

PARATE EKSEKUSI OBYEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM RANGKA PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR PERBANKAN

Ika Atikah

Dosen Tetap Fakultas Syari'ah dan Ekonomi Islam

IAIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten

ikaatikah1987@yahoo.com

Abstrak

Tulisan ini menitik beratkan tentang eksekusi penjualan obyek jaminan hak tanggungan yang dilakukan oleh pihak bank selaku kreditor dalam pemberian kredit kepada masyarakat selaku debitor dengan cara parate eksekusi langsung sesuai dengan perjanjian yang disepakati tanpa melalui proses pengadilan negeri. Parate eksekusi langsung merupakan pemberian hak bagi kreditor perbankan untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri yang telah ditetapkan oleh undang - undang. Dalam aspek substansi hukum, konsistensi terhadap pengaturan tentang parate eksekusi hak tanggungan diatur dalam Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (disingkat UUHT). Berdasarkan pasal 6 UUHT, apabila debitor cidera janji kreditor (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. Konsep ini dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dikenal sebagai parate eksekusi sebagaimana dimaksud dalam pasal 1178 ayat 2 KUHPerdata. Keberadaan parate eksekusi di dunia lembaga perbankan, tentu saja memberikan pengaruh positif kelangsungan penyelesaian perkreditan penyaluran dana yang dituangkan dalam perjanjian melibatkan kreditor dan debitor. Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960

tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Hutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan dapat berupa hutang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi hak tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan. Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam akta pemberian hak tanggungan. Hak tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada. Oleh sebab itu, benda yang dijamin dapat diuangkan dalam pelunasan piutang debitor sebagai bentuk perlindungan hukum bagi kreditor.

Kata Kunci : Parate Eksekusi, Obyek Jaminan Hak Tanggungan, Perlindungan Hukum Kreditor

A. Pendahuluan

Munculnya lembaga perbankan di Indonesia, memberikan pengaruh positif bagi kelangsungan hidup masyarakat. Roda ekonomi masyarakat baik itu perorangan atau badan usaha yang berusaha meningkatkan kebutuhan konsumtif atau produktif sangat membutuhkan pendanaan dari bank sebagai salah satu sumber dana yang diantaranya dalam bentuk perkreditan, agar mampu mencukupi untuk mendukung peningkatan usahanya.

Penyaluran dana pinjaman (kredit) dilakukan oleh pihak bank selaku lembaga perantara keuangan kepada masyarakat yang membutuhkan modal selalu dituangkan dalam suatu perjanjian sebagai landasan hubungan hukum diantara para pihak baik kreditor maupun debitor. Adanya perjanjian pinjam - meminjam uang, mutlak diperlukan solusi hukum bagi adanya lembaga jaminan agar memberikan kepastian bagi pengembalian pinjaman tersebut. Keberadaan lembaga jaminan sangat diperlukan karena dapat memberikan kepastian hukum, dan perlindungan hukum bagi penyedia dana atau kredit oleh kreditor dan penerima pinjaman atau debitor.¹ Solusi hukum yang dimaksudkan adalah prosedur mengenai pelaksanaan pemenuhan prestasi apabila debitor melakukan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. Tentu saja prosedur yang paling mudah adalah dengan eksekusi obyek jaminan manakala

debitor melakukan wanprestasi untuk mempercepat pelunasan piutangnya sehingga bisa mendukung pembangunan ekonomi nasional.

Awal munculnya lembaga jaminan atas tanah dikenal dengan hipotik dan *credietverband*. Lembaga jaminan hipotik diatur dalam Buku III BW (Burgerlijk Wetboek) atau dikenal dengan Kitab Undang - Undang Hukum Perdata, tepatnya di pasal 1162 - 1232 BW mengenai hipotik dan *crediteverband* diatur dalam *Staatblaad* Tahun 1908 Nomor 542 yang diubah dengan STb. 1937 - 190. Namun, sejak berlakunya Undang - Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria, sesuai pasal 51 UU No. 5 tahun 1960 menjadikan untuk membuat perangkat aturan tentang Hak Tanggungan yang baru terealisasi diundangkannya pada tanggal 9 April 1996, kemudian lahirlah UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda - Benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Sejak UU Hak Tanggungan diberlakukan, lembaga jaminan baik hipotik dan *crediteverband* sepanjang yang berhubungan dengan tanah, maka berakhir masa tugas serta peranannya.ⁱⁱ

Menurut pasal 26 Undang - Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa eksekusi hipotik yang ada mulai berlakunya Undang - Undang tersebut, masih berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan selama belum ada peraturan perundang - undangan yang mengaturnya dengan memperhatikan ketentuan pasal 14 Undang - Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam prakteknya di dunia perbankan yaitu untuk lebih mengamankan dana yang disalurkan kreditor kepada debitor dengan diperlukan tambahan pengamanan berupa jaminan khusus yang banyak digunakan adalah jaminan kebendaan berupa tanah. Penggunaan tanah sebagai jaminan kredit, baik untuk kredit produktif maupun konsumtif, didasarkan pada pertimbangan tanah paling aman dan mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi.ⁱⁱⁱ

