

BAB 3

PARATE EKSEKUSI DALAM KAITANNYA DENGAN JANJI EKSEKUTORIAL DALAM HAK TANGGUNGAN, PERMASALAHAN YANG ADA SERTA PEMBAHASANNYA

3.3 Tinjauan Umum Parate Eksekusi

Dalam hal tidak diperjanjikan suatu jaminan tertentu pada perjanjian kredit, maka berlaku jaminan umum yang demi hukum diberikan oleh undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. Pada jaminan umum sebagaimana yang kita ketahui terdapat kelemahan yang tidak memberikan kepastian pada kreditor untuk mendapatkan pengembalian jumlah piutangnya secara penuh, selain itu juga proses yang ditempuh oleh kreditor jika debitor wanprestasi dengan cara gugatan perdata di pengadilan yang memerlukan waktu dan biaya untuk mendapatkan keputusan mengenai hak-hak kreditor dalam rangka melaksanakan eksekusi terhadap jaminan umum tersebut.

Seiring dengan perkembangan untuk mengatasi kelemahan yang terdapat dalam jaminan umum, maka diadakan lembaga jaminan yang mempunyai fungsi utama, yaitu di satu sisi merupakan kebutuhan bagi kreditor untuk memperkecil resiko dalam menyalurkan kredit yang diberikan. Di sisi lain fungsi lembaga jaminan sebagai sarana perlindungan bagi keamanan kreditor, yaitu berupa kepastian atas pelunasan utang debitor atau pelaksanaan atas suatu prestasi oleh debitor atau penjaminya, apabila debitor tidak mampu menyelesaikan segala kewajiban yang berkaitan dengan kredit tersebut.⁶⁴

⁶⁴ Poesoko Herawati, *Parate Executie Objek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, Cet. I, (Yogyakarta: Laksbang PreSindo), hal. 185.

Peranan dari lembaga jaminan ini mulai tampak pada saat debitur tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan, pada kondisi demikian kreditor dapat mempergunakan kedua fungsi lembaga jaminan tersebut diatas dengan cara melakukan eksekusi pada objek jaminan yang telah diperjanjikan.

Pada Hak Tanggungan diberikan tiga alternatif cara yang dapat digunakan oleh kreditor untuk mengeksekusi barang jaminan jika debitur wanprestasi, yaitu dengan parate eksekusi, titel eksekutorial dan penjualan bawah tangan. Pilihan yang dirasakan paling efisien bagi kreditor yaitu parate eksekusi. Hal ini dikarenakan jika dilakukan eksekusi dibawah tangan, maka sering terjadi permasalahan di kemudian hari dan jika eksekusi dilakukan dengan titel eksekutorial, walaupun prosesnya lebih ringkas daripada gugatan perdata di pengadilan, akan tetapi tetap saja melibatkan Pengadilan dengan mengindahkan proses Hukum Acara Perdata tentang eksekusi dan akan memakan waktu dan biaya. Dengan demikian parate eksekusi merupakan bentuk eksekusi yang paling mudah dan sederhana untuk mempercepat pelunasan piutang kreditor dibandingkan dengan bentuk eksekusi yang lain, karena kreditor pemegang hak jaminan tersebut dapat menjual objek jaminannya atas kekuasaan sendiri.

Lembaga parate eksekusi ditujukan agar kreditor mendapat kemudahan pelunasan hak tagihnya. Hal ini merupakan konsekuensi dari konsep lembaga jaminan khusus, yang sifatnya memberikan kemudahan dan kedudukan didahulukan bagi kreditor dalam mendapatkan pelunasan hak tagihnya. Sehingga patutlah dipahami bahwa dimasukkannya lembaga jaminan khusus oleh pembuat undang-undang ditujukan semata-mata bagi kepentingan kreditor, karena bila kita melihat pada sisi kepentingan debitur maka lembaga jaminan umum sudah cukup mengakomodir.

