminan kepastian hukum, keadilan serta kemanfaatan. Salah satu yang menjadi penyebabnya ialah parate executie yang dimaksud dalam undang-undang hak tanggungan tidak lagi didasarkan pada janji atau kesepakatan untuk menjual atas kekuasaannya sendiri, melainkan telah ditafsirkan sebagai pengganti dari *grosse akta hypotik*. Oleh karena itu dibutuhkan suatu konsep *parate executie* terhadap objek hak tanggungan yang bisa menjamin suatu kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan bagi kreditor.

Beberapa kajian tentang parate executie pernah dibahas dalam beberapa jurnal seperti diantaranya “Efektivitas dari parate executie terhadap objek jaminan hak tanggungan dalam suatu perspektif hukum positif yang ada di Indonesia” yang ditulis oleh Vivilia Agnata Mudi yang berfokus pada kajian efektivitas parate eksekusi atas objek hak tanggungan. Berikutnya jurnal berjudul “ Parate Eksekusi Hak Tanggungan Kontra Fiat Pengadilan” yang ditulis oleh Tan Henny Tanuwidjaya dengan fokus penelitian yaitu melihat inkonsistensi pelaksanaan dalam praktek parate eksekusi yang diharuskan dengan fiat pengadilan sesuai dengan ketentuan undang-undang hak tanggungan.

Selain itu juga ada jurnal yang berjudul “Hapusnya Lembaga Parate Eksekusi Sebagai Akibat Hukum Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/PUU-XVII/2019” yang ditulis oleh Antonius Budi yang berfokus penelitian pada hapusnya parate executie pasca putusan Mahkamah Konstitusi tersebut, yang mana telah mengakibatkan eksistensi parate eksekusi atas objek hak tanggungan dihapus dan oleh karenanya harus melalui fiat dari pengadilan negeri yang berwenang.

Perbedaan penelitian sebelumnya seperti yang telah diuraikan diatas dengan penelitian ini adalah adanya upaya dalam penelitian ini untuk mereformasi kembali konsep parate eksekusi agar kembali kepada hakikatnya setelah dinyatakan dihapus dengan keluarnya putusan Mahkamah Agung (MA) No. 3210 K/Pdt/1984 dan putusan Mahkamah Konstitusi No. 18/PUU-XVII/2019.

Bukan saja putusan Mahkamah Agung tersebut, tetapi putusan tersebut justru semakin diperkuat dengan Buku II tentang Pedoman Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI). Reformasi parate eksekusi perlu dilakukan penelitian ulang karena sejak awal parate eksekusi berbeda dengan eksekusi lainnya dan parate executie sebagai salah satu cara eksekusi paling mudah dan sangat sederhana bagi pihak kreditor untuk mendapatkan kembali uang yang

menjad piutangnya dalam hal debitor ingkar janji jika dibandingkan cara eksekusi mellaui proses fiat dari pengadilan atau campur tangan pengadilan.

RUMUSAN MASALAH

1. Apa hambatan penerapan parate eksekusi di Indonesia ?
2. Bagaimana mereformasi parate eksekusi objek hak tanggungan atas tanah yang menjamin nilai keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan?

METODE PENELITIAN

Adapun untuk penelitian ini Peneliti menggunakan atau memakai metode penelitian hukum normatif yakni jenis penelitian yang menggunakan teknik pengumpulan data, selanjutnya pengolahan data dan terakhir dengan langkah melakukan penelitian terhadap data-data dari bahan hukum primer. Selain itu juga data-data dari bahan-bahan hukum sekunder serta bahan-bahan hukum tersier (Soerjono & Mamudji, 2018). Adapun Metode penelitian hukum normatif (*doktrinal research*) yang di gunakan pada penelitian ini bertitik fokus pada langkah-langkah dan kegiatan melakukan inventarisasi terhadap hukum yang sedang berlaku (hukum positif), dan selain itu juga berfokus pada sistematika hukum, taraf

sinkronisasi hukum, asas-asas hukum, penemuan hukum, doktrin hukum terhadap perkara *in-concreto*, sejarah hukum dan perbandingan hukum (Abdulkadir Muhammad, 2004). Sementara pendekatan penelitian yang digunakan ialah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*) yang berhubungan dengan objek penelitian.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hambatan Penerapan Parate Eksekusi di Indonesia