Perlindungan hukum bagi kreditor manakala debitor wanprestasi, apalagi kalau debitor sampai mengalami kemacetan dalam pembayarannya. Pemanfaatan lembaga eksekusi hak tanggungan dengan demikian merupakan cara percepatan pelunasan piutang agar dana yang telah dikeluarkan itu dapat segera kembali kepada kreditor yaitu bank dan dana tersebut dapat digunakan kembali dalam perputaran roda perekonomian. Kemudahan yang diberikan oleh Undang - Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bagi

para kreditor pemegang Hak Tanggungan manakala debitor cidera janji, berdasarkan pasal 20 ayat 1 huruf a dan b yaitu eksekusi atas benda jaminan Hak Tanggungan dapat ditempuh melalui 3 cara, yaitu :

- a. Parate Executie
- b. Title executorial
- c. Penjualan di bawah tangan

Ketiganya, masing - masing memiliki perbedaan dalam prosedur pelaksanaannya. Untuk eksekusi yang menggunakan *title executorial* berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (sebelumnya dikenal Grosse Acte Hipotik), pelaksanaan penjualan benda jaminan tunduk dan patuh pada Hukum Acara Perdata sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 224 H.I.R/ 258 RBg, dimana prosedur pelaksanaannya memerlukan waktu yang lama. Sedangkan eksekusi secara di bawah tangan pelaksanaan harus memenuhi beberapa persyaratan yang antara lain adanya kesepakatan antara pemberi hak tanggungan yaitu debitor dan pemegang hak tanggungan yaitu kreditor. Menurut Sutan Remy Sjahdeini dalam rangka penjualan di bawah tangan, masalah yang perlu dipecahkan adalah mengenai keabsahan penjualan obyek hak tanggungan oleh pihak bank, berdasarkan surat kuasa untuk menjual di bawah tangan dari pemberi hak tanggungan. Bagi para kreditor dan debitor untuk menjual secara di bawah tangan adalah merupakan perkembangan baru sebagai bentuk eksekusi dalam Undang - Undang Hak Tanggungan untuk perlindungan hukum bagi para pihak, sebab pada saat berlakunya hipotik atas tanah belum diatur secara jelas.^{iv}

Parate eksekusi mempunyai arti pelaksanaan langsung tanpa melewati proses pengadilan atau hakim.^v Arti parate eksekusi yang diberikan oleh doktrin^{vi} kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri atau parate eksekusi, diberikan arti bahwa kalau debitor wanprestasi kreditur dapat melaksanakan eksekusi obyek jaminan, tanpa harus minta fiat dari ketua pengadilan, tanpa harus mengikuti aturan main dalam hukum acara, untuk itu ada aturan mainnya sendiri yang tidak perlu ada sita lebih dahulu, tidak perlu melibatkan juru sita dan karenanya prosedurnya lebih mudah dan biaya lebih murah.

Pelaksanaan parate eksekusi yang terjadi dalam kurun waktu sejak diberlakukannya UU No. 5 Tahun 1960 sampai dengan diberlakukannya UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda - Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, tidak

dapat dilaksanakan sebagaimana yang diharapkan oleh Bank selaku kreditor karena adanya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Putusan MARI No. 3210 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986 yang salah satu *radio decidendi* putusan MA di dalam perkara ini, jika pelaksanaan pelelangan dilaksanakan sendiri oleh Kepala Kantor Lelang Negara Bandung atas perintah Tergugat asal I yaitu Bank selaku kreditor dan tidak atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Bandung, maka menurut MARI lelang umum tersebut bertentangan dengan pasal 224 HIR sehingga pelelangan tersebut tidak sah. Putusan MARI No. 3210 K/Pdt/1984 tersebut sering diperdebatkan berbagai pengkajian hukum, karena menurut kalangan putusan ini telah mematikan asas *eigenmachtige verkoop* yang diberikan pasal 1178 ayat 2 BW. Oleh karena itu, putusan MARI tersebut sudah waktunya diluruskan. Berbeda dengan pendapat Boedi Harsono yang menyatakan bahwa putusan MARI No. 3210 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986 merupakan salah satu kemudahan yang tidak dapat dimanfaatkan. Maksudnya adalah adanya putusan MA tersebut agar parate eksekusi terlebih dahulu harus mendapatkan fiat Ketua Pengadilan Negeri.^{vii}