Dengan adanya kemudahan dan kedudukan didahulukan dalam lembaga jaminan khusus, maka sangat besarlah harapan pembuat undang-undang agar roda perekonomian berjalan dengan lancar, khususnya pada bidang

pembiayaan usaha (*corporate financing*), dimana suatu usaha dapat dijalankan atau dapat berkembang pesat dengan adanya pinjaman hutang atau kredit. Karena bagi pihak yang memberikan pinjaman akan tidak segan-segan untuk mengucurkan pinjaman kepada debitor, karena adanya perasaan aman bagi kreditor bahwa piutangnya akan dilunasi dikemudian hari, karena kreditor telah memegang hak kebendaan milik debitor yang memberikan jaminan secara khusus, yang dapat kreditor jual suatu saat apabila debitor wanprestasi. Oleh karena itu, dapatlah dikatakan ketika di antara kreditor dan debitor telah sepakat untuk menggunakan lembaga jaminan khusus, sebagai perjanjian *accessoir* dari perjanjian hutang piutangnya, maka tersirat adanya kesepakatan dua belah pihak.⁶⁶

Salah satu kemudahan bagi kreditor untuk mendapatkan pelunasan hak tagihnya, adalah dengan diakomodirnya lembaga *parate* eksekusi oleh undang-undang, disamping lembaga eksekusi riil dengan *titel* eksekutorial⁶⁷. Mengenai *parate* eksekusi ini, dapat kita lihat pendapat *Hoogerrechtschof van Nederlands Indie (HGH)* yang menyatakannya sebagai "hak untuk mengambil pelunasan tanpa putusan pengadilan" jadi seakan-akan hal eksekusi selalu siap atau *paraat* ditangan kreditor. Sejalan dengan pelaksanaan penjualan tanpa melibatkan Pengadilan ini dikatakan oleh Maria Elisabeth Elijana, mengenai apa yang dimaksud dengan *Parate Eksekusi*, yaitu: "Eksekusi secara serta merta yang dapat dilakukan tanpa perantara/bantuan Pengadilan."⁶⁸

⁶⁶ Kesepakatan dimaksud sebagai berikut: Kreditor: "Saya berikan pinjaman kepada anda (debitor), asalkan anda memberikan jaminan bahwa piutang saya, akan anda lunasi," debitor: "berikanlah pinjaman anda (kreditor), karena saya akan melunasi hutang saya dan silahkan anda pegang harta kekayaan (kebendaan) saya untuk anda ambil pelunasan piutang anda, apabila saya ingkari janji saya ini". Jadi intinya adalah kreditor memberikan pinjaman, karena adanya "kepercayaan lebih", akan pelunasan hak tagihnya.

⁶⁷ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta: Liberty, 1996), hal. 211. Sudikno Mertokusumo berpendapat, *Titel Eksekutorial* adalah kekuatan untuk dilaksanakan secara paksa dengan bantuan dan oleh alat-alat negara.

⁶⁸ Elijana, Maria Elisabeth, *Eksekusi Barang Jaminan Sebagai Salah Satu Cara Pengembalian Hutang Debitor*, *Prosiding Seminar Sehari Perbankan, Aspek Hukum Corporate Financing Oleh Perbankan di Indonesia: Aturan Penegakan dan Penyelesaian Sengketa Hukum Dalam Hubungan Kreditor dan Debitor*, (Jurnal Hukum dan Pembangunan FHUI, Jakarta, 2006), hal. 56.

Melihat dari penjelasan diatas, keistimewaan dari parate eksekusi ini terdapat pada dua hal, yaitu:

1. Penjualan tanpa melibatkan debitor

Hal ini terkait dengan adanya kuasa mutlak yang tidak dapat ditarik kembali atau *onherroepelijk* kepada kreditor, untuk menjual atas kekuasaannya sendiri. Yang didapat dengan diperjanjikan dengan tegas seperti, hipotik dan Hak Tanggungan atau karena diberikan oleh Undang-Undang seperti, Gadai, Fidusia dan Hak Tanggungan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

2. Penjualan tanpa melalui Pengadilan.

Hal ini terkait dengan kuasa mutlak sebagaimana dijelaskan diatas, dan juga doktrin "eksekusi yang disederhanakan dan murah". Terbayang apabila prosedur penagihan dilakukan melalui pengadilan, baik dengan proses penetapan maupun gugatan sampai dengan proses sitaan dan eksekusi, jelas akan memakan waktu yang lama, belum lagi apabila debitor melakukan *verzet*. Maka untuk memberikan kepastian pada kreditor dan menegakkan sifat-sifat atau *essensialia* lembaga jaminan khusus, hal ini sangat logis.