Salah satu hambatan penerapan parate eksekusi adalah adanya konsistensi dalam penerapan parate eksekusi itu sendiri. Pada permulaannya lembaga terhadap jaminan atas objek tanah ialah hipotik dan *credietverband*. Adapun hipotik itu sendiri diatur di ketentuan Pasal 1162 – 1232 buku II KUHPerdara (*burgerlijk wetboek*), sedangkan *credietverband* dapat kita lihat pengaturannya dalam ketentuan *staatblaad* tahun 1937 – 190. Akan tetapi sejak dibelakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 maka jaminan atas objek tanah telah dibebani dengan suatu hak tanggungan sebagaimana ditegaskan oleh Undang-Undang No. 4 Tahun

1994 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda Yang Terkait Dengan Tanah. Itu artinya, jaminan terhadap objek tanah tidak lagi dibebani dengan hipotik maupun dengan *credietverband*.

Objek tanah dianggap menjadi pilihan paling tepat sebagai agunan atau sebagai jaminan utang atau kredit konsumtif adalah karena objek tanah dianggap paling efektif dan aman serta memiliki nilai ekonomis yang relatif cukup tinggi. (Agus Yudha Hernoko, 1998). Hal itu karena objek berupa tanah akan lebih mudah diidentifikasi sehingga objeknya jelas dan eksekusinya pasti, ditambah lagi bahwa kredit atau utang menggunakan hak tanggungan dalam ketetnuannya wajib dibayar lebih dahulu dari pada tagihan lainnya dari hasil penjualan lelang (Retnowulan Sutantio, 1999).

Parate executie yang berasal dari frasa paraat memiliki arti bahwa benda jaminan yang diberikan tersebut siap siaga di tangan kreditur guna dilaksanakan penjualannya di muka umum atas kekuasaannya sendiri, yang mana diartikan seakan-akan prosesnya dianggap seperti menjual harta benda milik kreditur itu sendiri (M. Isnaeni, 1996).

Eksistensi dari konsep *parate executie* sebenarnya telah lama dikenal dan diterapkan, yang mana di Indonesia berlakunya yaitu sejak adanya pemberlakuan lembaga jaminan yaitu hipotik seperti yang tegaskan didalam Pasal 1178 ayat (2)

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*burgerlijk wetboek*), yaitu:

“Namun diperkenankanlah kepada si berpiutang hipotik pertama untuk pada waktu diberikannya hipotik, dengan tegas minta diperjanjikan bahwa, jika uang pokok tidak dilunasi semestinya, atau jika bunga yang terutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan dikuasakan menjual persil yang diperikatkan dimuka umum, untuk mengambil pelunasan uang pokok, maupun bunga serta biaya, dari pendapatan penjualan itu. Janji tersebut harus dilakukan menurut cara sebagaimana diatur dalam Pasal 1211 BW”

Sehubungan dengan itu, menurut pendapat M. Yahya Harahap konsep parate eksekusi adalah suatu pengecualian dari prinsip pelaksanaan eksekusi dibawah tangan dan pimpinan Ketua Pengadilan (M. Yahya Harahap, 1998). Meskipun hak tanggungan pada kenyataannya sebagai perjanjian jaminan tambahan (bukan suatu perjanjian kredit selaku perjanjian pokoknya) akan tetapi fungsinya ialah harus konsisten memberikan rasa aman bagi pihak kreditor (orang yang berpiutang), itu sebabnya sertifikat hak tanggungan yang sudah diperjanjikan tersebut tidak boleh dianggap tidak ada sama sekali atau bahkan tidak boleh dilemahkan kekuatannya.

Pada hakikatnya fungsi dari suatu jaminan utang secara hukum

adalah untuk meng-*cover* utang bilama terjadi wanprestasi atau ingkar janji, karena dengan demikian jaminan itu serta merta akan menjadi sarana perlindungan bagi kreditor dan kepastian hukum dalam melaksanakan prestasi dari debitor guna pembayaran utang yang merupakan kewajiban debitor atau dengan kata lain adalah hak dari kreditor (Juhaenda Hasan 2000).

Sehubungan dengan itu, pada Pasal 1131 KUHPerdata sebagai ketentuan perlindungan hukum bagi kreditor telah menegaskan “*semua kebendaan milik debitor baik bergerak maupun tidak bergerak yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan*”.