Parate eksekusi pada hipotik mempunyai keuntungan - keuntungan dan kelebihan yang diberikan oleh Pasal 1178 ayat 2 BW bagi kreditor pemegang hipotik pertama bahkan parate eksekusi pada hipotik mempunyai peranan yang sedemikian pentingnya, sehingga ada yang menganggap sebagai salah satu tiang pokok/utama bangunan hipotik. Hal tersebut menurut M. Isnaeni sangat dirasakan bahwa benteng penangkal yang disediakan oleh perangkat hukum, yang dipergunakan dalam transaksi dagang, ternyata dalam beberapa hal tidak efektif lagi untuk menangkis resiko kerugian. Ganjalan semacam itu tentunya bisa mendatangkan keresahan dalam rangka memacu pertumbuhan ekonomi yang sedang digalakkan dewasa ini. Perangkat hukum yang semestinya dapat diandalkan agar bisa ikut membantu menopang era pertumbuhan ekonomi, ternyata perannya tidak bisa efektif secara formal.^{viii}

Eksekusi pada dasarnya adalah tindakan melaksanakan atau menjalankan keputusan pengadilan. Menurut pasal 195 HIR pengertian eksekusi adalah menjalankan putusan hakim oleh pengadilan. "Hak menjalankan putusan hakim" sebagaimana ketentuan - ketentuan yang mengatur tentang yang dapat dipergunakan untuk memaksa seorang yang dikalahkan perkaranya untuk melakukan apa yang diwajibkan kepadanya sesuai dengan amar

putusan hakim, bilamana pihak yang dikalahkan tidak melakukannya secara sukarela, maka pihak yang dimenangkan dengan mengajukan dapat melaksanakan isi putusan kepada Ketua Pengadilan Negeri dimana perkara tersebut diajukan dengan bantuan alat – alat paksa.^{ix}

Menjalankan putusan pengadilan, tiada lain daripada melaksanakan isi putusan pengadilan, yakni melaksanakan “secara paksa” putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum apabila pihak yang kalah tereksekusi atau pihak tergugat tidak mau menjalankannya secara sukarela.^x Syarat utama dalam suatu eksekusi harus memiliki “titel” dan oleh karena dalam “titel” tersebut terkandung “hak” seseorang yang harus dilaksanakan, maka sesuai dengan istilah sehari – hari “putusan hakim” itulah yang di *executeer*.^{xi} Titel yang dimaksud dalam putusan pengadilan ataupun dalam akta – akta otentik adalah titel pada akta/putusan pengadilan yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.

Pembentuk undang – undang memberikan kemudahan kepada kreditor, agar kreditor dapat memperoleh kembali uangnya dengan jalan yang lebih mudah dan murah, maka pasal 6 UUHT secara *ex lege* juga dapat memperkuat kedudukan kreditor manakala debitor cidera janji, yakni dengan memberikan ketentuan yang dapat digunakan berupa hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri atas obyek jaminan guna mengambil pelunasan pinjaman. Bila dilihat dari penjelasan pasal 6 UUHT setidaknya – tidaknya memberikan 2 (dua) pemahaman, *pertama*, hak kreditor untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri didasarkan pada janji apabila debitor cidera janji, dan *kedua*, hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan. Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang – piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut.

B. Pembahasan

1. Pengertian Parate Eksekusi Dalam Hak Tanggungan

Istilah parate eksekusi secara etimologi berasal dari kata “*paraaf*” artinya siap ditangan^{xii} sehingga parate eksekusi dikatakan sebagai sarana eksekusi yang siap ditangan. Menurut kamus hukum,

parate eksekusi mempunyai arti pelaksanaan yang langsung tanpa melewati proses (pengadilan atau hakim). Menurut pendapat Pitlo, parate eksekusi adalah suatu penjualan yang berada di luar wilayah hukum acara dan tidak perlu ada penyitaan, tidak melibatkan juru sita, kesemuanya dilaksanakan seperti orang yang menjual barangnya sendiri di depan umum.

Pengertian mengenai parate eksekusi menurut Bachtiar Sibarani adalah “melakukan sendiri eksekusi tanpa bantuan atau campur tangan pengadilan atau hakim.”^{xiii} Hal ini sejalan dengan pengertian parate eksekusi yang didefinisikan oleh Rachmadi Usman yakni “pelaksanaan eksekusi tanpa melalui pengadilan”. Subekti juga berpendapat bahwa parate eksekusi adalah “menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya (dalam arti tanpa perantaraan hakim)”.^{xiv} Menurut Sudarsono yakni “pelaksanaan eksekusi tanpa melalui pengadilan”.^{xv} Dari beberapa arti dan definisi mengenai parate eksekusi di atas, dapat disimpulkan bahwa tidak hanya keputusan hakim yang dapat dieksekusi, tetapi terdapat ketentuan yang memberikan hak kepada kreditor untuk melaksanakan sendiri pengertian parate eksekusi adalah pelaksanaan langsung tanpa melalui proses pengadilan; eksekusi langsung yang biasa dilakukan sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam perjanjian.