Pengaturan parate eksekusi dapat dibagi ke dalam dua bagian, yaitu pengaturan parate eksekusi dalam hipotik dan pengaturan parate eksekusi dalam hak tanggungan. Pengaturan parate eksekusi dalam hipotik diatur dalam Pasal 1178 Ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia yang berbunyi:

“Namun diperkenankanlah kepada pemegang hipotik pertama untuk, pada waktu diberikannya hipotik, dengan tegas minta diperjanjikan bahwa, jika utang pokok tidak dilunasi semestinya, atau jika bunga hutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan dikuasakan menjual persil yang diperikatkan, dimuka umum, untuk mengambil pelunasan utang pokok, maupun bunga serta biaya, dari pendapatan penjualan itu. Janji tersebut harus dibukukan dalam register-register umum, sedangkan

penjualan lelang harus dilakukan menurut cara sebagaimana diatur dalam Pasal 1211”.

Berbeda dengan gadai, hak parate eksekusi dalam hipotik, undang-undang mensyaratkan bahwa hal ini harus dengan tegas diperjanjikan.⁶⁹ Seperti hak parate eksekusi dalam gadai maka terhadap hipotik, hak tersebut muncul dengan syarat, sebagai berikut:

a. Klausula ini harus dengan tegas diperjanjikan seperti telah disebutkan sebelumnya bahwa hak ini timbul apabila dengan tegas diperjanjikan oleh para pihak. Pada prakteknya semua akta hipotik yang sudah tercetak selalu mengandung klausula janji kekuasaan untuk menjual ini. Bahkan karena janji sebagaimana dimaksud Pasal 1178 Ayat (2) ini selalu diperjanjikan, maka Veegens dan Oppenheim mengatakannya sebagai: “*eene vaste, men mag zeggen nimmer ontbrekende formula geworden*”, yang diterjemahkan sebagai “suatu formula tetap dan dapat dikatakan tidak pernah dilupakan”⁷⁰.

b. Janji tersebut harus dilakukan pada saat pemberian hipotik

Pasal 1178 Ayat (2) mengatur dengan ketat, memperjanjikan hak parate eksekusi tersebut dilakukan pada saat diberikannya hipotik. Karena hipotik diberikan pada saat akta hipotik ditandatangani, maka J. Satrio menyatakan “... janji itu harus dimuat dalam akta hipotiknya. Disusul dan diperjanjikan dalam akta lain tidak bisa.” Namun dalam praktek dewasa ini, sebagaimana telah dijelaskan diatas bahwa dalam akta hipotik yang telah tercetak, klausul tersebut selalu ada.

c. Diperjanjikan oleh pemegang hipotik pertama

Bahwa undang-undang secara tegas menyebutkan pemegang hipotik pertamalah yang dapat memperjanjikan hak tersebut, tetapi patutlah dipahami bahwa undang-undang menentukan dengan tegas hal tersebut,

⁶⁹ J. Satrio, *Parate Eksekusi Sebagai Sarana Menghadapi Kredit Macet*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993), hal. 19.

⁷⁰ Ibid., hal. 22. sebagaimana dikutip dari J.D. Veegens dan A.S. Oppenheim, *Schets van het Nederlandsch Burgerlijk Recht*, (Tjeenk Willink Haarlem, 1919), hal. 245-246.

karena didasarkan atas kekhawatiran akan munculnya kesulitan dan sengketa antara sesama kreditor pemegang hipotik. Tetapi bukan berarti pemegang hipotik kedua dan seterusnya tidak boleh memperjanjikan ini, karena apabila hipotik pertama hapus karena pelunasan maka otomatis pemegang hipotik dibawahnya akan bergeser keatas. Sehingga sangatlah logis untuk dipahami maksud pembuat undang-undang mengatur hal ini, yaitu bukan ditujukan, bahwa hanya -satu-satunya- pemegang hipotik pertama yang dapat memperjanjikan hal ini, tetapi dimaksudkan bahwa pemegang hipotik pertamalah yang mempunyai keutamaan untuk memperjanjikannya. Apabila pemegang hipotik pertama sudah memperjanjikan maka barulah pemegang hipotik berikutnya dapat memperjanjikan ini, karena apabila dalam praktik terjadi pemegang hipotik pertama tidak memperjanjikan hal ini, sedangkan pemegang hipotik kedua memperjanjikannya maka sangatlah mungkin pemegang hipotik kedua menjual atau menggunakan hak atas objek yang telah dijaminan hipotik sedangkan pemegang pertama tidak dapat melakukannya karena tidak memperjanjikannya. Sehingga dalam kondisi ini sangat mungkin terjadi pelanggaran ketentuan Pasal 1136 KUHPerdota.⁷¹