Instumen hukum yang demikian memang sangat penting guna melindungi kepentingan dari Kreditor apabila debitor wapresasi atau ingkar janji, yaitu bertujuan menyelesaikan kerugian yang dialami kreditor. Oleh karena itu konsep parate executie pada objek jaminan haktanggungan sebenarnya nadalah cara tercepat dan efektif untuk membayar hak kreditor sehingga bisa segera kembali kepada kreditor.

Tidak dapat dipungkiri bahwa ada kelebihan dari jaminan dengan lembaga hak tanggungan sebagaimana dijelaskan pada alenia ke-3 UUHT yaitu diantaranya ialah kemudahan dan kepastian didalam

implementasi eksekusi tersebut. Lebih lanjut dalam aturan disebutkan yaitu kreditur di berikan hak mengeksekusi sendiri atau mengeksekusi atas kekuasaannya sendiri objek jaminan secara langsung (eksekusi langsung/*parate executie*/eksekusi riil) yang memiliki titel eksekutorial sebagaimana ditegaskan didalam Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 (Sudikno Mertokusumo, 1996) atau “eksekusi yang disederhanakan” menurut pendapat P.A Stein (J. Satrio, 2006), atau sebagaimana yang dikatakan oleh A.Pitlo : “ *de pandhouder verkoopt deze zaak alsware het zijn eigen zaak*” (si “pemegang gadai” atau kreditur bisa melakukan penjualan objek/barang jaminan itu seolah-olah objek jaminan tersebut adalah kepunyaannya sendiri). Jadi pelaksanaan dari *parate executie* yang dimaksudkan disini tidak lagi dalam campur tangan pengadilan dan tidak lagi melibatkan si debitur. (fiat dari lembaga peradilan) didalam melaksanakan penjualan (atau disebut dengan *zonder omslag*) (J. Satrio, 1993).

Maria Elisabeth Elijana mempertegas konsep *parate eksekusi* dengan mengatakan bahwa *parate eksekusi* itu ialah eksekusi serta merta yang bisa dilakukan tanpa bantuan pengadilan (Maria Elisabeth Elijana 2006). Akan tetapi pada faktanya pelaksanaan *parate executie* sebagaimana maksud dan tujuan

ketentuan Pasal 6 UUHT pada kenyataannya bukanlah yang mudah dieksekusi atau dilaksanakan pihak kreditur. Adanya kesulitan melaksanakan konsep *parate eksekusi* disebabkan adanya beberapa kelemahan seperti adanya perbedaan didalam memahami doktrin tentang *parate executie* dan kemudian adanya inkonsistensi didalam penerapannya, akibatnya terjadilah saling bertentangan antara satu sama lain baik didalam ketentuan UU hak tanggungan itu sendiri maupun dengan ketentuan didalam peraturan perundang-undangan lainnya. Kelemahan-kelemahan dimaksud dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Kelemahan Objektif

- 1) Inkonsistensi Ketentuan Didalam Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan.

Adanya pertentangan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dengan ketentuan pada Pasal 11 ayat (2) huruf (e) Undang-Undang Hak Tanggungan adalah menjadi salah satu bentuk adanya inkonsistensi didalam undang-undang hak tanggungan. Secara yuridis, ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf (3) adalah ketentuan yang didasarkan atau dijalankan atas dasar adanya kesepakatan atau perjanjian,

sedangkan untuk Pasal 6 sendiri adalah kewenangan yang diberikan atau didasarkan pada perintah undang-undang (*ex lege*). Inkonsistensi lainnya ialah antara antara Pasal 6 UU Hak Tanggungan dengan Pasal 14 ayat (2), ayat (3) dan penjelasan angka 9 UU Hak Tanggungan. Apa yang dijelaskan pada angka 9 (didalam penjelasan Undang-Undang Hak Tanggungan) tersebut mengatur supaya parate executie dilaksanakan berdasarkan pada ketentuan 258 Rbg/Pasal 224 HIR dimana pada hakikatnya dimaksudkan untuk grosse akta hipotik dan grosse akta pengakuan utang (yang berlandaskan pada Ketuhanan Yang Maha Esa sebagaimana terdapat dalam Kepala/irah irah yang tercantum). Itu sebabnya penjelasan angka 9 UU Hak Tanggungan dapat dikatakan telah saling kontradiktif terhadap ratio legis ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan..