Parate eksekusi dapat dikatakan merupakan definisi *stipulatif convice*, maksudnya untuk menegaskan unsur – unsur baru yang sifatnya untuk memberikan makna khusus, dapat berupa pengenalan terminologi baru atau memberikan pengertian baru terhadap term yang sudah ada. Alasannya untuk mengintrodusir term baru, sehingga suatu istilah sudah cukup menggantikan satu uraian atau kata – kata banyak, kalimat kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri cukup dengan istilah parate eksekusi.

Parate eksekusi sudah ada sejak berlakunya lembaga hipotik sebagaimana diatur dalam pasal 1172 ayat 2 BW bahwa :

"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".

Arti dari parate eksekusi yang diberikan oleh doktrin adalah kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri atau parate eksekusi, diberikan arti bahwa kalau debitor wanprestasi, kreditor bisa melaksanakan eksekusi obyek jaminan, tanpa harus minta fiat dari Ketua Pengadilan, tanpa harus mengikuti aturan main dalam hukum acara untuk itu ada aturan mainnya sendiri dan tidak perlu ada sita terlebih dahulu, tidak perlu melibatkan juru sita dan karenanya prosedurnya lebih mudah dan biaya lebih murah.^{xvi}

Parate eksekusi merupakan bagian dari substansi undang - undang hak tanggungan. Keberadaan undang - undang hak tanggungan yang berkaitan dengan eksekusi hak tanggungan dalam Undang - Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (disingkat UUHT). Parate executie yang semula diatur secara tegas pada lembaga Hipotik (Pasal 1178 ayat 2 KUHPERdata) kemudian tidak dapat dipungkiri diadopsi oleh UUHT yang dalam pasal 6 UUHT. Substansi pasal 6 UUHT dimaksudkan adalah :

"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."

Parate eksekusi dalam Undang - Undang Hak Tanggungan adalah pelaksanaan penyelesaian hak tagih kreditor pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, tanpa didahului fiat Ketua Pengadilan Negeri manakala debitor cidera janji. Sebagai lembaga jaminan, hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang - Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda - benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor - kreditor lain.^{xvii} Perjanjian jaminan yang melahirkan hak tanggungan dibuat oleh para pihak dengan tujuan untuk melengkapi perjanjian pokok yang umumnya merupakan perjanjian utang piutang atau perjanjian kredit.

Hak tanggungan sebagai perjanjian jaminan tambahan, namun fungsinya memberikan rasa aman bagi kreditor, karena manakala debitor cidera janji, kreditor mendapatkan perlindungan hukum, sebab benda yang dijaminakan tersebut dapat diuangkan sebagai pelunasan piutang debitor. Fungsi jaminan secara hukum dipertegas

pula oleh Juhaendah Hasan, yakni untuk meng-cover hutang, karena jaminan merupakan sarana perlindungan bagi para kreditor yaitu kepastian akan pelunasan hutang debitor atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitor atau penjamin debitor.^{xviii} Jadi, jaminan yang memberikan kepastian kepada si pemberi kredit, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu bila perlu dapat dengan mudah diuangkan untuk melunasi utang si penerima (pengambil) kredit.^{xix}

Pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan dilakukan dalam rangka untuk melindungi pihak - pihak yang terkait agar mendapatkan rasa aman dan tertib dengan harapan mampu memenuhi kebutuhan pembangunan nasional, khususnya bidang ekonomi yang sarannya adalah lembaga jaminan hak tanggungan, agar dengan sarana tersebut mampu mencapai kemakmuran dan kesejahteraan sosial bagi seluruh bangsa Indonesia.

Tujuan pembentukan UUHT berkehendak untuk mewujudkan kemudahan yang disediakan oleh undang - undang bagi kreditor dalam rangka pelaksanaan penjualan obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, manakala cidera janji, termaktub dalam pasal 20 ayat 1 huruf a UUHT, menyatakan : Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6. Namun, apabila membaca penjelasan umum angka 9 UUHT kemudian dihubungkan dengan penjelasan pasal 14 ayat 2 dan 3. Pemahaman dari kedua penjelasan tersebut, menunjukkan kehendak pembentuk UU melalui penafsiran otentiknya untuk :

- a. Mengatur pelaksanaan parate executie sebagaimana maksud pasal 224 HIR/258 R.Bg;
- b. Eksekusi sertifikat hak tanggungan melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan hukum acara perdata.

Sebelum dikeluarkan undang - undang tentang hak tanggungan, penyelesaian kredit macet yang dialami perbankan, semakin hari semakin besar tunggakannya, terutama penyelesaian kredit macet terpaksa ditempuh melalui gugatan perdata, dan sering memakan waktu antara 7 (tujuh) sampai 10 (sepuluh) tahun lebih.^{xx} Penyelesaian debitor macet yang memakan waktu bertahun - tahun tersebut jelas sangat merugikan bagi bank selaku kreditor. Oleh karena itu, kurang adanya kepastian hukum terhadap eksekusi hak tanggungan membuat kepentingan kreditor menjadi berantakan.