Keharusan adanya fiat pengadilan sebelum dilakukannya eksekusi sebagaimana diatur dalam dalam Hukum Acara Perdata merupakan hal yang

sama dengan penafsiran terhadap penjelasan angka 9 undan-undang hak tanggungan, Jadi menurut hukum acara perdata dalam hal debitur wanprestasi, maka dengan demikian parate eksekusi yang dimaksud juga harus melalui izin dan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri.

- 2) Inkonsistensi Dengan Lahirnya Putusan Mahkamah Agung Nomor 3021 K.Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986.

Sejak Mahkamah Agung mengucapkan putusan perkara Nomor 3210 K/pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1986, maka sejak saat itu putusan tersebut menjadi suatu yurisprudensi yang menegaskan bahwa eksekusi yang dilaksanakan langsung dengan pelelangan umum sekalipun tidak lebih dahulu meminta fiat Pengadilan yang berwenang adalah suatu tindakan atau perbuatan melawan hukum. Putusan tersebut dalam pertimbangan hukumnya menegaskan beberapa hal penting yaitu sebagaimana akan diuraikan intisari pertimbangan hukumnya sebagai berikut: (Herowati Poesoko, 2007).

- a) Mahkamah Agung selanjutnya menilai bahwa dalam perkara tersebut pelaksanaan pelelangannya ternyata telah dilaksanakan sendiri oleh kreditur dengan pelelangan umum oleh kepala kantor lelang negara atas perintah kreditor itu sendiri tanpa adanya fiat dari pengadilan yang berwenang, itu sebabnya Mahkamah Agung mempertimbangkan bahwa lelang umum yuang dilaksanakan tersebut adalah bertentangan dengan ketentuan Pasal 258 Rbg/224 HIR, dan dengan demikian pelelangan tersebut secara hukum menurut penilaian Mahkamah Agung adalah tidak sah.
- b) Mahkamah Agung tersebut berpendapat bahwa ketentuan pada Pasal 224 HIR, pelaksanaan pelelangan yang merupakan konsekuensi hukum dari grosee akta hipotik yang tercantum didalamnya irah-rah : “Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” ialah suatu akta yang memiliki suatu kekuatan hukum sama dengan putusan pengadilan, dan dengan demikian seyogyanya harus dilaksanakan dengan perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan atau dengan kata lain harus ada fiat dari Pengadilan yang berwenang, dan dalam hal tersebut tidak terdapat perdamaian dalam pelaksanaannya.
- c) Berikutnya Mahkamah Agung didalam putusannya mengatakan para Tergugat yaitu Kantor Lelang Negara (pelelangan umum), Kreditur dalam hal ini Bank beserta dengan pemenang lelang telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum.
- 3) Inkonsistensi Dengan lahirnya SEMA No. 7 Tahun 2012
- Konsep *parate executie* yang diatur didalam Undang-Undang pada penerapannya dilemahkan dan bahkan telah dimandulkan dengan

lahirnya SEMA atau Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 Tahun 2012 angka XIII dari sub Kamar Perdata Umum, dimana dalam Surat Edaran Mahkamah Agung tersebut menegaskan bahwa pelelangan hak tanggungan yang di lakukan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan objek lelang, tidak dapat dilakukan pengosongan berdasarkan ketentuan Pasal 200 ayat (11) HIR melainkan harus diajukan gugatan. Hal itu disebabkan karena pelelangan tersebut bukan lelang eksekusi akan tetapi merupakan lelang sukarela. Bunyi ketentuan tersebut berarti bahwa pelaksanaan konsep parate eksekusi tidak lagi murni dengan pelaksanaan atas kekuasaannya sendiri, namun pada akhirnya dalam hal tidak dilaksanakan dengan sukarela maka harus dengan campur tangan pengadilan dalam bentuk gugatan (hal inipun menjadi proses yang rumit dan memakan waktu yang boleh dikatakan cukup lama), artinya hal tersebut telah bertentangan pada konsep *parate executie* yang dicita-

itakan oleh Undang-Undang.

b. Kelemahan Subjektif

1) Kelemahan Dalam Pelaksanaan/Implementasi Parate Eksekusi (*parate executie*)

Seperti yang telah diatur bahwa ketika debitur cidera janji maka si pemegang hak tanggungan pertama memiliki hak untuk menjual objek hak tanggungan tersebut atas kekuasaannya sendiri melalui suatu pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu (lihat Pasal 6 UU Hak Tanggungan). Akan tetapi, sangat sering terjadi dimana upaya penagihan ataupun upaya penyelesaian dalam masalah wanprestasi tersebut tidak segera dilakukan oleh pihak kreditur sehingga debitur lalai melaksanakan isi perjanjian dan tunggakan akhirnya terjadi dalam jumlah yang besar. Selain dari pada itu, tidak jarang juga pihak kreditur menggunakan jasa pihak ketiga (debt collector) menggunakan cara-cara yang justru tidak diperbolehkan atau

berlawanan dengan hukum dengan cara yang kasar.

2) Adanya Perlawanan Dari Debitur

Pelaksanaan parate eksekusi biasanya tidak jarang melahirkan persoalan baru. Dalam praktek sering terjadi bahwa pemenuhan hak kreditur tidak dapat dilakukan secara mudah, sederhana, cepat dan efisien, penyebabnya ialah dikarenakan debitur seringkali tidak terima dan mengajukan semacam gugatan sebagai bentuk upaya perlawanan pada saat pelaksanaan lelang ataupun ketika lelang yang dilaksanakan oleh Kantor Lelang sudah selesai.

B. Reformasi Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan Atas Tanah Yang Menjamin Nilai Keadilan, Kepastian Hukum dan Kemanfaatan.

Inkonsistensi *parate executie* baik itu dari segi aturan hukumnya maupun dari segi penerapannya perlu untuk segera diatasi dengan cara yaitu mereformasi konsep *parate executie* objek hak tanggungan atas tanah agar dapat tercapai nilai keadilan, nilai kepastan hukum dan nilai kemanfaatan. Adapun langkah-langkah yang perlu untuk dilakukan

guna mereformasi parate eksekusi yaitu sebagai berikut:

1. Mereposisi Tujuan Utama Dari Pelaksanaan *Parate Executie*.

Parate eksekusi mempunyai dasar hukum yaitu Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menegaskan : “apabila si debitur cidera janji, amak pemegang hak tanggungan pertama memiliki hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum atau Kantor Lelang serta dapat mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan lelang tersebut”

Dalam ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan sebenarnya telah memiliki makna atau konsep yang berbasis atau mendasarkan pada nilai-nilai keadilan dan hal itu dapat dilihat bukan dengan menilai ketentuan itu secara sepenggal-sepenggal atau sebagian-sebagian dan memisahkan antara pelaksanaan dengan tujuan filosofisnya, melainkan dengan cara melihat secara komprehensif aturan tersebut secara menyeluruh. Dengan kata lain dapat disimpulkan bahwa nilai *parate executie* bertitik tolak dari adanya konsep dasar yaitu adanya hak dan adanya kewajiban yang ada dan menjadi

kesepakatan diantara pihak-pihak yang membuat perjanjian dan tentunya perjanjian tersebut harus dihormati dan dilaksanakan oleh para pembuat perjanjian.

Sebagaimana dikatakan oleh John Rawls, “keadilan itu dapat dicapai apabila pendistribusiannya atau pembagian hak dan kewajiban itu terjadi secara proporsional. Karena jika telah terjadi keseimbangan antara hak dan kewajiban tersebut maka tiap tiap pihak akan merasakan secara nyata dan mendapatkan manfaat secara langsung, dan beban itupun ditanggung masing masing dengan beban yang sama baik kreditur maupun debitur. Jadi keadilan pasti tercapai diantara kreditur dan debitur jika sama-sama kooperatif menjalankan dan menghormati kesepakatan hak dan kewajibannya yang telah disepakati oleh tiap tiap pihak. Apabila kreditur telah melaksanakan hak dan kewajiban, maka begitu juga sebaliknya debiturpun harus melaksanakan kewajiban pembayaran utang kepada kreditur dengan itikad baik.

Terjadinya penyimpangan makna parate eksekusi dimulai ketika kita mencapuradukkan dengan menafsirkan eksekusi grosse

akta pada ketentuan Pasal 258 Rbg/224 HIR yang dalam melaksanakan parate eksekusi harus dengan terlebih dahulu mendapatkan fiat ketua Pengadilan berupa suatu penetapan, hal itu justru mengesampingkan keadilan sebagai tujuan utama parate eksekusi. Tentu tidak ada keadilan bagi pihak kreditur karena tidak hanya menanggung kerugian yang dialami karena tidak dilaksanakannya kewajiban dari si debitur kepada kreditur, namun disaat yang bersamaan kreditur seperti perbankan harus membuat cadangan Penyisihan Penghapusan Aktiva sebesar 100 % dari keseluruhan nilai kredit setelah dikurangi dengan nilai jaminan. Dalam hal yang berbeda, permasalahan itu juga akan memperberat debitur karena semakin lama waktu penyelesaiannya maka justru akan semakin berat beban tanggungan pembayaran kredit yang akan ditanggung debitur dan lagipula akan membuka potensi terjadinya sengketa di pengadilan.