Perjanjian jaminan yang dibuat antara kreditor (bank) dengan debitor atau pihak ketiga yang membuat suatu janji dengan mengikatkan benda tertentu atau kesanggupan pihak ketiga dengan tujuan memberikan keamanan dan kepastian hukum pengembalian kredit atau pelaksanaan perjanjian pokok.^{xxi} Menurut jenisnya, jaminan terbagi atas 2 (dua) golongan yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan perorangan (*borgtoch/Personal Guarantee*) adalah jaminan berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh seorang pihak ketiga guna menjamin pemenuhan kewajiban - kewajiban debitor kepada kreditor, apabila debitor yang bersangkutan cidera janji (*wanprestasi*). Jaminan semacam ini pada dasarnya adalah penanggungan utang yang diatur dalam pasal 1820 - 1850 KUHPErdata. Pada perkembangannya, jaminan perseorangan juga dipraktekkan oleh perusahaan yang menjamin utang perusahaan lainnya. Bank dalam hal ini sering menerima jaminan serupa, yang sering disebut *corporate guarantee*. Sedangkan jaminan kebendaan adalah jaminan berupa harta kekayaan dengan cara pemisahan bagian dari harta kekayaan baik si debitor maupun dari pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan kewajiban - kewajiban debitor yang bersangkutan cidera janji (*wanprestasi*). Jaminan kebendaan ini menurut sifatnya dibagi menjadi : (1) jaminan dengan benda berwujud, berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak; dan (2) jaminan dengan benda tak berwujud, yang dapat berupa hak tagih (*cessie*).

Keutamaan keberadaan jaminan kebendaan guna melindungi kepentingan kreditor agar dia mendapat hak preferen dalam pengembalian utang dan sebagai alat bukti yang sah, maka terhadap jaminan yang diberikan debitor haruslah dilakukan pengikatan atau pembebanan hak.^{xxii} Pada hakekatnya, jaminan kebendaan ialah membebani suatu benda tertentu dengan lembaga jaminan tertentu, sehingga apabila seorang debitor tidak melunasi hutangnya kepada kreditor, maka sang kreditor dapat menuntut pelunasan piutangnya, dari hasil perolehan dari penjualan di depan umum (*lelang/eksekusi*) atas benda tertentu. Maka dapat dikatakan bahwa jaminan kebendaan sebagai salah satu perlindungan hukum bagi kreditor, manakala debitor ingkar janji, sebagai kepastian hukum akan pelunasan piutang, maka benda tertentu yang dijaminakan tersebut dapat dijual di depan umum untuk diuangkan, agar hasil perolehan penjualan tersebut diserahkan kepada kreditor sesuai hak tagihnya.

Dalam praktek perbankan, perjanjian jaminan perseorangan tidak banyak digunakan disebabkan hanya melahirkan hak perseorangan yang sifatnya relatif dan kedudukan kreditor sekedar sebagai kreditor konkuren. Untuk lebih mengamankan dana yang disalurkan kreditor kepada debitor diperlukan tambahan pengamanan berupa jaminan khusus yang banyak digunakan adalah jaminan kebendaan berupa tanah. Penggunaan tanah sebagai jaminan kredit, baik untuk kredit produktif, maupun konsumtif didasarkan pada pertimbangan tanah paling aman dan mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi. Hal itu didasari oleh adanya kemudahan dalam mengidentifikasi obyek hak tanggungan serta jelas dan pasti eksekusinya. Di samping itu, hutang yang dijamin dengan hak tanggungan harus dibayar terlebih dahulu dari tagihan lainnya dengan uang hasil pelelangan tanah yang menjadi obyek hak tanggungan. Pertimbangan lain karena sertifikat hak tanggungan mempunyai titel eksekutorial dan yang lebih penting adalah hak tanggungan telah diatur dalam undang - undang, serta harga dari tanah yang menjadi obyek hak tanggungan cenderung meningkat.^{xxiii}

Pada dasarnya, hak kebendaan yang terlahir dari perjanjian kebendaan adalah hak preferen yang dikandung dalam jaminan kebendaan memberikan kedudukan istimewa bagi para kreditor. Sebagai kreditor preferen, kreditor memiliki hak untuk didahulukan daripada kreditor lain (konkuren) dalam pengambilan pelunasan piutang dari benda obyek jaminan. Keistimewaan jaminan kebendaan tidak saja memberikan hak preferensi melainkan terkandung sifat absolut, *droit de suite*, dan asas prioritas. Sifat - sifat hak kebendaan tersebut dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi kreditor.

2. Parate Eksekusi Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Bagi Kreditor

Pada umumnya jikalau debitor tidak mau memenuhi kewajibannya secara sukarela, maka kreditor dapat memohon agar harta atau benda tertentu milik debitor disita kemudian dijual lelang dan hasilnya diberikan kepada kreditor sebagai pelunasan kewajiban debitor, hal tersebut diatur dalam pasal 1131 KUHPerdara sebagai rumusan peraturan pada jaminan umum. Proses pengambilan keuangan berdasarkan pasal tersebut sudah tentu membutuhkan waktu yang lama dan biaya yang tidak sedikit. Oleh karena itu, proses ini bagi kalangan pengusaha di rasa sangat tidak efisien, bahkan bagi

bank mungkin dapat mempengaruhi kelancaran penyaluran dana. Kreditor dalam hal ini bank seringkali meminta jaminan khusus kepada kreditor, dengan adanya jaminan khusus tersebut dengan menunjuk dan menyepakati benda tertentu untuk dijadikan jaminan, berarti terhadap pinjaman tersebut kreditor sudah dilindungi oleh peraturan perundang - undangan.

Suatu harapan baru bagi pelaku ekonomi dengan diundangkannya Undang – Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (disingkat UUHT) sebagai lembaga jaminan atas tanah untuk mengganti hipotik dan *credietverband*. UUHT diposisikan lebih baik daripada saat berlakunya hipotik dan *credietverband*, dalam arti bahwa UUHT mempunyai ciri kemudahan dan kepastian pada eksekusi atas obyek hak tanggungan. Sebagai salah satu ciri yang juga merupakan suatu fasilitas yang diberikan oleh UUHT bahwa apabila debitor cidera janji, maka eksekusinya mudah dan pasti, hal tersebut dapat dilaksanakan jika debitor tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan, demikian disebutkan dalam penjelasan umum angka 9 UUHT. Adapun mengenai eksekusi obyek hak tanggungan yang diatur dalam pasal 20 UUHT pemegang hak tanggungan diberikan pilihan eksekusi sebagai berikut:^{xxiv}

- a. Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :
 - 1) Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6
 - 2) Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat 2, obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang – undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahulu daripada kreditor – kreditor lainnya.
- b. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- c. Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat 2 hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak – pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit – dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang

- beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- d. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat 1, ayat 2, dan ayat 3 batal demi hukum.
 - e. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya – biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Jenis eksekusi yang dimaksudkan dalam pasal 20 UUHT sesuai dengan dasar filosofis perjanjian jaminan yang tujuannya adalah bagaimana caranya supaya debitor bersedia memenuhi kewajibannya, maka kreditor menahan sesuatu yang berharga bagi debitor, sehingga apabila debitor ingin memiliki kembali dan menguasai secara penuh sesuatu yang berharga tersebut, debitor harus terlebih dahulu memenuhi kewajibannya. Apabila debitor tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana dalam waktu yang diperjanjikan, hal tersebut sebagai titik tolak bahwa debitor dikatakan melakukan perbuatan cidera janji. Demi dan untuk melindungi kepentingan kreditor, maka UUHT memberikan cara kepada kreditor dalam rangka pelunasan piutang, dan cara itu telah ditetapkan sesuai dalam pasal 20 UUHT.

Prinsip yang mendasari parate eksekusi sebagai sarana untuk mempercepat pelunasan piutang kreditor adalah prinsip perlindungan hukum bagi pemegang hak jaminan. Perwujudan prinsip perlindungan hukum tersebut tercermin dalam pelaksanaan parate eksekusi adanya kemudahan waktu yang cepat dan biaya yang murah untuk mendapatkan kembali piutang kreditor dibandingkan dengan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial sehubungan prosedur penjualan obyek hak jaminan atas kekuasaan sendiri, tanpa didahului sita jaminan dan sita eksekusi serta tanpa fiat pengadilan. Tepat apabila bank selaku kreditor menggunakan hak atas parate eksekusi sebagai sarana untuk percepatan pelunasan piutangnya, bahkan parate eksekusi pada hak tanggungan mempunyai peranan yang sangat penting sehingga ada yang menganggap parate eksekusi sebagai salah satu tiang pokok/bangunan hak tanggungan.

Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak

terpisahkan dari perjanjian hutang – piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut. Sesuai dengan sifat *accessoir* dari hak tanggungan, pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hubungan hutang – piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan akta otentik, bergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu.

Janji – janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai pelunasan hutang disebut dengan tahap pemberian hak tanggungan, dengan dibuatnya akta pemberian hak tanggungan oleh pejabat pembuat akta tanah yang didahului dengan hutang piutang yang dijamin dan tahap pendaftaran oleh kantor pertanahan yang merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan. Pada akta pembebanan hak tanggungan diatur dalam pasal 11 ayat 1 UUHT, yang mengatur tentang hal – hal yang wajib dicantumkan dalam akta pemberian hak tanggungan. Sedangkan pasal 11 ayat 2 UUHT mengatur tentang dicantumkannya janji – janji dalam akta pemberian hak tanggungan.