2. Revitalisasi Pada Aspek Yuridis Dengan Cara Sinkronisasi Peraturan Perundang-Undangan Serta Pemenuhan Aturan Pelaksanaannya.

Ketentuan didalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan

sebenarnya tidak membutuhkan bukti dengan suatu putusan pengadilan, karena pembuktian hanya cukup dengan adanya pembuktian akan kelalaian debitur atas pembayaran yang telah jatuh tempo ataupun melalui pemberitahuan dari pihak kreditor terhadap debitur. Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa pelaksanaan *parate executie* bukan didasarkan pada perjanjian/kesepakatan melainkan atas perintah undang-undang (*ex lege*). Jadi berdasarkan asas atau adagium "*lex specialis derogat legi generali*" maka Undang-Undang Hak Tanggungan adalah aturan yang bersifat khusus yang bisa mengenyampingkan KUHPerdara yang bersifat umum. Hal-hal yang demikian itu merupakan aspek yuridis yang harus dipertahankan.

Untuk merevitalisasi aspek yuridisnya dalam *parate eksekusi* yang selama ini tidak konsisten, maka mutlak dilakukan sinkronisasi peraturan perundang-undangan yang saling bertentangan yang bertujuan untuk meminimalisir adanya potensi ketidakadilan. Jadi Sinkronisasi yang perlu dilakukan adalah dengan mengenyampingkan beberapa aturan hukum seperti salah satunya yurisprudensi putusan

Mahkamah Agung. Adapun yang dimaksud yurisprudensi tersebut ialah putusan perkara No. 3021 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986 yang pada dasarnya kontradiktif dengan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan terutama pada Pasal 6 UUHT. Hal itu dapat dilakukan dengan dasar adanya asas "*lex posteriori derogat legi priori*" yang menjadi pondasi bahwa yurisprudensi tersebut tidak dapat dijadikan dasar hukum untuk pembatalan pelaksanaan *parate executie*, karena hukum atau aturan yang baru secara otomatis mengenyampingkan hukum atau aturan yang lama. Selain itu ada juga SEMA Nomor 7 Tahun 2012 yang bertolak belakang dengan konsep *parate eksekusi* dan sebenarnya tidak termasuk didalam tata urutan peraturan perundang-undangan, sehingga untuk merevitalisasinya bisa dilakukan dengan cara tidak menjadikan SEMA tersebut menjadi alasan atau dasar hukum untuk menolak eksekusi hak tanggungan. Hal itu harus dilakukan karena SEMA tidak boleh bertentangan dengan aturan hukum yang ada di atasnya sesuai dasar tata urutan peraturan perundang-undangan (UU No. 12 Tahun 2011).

Mereformasi konsep parate executie supaya kembali kepada hakikatnya sangat diperlukan karena sejak awal parate eksekusi berbeda dengan eksekusi lainnya. Seperti definisi yang dikatakan Subekti, dimana disebutkan bahwa parate executie ialah tanpa perantaran hakim (tanpa fiat dari pengadilan) kreditur mengambil sendiri atau menjalankan sendiri apa menurut ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan telah menjadi haknya berdasarkan pada kesepakatan antara debitur dan kreditur, artinya barang jaminan yang menjadi objek hak tanggungan tersebut sudah bisa dijual sekalipun tanpa perintah dari pengadilan yang berwenang. Dari pengertian tersebut maka dapat disimpulkan yaitu “parate eksekusi sebagai salah satu cara eksekusi yang paling mudah dan sangat sederhana bagi kreditur guna memperoleh kembali uang yang menjadi piutangnya dalam hal si debitur ingkar janji/wanprestasi”. Hal itu sangat menguntungkan jika kita bandingkan dengan cara eksekusi yang wajib dengan proses atau campur tangan Pengadilan Negeri (fiat Pengadilan).