C. Kesimpulan

Dari penjabaran di atas, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan parate eksekusi yaitu melakukan sendiri eksekusi tanpa bantuan atau campur tangan pengadilan atau hakim. Parate eksekusi bisa terjadi karena terlahir dari perjanjian oleh kreditor dan debitor. Prinsip yang mendasari parate eksekusi adalah prinsip perlindungan hukum bagi kreditor pemegang hak tanggungan dengan tujuan sebagai sarana untuk mempercepat pelunasan piutangnya manakala debitor wanprestasi. Prinsip perlindungan hukum yang terkandung dalam parate eksekusi terwujud adanya perolehan hak dan pelaksanaan hak bagi kreditor pemegang hak tanggungan. Agar terwujudnya prinsip perlindungan hukum bagi kreditor perbankan manakala debitor wanprestasi, maka diharapkan menggunakan eksekusi berdasarkan parate eksekusi sesuai yang dimaksudkan dalam UUHT. Tujuannya adalah untuk mempercepat pelunasan piutang kreditor dalam pengembalian dana pinjaman tersebut berguna dan bermanfaat untuk mendukung pembangunan ekonomi nasional apabila debitor melakukan cidera janji alias kredit macet. Oleh karena itu, berbagai keunggulan parate eksekusi dalam rangka memperoleh percepatan

pelunasan piutang kreditor manakala debitor wanprestasi, dapat bermanfaat bagi kalangan pelaku ekonomi perbankan yang berkecimpung dalam lapangan bisnis secara nyata untuk memperoleh percepatan pelunasan piutang bagi kreditor dan patutlah kiranya bahwa parate eksekusi sebagai tonggak atau tiang utama bagi hukum jaminan kebendaan.

DAFTAR PUSTAKA

- Badruzaman, Mariam Darius, *Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan*, Hukum Bisnis, Vol. 11 Tahun 2000
- Hasan, Djuhaendah, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996
- , *Aspek Hukum Jaminan Kebendaan dan Perorangan*, Jurnal Hukum Bisnis, Vol. 11, Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, Jakarta, 2000
- Harahap, M. Yahya, *Jalan Keluar Kemelut Grosse Acte Pengakuan Hutang*, Media Notariat, No. 30 - 33, 1994
- Harsono, Sony, *Sambutan Menteri Agraria/Kepala BPN pada Seminar Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Fakultas Hukum UNPAD, Bandung, 1996
- Hermayulis, *Aspek Hukum Jaminan Dalam Dunia Usaha Perbankan*, Majalah Hukum Nasional, No.1 , 2002
- Hernoko, Agus Yudha, *Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditan Perbankan Nasional*, Tesis, Pascasarjana, UNAIR, Surabaya, 1998
- Isnaeni, M. *Hipotek Pesawat Udara Di Indonesia*, CV. Dharma Muda, Surabaya, 1996

Kansil, *Pokok - Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1997

Poesoko, Herowati, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2013

Retnowulan Sutantio dkk, *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, Badan Pembinaan Hukum Nasional-Departemen Kehakiman RI, Jakarta, 1999

Satrio, J. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*, PT. Citra Aditya, Bandung, 1998

Sjahdeni, Sutan Remy, *Hak Tanggungan, asas - asas, ketentuan - ketentuan pokok dan masalah yang dihadapi oleh perbankan suatu kajian mengenai undang - undang*, Alumni, Bandung, 1999

Surbekti, R., *Hukum Acara Perdata*, Bandung, Bina Cipta, 1989

Sumardjono, Maria S.W. *Kredit Perbankan Permasalahannya Dalam Kaitannya Dengan Berlakunya Undang - Undang Hak Tanggungan*, Jurnal hukum (*Ius Quia Iutum*), No. 7 Vol. 4, 1997

Sutantio, Retnowulan, *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman RI, Jakarta, 1999

ⁱ Sony Harsono, *Sambutan Menteri Agraria/Kepala BPN pada Seminar Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Fakultas Hukum UNPAD, Bandung, 1996, hal. 33

ⁱⁱ Maria S.W. Sumardjono, *Kredit Perbankan Permasalahannya Dalam Kaitannya Dengan Berlakunya Undang - Undang Hak Tanggungan*, Jurnal hukum (*Ius Quia Iutum*), No. 7 Vol. 4, 1997, hal.85

ⁱⁱⁱ Agus Yudha Hernoko, *Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditan Perbankan Nasional*, Tesis, Pascasarjana, UNAIR, Surabaya, 1998, hal. 7

-
- ^{iv} Sutan Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan, asas - asas, ketentuan - ketentuan pokok dan masalah yang dihadapi oleh perbankan suatu kajian mengenai undang - undang*, Alumni, Bandung, 1999, hal. 67
- ^v Kamus Hukum Edisi Lengkap, *Bahasa Belanda – Indonesia-Inggris*, Aneka, Semarang, 1977, hal. 655
- ^{vi} J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*, PT. Citra Aditya, Bandung, 1998, hal.61
- ^{vii} Retnowulan Sutantio dkk, *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, Badan Pembinaan Hukum Nasional-Departemen Kehakiman RI, Jakarta, 1999, hal. 28-29
- ^{viii} M. Isnaeni, *Hipotek Pesawat Udara Di Indonesia*, CV. Dharma Muda, Surabaya, 1996, hal.43
- ^{ix} Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Yogyakarta, Aswaja Pressindo, 2013, hal.101
- ^x M.Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, PT. Gramedia, Jakarta, 1989, hal.5
- ^{xi} John Z. Loudoe, *Beberapa Aspek Hukum Materiil dan Hukum Acara Praktek*, Bina Aksara, Jakarta, 1981, hal. 193
- ^{xii} J. Satrio, *Op.Cit.*, hal. 276
- ^{xiii} Bachtiar Sibarani, *Parate Eksekusi dan Paksa Badan*, Jurnal Hukum Bisnis, vol.15, September, 2001, hal. 22
- ^{xiv} R.Surbekti, *Hukum Acara Perdata*, Bandung, Bina Cipta, 1989, hal.42
- ^{xv} Sudarsono, *Kamus Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, 2007, hal.39
- ^{xvi} J. Satrio, *Loc.Cit.*, hal. 62
- ^{xvii} Kansil, *Pokok - Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1997, hal. 19-20
- ^{xviii} Juhaenda Hasan, *Aspek Hukum Jaminan Kebendaan dan Perorangan*, Jurnal Hukum Bisnis, Vol. 11, Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, Jakarta, 2000, hal. 16
- ^{xix} Hermayuis, *Aspek Hukum Jaminan Dalam Dunia Usaha Perbankan*, Majalah Hukum Nasional, No.1 , 2002, hal. 69-70
- ^{xx} M. Yahya Harahap, *Jalan Keluar Kemelut Grosse Acte Pengakuan Hutang*, Media Notariat, No. 30 - 33, 1994, hal. 109
- ^{xxi} Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996. Hal. 236
- ^{xxii} Mariam Darus Badruzaman, *Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan*, Hukum Bisnis, Vol. 11 Tahun 2000, hal. 13

^{xxiii} Retnowulan Sutantio, *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman RI, Jakarta, 1999, hal. 8

^{xxiv} Herowati Poesoko, *Op.Cit.* hal.250 – 251

-
- ^{iv} Sutan Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan, asas - asas, ketentuan - ketentuan pokok dan masalah yang dihadapi oleh perbankan suatu kajian mengenai undang - undang*, Alumni, Bandung, 1999, hal. 67
- ^v Kamus Hukum Edisi Lengkap, *Bahasa Belanda – Indonesia-Inggris*, Aneka, Semarang, 1977, hal. 655
- ^{vi} J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*, PT. Citra Aditya, Bandung, 1998, hal.61
- ^{vii} Retnowulan Sutantio dkk, *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, Badan Pembinaan Hukum Nasional-Departemen Kehakiman RI, Jakarta, 1999, hal. 28-29
- ^{viii} M. Isnaeni, *Hipotek Pesawat Udara Di Indonesia*, CV. Dharma Muda, Surabaya, 1996, hal.43
- ^{ix} Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Yogyakarta, Aswaja Pressindo, 2013, hal.101
- ^x M.Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, PT. Gramedia, Jakarta, 1989, hal.5
- ^{xi} John Z. Loudoe, *Beberapa Aspek Hukum Materiil dan Hukum Acara Praktek*, Bina Aksara, Jakarta, 1981, hal. 193
- ^{xii} J. Satrio, *Op.Cit.*, hal. 276
- ^{xiii} Bachtiar Sibarani, *Parate Eksekusi dan Paksa Badan*, Jurnal Hukum Bisnis, vol.15, September, 2001, hal. 22
- ^{xiv} R.Surbekti, *Hukum Acara Perdata*, Bandung, Bina Cipta, 1989, hal.42
- ^{xv} Sudarsono, *Kamus Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, 2007, hal.39
- ^{xvi} J. Satrio, *Loc.Cit.*, hal. 62
- ^{xvii} Kansil, *Pokok - Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1997, hal. 19-20
- ^{xviii} Juhaenda Hasan, *Aspek Hukum Jaminan Kebendaan dan Perorangan*, Jurnal Hukum Bisnis, Vol. 11, Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, Jakarta, 2000, hal. 16
- ^{xix} Hermayuiis, *Aspek Hukum Jaminan Dalam Dunia Usaha Perbankan*, Majalah Hukum Nasional, No.1 , 2002, hal. 69-70
- ^{xx} M. Yahya Harahap, *Jalan Keluar Kemelut Grosse Acte Pengakuan Hutang*, Media Notariat, No. 30 - 33, 1994, hal. 109
- ^{xxi} Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996. Hal. 236
- ^{xxii} Mariam Darus Badruzaman, *Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan*, Hukum Bisnis, Vol. 11 Tahun 2000, hal. 13