Bahwa dengan demikian pelaksanaan parate eksekusi yang selama kurun waktu

berlakunya UU No. 5 Tahun 1960 hingga berlakunya UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan benda-benda yang berkenaan dengan tanah tidak bisa diterapkan pelaksanaannya oleh pihak kreditur seperti yang diharapkan, hal itu terjadi sejak adanya Putusan Mahkamah Agung Nomor. 3210 K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1986, karena pertimbangan hukum dalam putusan tersebut menegaskan bahwa “jika pelaksanaan pelelangan dilaksanakan sendiri oleh pelelangan umum dengan suatu perintah kreditur datau dengan kata lain tidak lebih dahulu memintakan fiat dari pengadilan, maka pelelangan umum tersebut menurut Mahkamah Agung tersebut dalam putusannya dianggap bertentangan dengan ketentuan Pasal 258 Rbg/224 HIR, sehingga pelelangan umum tersebut yang sekalipun dilakukan oleh Kantor Lelang Negara menjadi menjadi tidak sah.

Putusan Mahkamah Agung itu semakin dikuatkan Dengan hadirnya Buku II tentang Pedoman Mahkamah Agung Republik Indonesia maka putusan Mahkamah agung tersebut menjadi semakin dikokohkan karena buku pedoman itu mengharuskan atau

mewajibkan kreditur meminta fiat pengadilan terlebih dahulu saat akan melaksanakan eksekusi objek jaminan yang dibebani dengan suatu hak tanggungan. Namun demikian menurut pendapat M. Yahya Harahap, Putusan Mahkamah Agung tersebut menjadi perdebatan dalam kajian-kajian hukum karena dianggap bahwa putusan itu telah mengesampingkan asas *eigenmachtigeverkoop* yang diberikan oleh ketentuan Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara (M. Yahya Harahap 1993). Kemudahan proses eksekusi tersebut menurut Budi Harsono tidak dapat ditoleransi karena putusan Mahkamah Agung itu mengharuskan agar *parate executie* terlebih dahulu harus mendapatkan fiat Pengadilan Negeri (Budi Harsono 1995), sehingga tidak lagi kembali kepada maksud dan tujuan atau filosofis dari undang-undang hak tanggungan yang memberikan kemudahan dalam proses eksekusi yang merupakan penghormatan terhadap hak dan kewajiban yang telah disepakati.

Dalam keadaan itu, maka tidak ada salahnya dilakukan reformasi sekalipun sebelumnya telah terjadi inkonsistensi. Kehadiran Undang-Undang Hak Tanggungan tidak boleh selalu diartikan tercapainya

kesempurnaan dalam pengaturan mengenai lembaga jaminan atas tanah, bagaimanapun peraturan perundang-undangan yang berlaku tersebut bukanlah produk final seperti yang disampaikan dalam buku seorang ahli hukum Sudikno Mertokusumo, tetapi perlu untuk mendapatkan masukan-masukan atau kritik karena undang-undang adalah proses permulaan terbentuknya hukum yang baik dan yang dicita-citakan terlebih dengan adanya perkembangan serta tuntutan kebutuhan masyarakat. Sudikno Mertokusumo menjelaskan bahwa karena undang-undang hanya merupakan salah satu tahap didalam proses terbentuknya hukum dan dalam keadaan yang demikian harus mencari dan mengupayakan agar lengkap, jadi dapat dikatakan bahwa undang-undang itu tidak mungkin secara langsung memenuhi semua kebutuhan masyarakat secara sempurna atau lengkap (Sudikno Mertokusumo, A Pitlo 1993).

Peter Mahmud Marzuki dalam hal ini juga mengatakan bahwa pembaharuan nilai-nilai hukum bukan hanya sekedar pembaharuan terhadap substansi hukum ataupun terhadap aturan hukumnya. Berlandaskan pada nilai-nilai baru itulah kemudian di bangun bagian yang sangat

penting yaitu substansi hukum yang baru. Setelah substansi hukumnya dibangun, kemudian didalam bentuk yang formal dibuatlah prosedur atau tata cara tentang bagaimana penegakannya nanti. Sementara aturan-Aturan yang bersifat prosedural itu didalam buku Peter Mahmud dikatakan bahwa tidak dibolehkan menyimpangi atau menyisihkan ketentuan yang bersifat substantif. Sebaliknya hukum yang bersifat substantif harus merefleksikan nilai-nilai hukum tersebut, artinya adalah ketentuan-ketentuan tersebut tidak serta merta dituangkan tanpa danya suatu *ratio legis* berupa nilai-nilai hukum yang hidup ditengah-tengah masyarakat. (Peter Mahmud Marzuki : 2002).

M. Isnaeni berpendapat bahwa seandainya didalam aturan perundang-undangan tersebut tidak dialiri arus konsistensi, berarti citranya sendiri sudah tidak pernah pasti, maka sulit sekali untuk mengharapkan lahirnya kepastian hukum dari rahim aturan seperti itu. Padahal kepastian hukum adalah sebagai salah satu sendi utama dari aturan perundang-undangan disamping perlunya aspek keadilan yang memiliki kaitan san gat erat dengan soal efisiensi

yang kerap dijadikan acuan atau patokan oleh kalangan pelaku usaha yang seringkali menggunakan jasa hukum dalam berbagai transaksinya (M. Isnaeni : 1996).

Jadi apabila terdapat kerancuan didalam pengaturan dan pelaksanaannya, maka seperti yang dikatakan filsuf hukum :

“kita harus mencari dan menemukan hakikat dari hukum itu, mencari apa yang tersembunyi didalam hukum, menyelidiki kaidah-kaidah sebagai pertimbangan nilai, memberikan penjelasan terhadap nilai-nilai tersebut, dasar-dasar hukum sampai kepada dasar-dasar filsafat yang terakhir, dan berusaha untuk mencari akar dari hukum, sehingga telah terhadap prinsip-prinsip hukum atau asas-asas hukum merupakan unsur yang sangat penting dalam menjadi hal yang sangat poko dari peraturan hukum, bahkan asa hukum itu dapat dikatakan merupakan jantungnya peraturan hukum” (Soetikno : 2002)

KESIMPULAN

1. Hambatan pelaksanaan parate eksekusi di Indonesia salah satunya ialah adanya kelemahan

objektif yaitu diantaranya : adanya inkonsistensi dalam penafsiran ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan, ada inkonsistensi dengan lahirnya Putusan Mahkamah Agung (MA) Nomor: 3021 K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1986 dan adanya inkonsistensi dengan lahirnya SEMA No. 7 Tahun 2012. Selan itu terdapat kelamahan subjektif yaitu adanya kelamahan dalam pelaksanaan *parate* eksekusi yang terletak pada kreditur itu sendiri yang seringkali tidak segera melakukan upaya penagihan dan upaya penyelesaian sehingga debitur lalai melaksanakan isi kesekapakan dan akhirnya tunggakan menjadi lebih besar. Adapun kelemahan subjektif

berikutnya ialah adanya perlawanan dari pihak debitur.

2. Cara mereformasi konsep *parate executie* hak tanggungan atas objek tanah yang menjamin nilai kepastian hukum, nilai keadilan dan nilai kemanfaatan adalah dengan cara yaitu pertama : mereposisi tujuan utama dari pelaksanaan *parate executie* yaitu dengan menghadirkan kemudahan-kemudahan bari kreditur melalui penempatan dan pemenuhan hak serta kewajiban para pihak sebagai tujuan yang paling utama, kemudian yang kedua ialah dengan merevitalisasi aspek yuridisnya melalu cara yaitu mensinkronisasi aturan perundang-undangan dan pemenuhan aturan pelaksanaanya.

DAFTAR PUSATAKA

- Juhaenda Hasan, *Aspek Hukum Jaminan Kebendaan dan Perorangan*, Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, Jakarta, 2000.
- M. Isnaeni, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Dalam Kerangka Tata Hukum Indonesia*, Jurnal Hukum Ekonomi, Edisi V, Agustus 1996.
- Peter Mahmud Marzuki, *Filosofis Pembaharuan Hukum Indonesia*, 2002.
- _____, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2010.
- Retnowulan Sutantio, *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, Badan Pembinaan Hukum Nasional-Departemen Kehakiman RI, Jakarta, 1999.
- Soerjono & Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Pers, Jakarta, 2018.
- Sudikno Mertokusumo, A Pitlo, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1993.

- Soetikno, *Filsafat Hukum (Bagian I) Pradnya Pramita*, Jakarta, 2002.
- M. Yahya Harahap, *Perlawanan Terhadap Eksekusi Grosee Acte Serta Putusan Pengadilan dan Arbitrase dan Standar Hukum Eksekusi*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1993.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan Satau Kajian Mengenai Undang-Undang*, Alumni, Bandung, 1999.