- d. Adanya kewenangan bersyarat dimana debitur harus sudah wanprestasi

Kewenangan kreditor untuk melaksanakan hak jualnya digantungkan pada syarat, "... jika utang pokok tidak dilunasi semestinya atau jika bunga yang terhutang tidak dibayar". Dengan demikian maka dapat disimpulkan bahwa "kewenangan menjual tersebut baru jalan/hidup, kalau debitur sudah wanprestasi".⁷² Sebagai tambahan pemahaman mengenai hal ini, patutlah diketahui ketentuan Pasal 1238 KUHPerdota⁷³ yang mengatur dalam keadaan apa seorang kreditor dikatakan berada

⁷¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Op. Cit.*, Pasal 1136 menyatakan: "Para kreditor dengan hak didahulukan yang mempunyai tingkatan sama, dibayar secara berimbang".

⁷² J. Satrio, *Parate Eksekusi, Op. Cit.*, hal. 22.

⁷³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, Pasal 1238 menyatakan: "Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan".

dalam keadaan lalai. Bahwa dalam hal perjanjian pokoknya sudah mengatur mengenai tenggang waktu pembayaran hutang, maka dengan lewatnya waktu yang diperjanjikan tersebut, sudah merupakan bukti nyata akan kelalaian debitur (*default clause*),⁷⁴ sehingga tidak perlukan lagi adanya somasi. Tetapi dalam prakteknya hal ini disimpangi.

e. Kuasanya Mutlak

Pasal ini menentukan, adalah kewenangan kreditor untuk memperjanjikan secara mutlak kuasa untuk menjual ini. Mutlak disini dipadankan dengan kata *onherroepelijk* atau tidak dapat ditarik kembali. Hal ini merupakan *lex specialis* dari ketentuan Pasal 1813 KUHPerdara,⁷⁵ yang mengatur mengenai hal-hal yang mengakhiri perjanjian pemberian kuasa. Pada praktiknya, J. Satrio menjelaskan, bahwa dalam akta hipotik dicantumkan kalimat, “juga tidak akan berakhir karena sebab-sebab sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1813 KUHPerdara”⁷⁶.

f. Harus Didaftarkan

Maksud didaftarkan disini tertuju pada akta hipotik yang didalamnya termuat janji tersebut. Jadi bukan janji menjualnya yang didaftarkan tetapi akta yang memuat janjinya. Tetapi sekali lagi dalam akta hipotik yang tercetak, janji menjual ini sudah termasuk didalamnya. Sehingga saat akta tersebut didaftarkan, maka otomatis janji tersebut pun terdaftar.

g. Penjualan dimuka umum.

Penjualan dimuka umum ini maksudnya adalah penjualan harus melalui lelang dan harus dilakukan dihadapan pejabat umum⁷⁷ atau juru

⁷⁴ Setiawan, *Aneka Masalah Hukum Dan Hukum Acara Perdata*, (Bandung: Alumni, 1992), hal. 229.

⁷⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, Pasal 1813 menyatakan: “Pemberian kuasa berakhir: dengan penarikan kembali kuasa penerima kuasa; dengan pemberitahuan kuasanya oleh penerima kuasa; dengan meninggalnya, pengampuan atau pailitnya, baik pemberi kuasa maupun penerima kuasa; dengan kawinnya perempuan yang memberikan atau menerima kuasa”.

⁷⁶ J. Satrio, *Parate Eksekusi*, *Op. Cit.*, hal. 23.

⁷⁷ J. Satrio, *Parate Eksekusi*, *Op. Cit.*, hal. 25 menyatakan bahwa sebelum diadakan pengaturan bahwa penjualan umum harus dilakukan oleh juru lelang maka yang maksud dengan pejabat umum adalah Notaris. Selain itu terdapat pula penjualan umum dibawah pengawasan pengadilan.

lelang.⁷⁸ Adapun mengenai tempat penjualan adalah tempat dimana objek hipotik tersebut terletak, dengan demikian dilakukan melalui Kantor Lelang yang membawahi wilayah dimana objek hipotik tersebut terdaftar.⁷⁹

h. Memperhatikan ketentuan Pasal 1211

Pada saat kita membicarakan ketentuan Pasal 1211 KUHPerdara⁸⁰ yang merupakan syarat penjualan obyek hipotik, maka tidak lah lepas dari ketentuan Pasal 1210 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia,⁸¹ dimana dalam pasal ini mengatur mengenai pemurnian objek hipotik terhadap beban-beban hipotik yang dimiliki oleh pemegang hipotik lainnya. Tetapi maksud dari mengindahkan ketentuan Pasal 1112 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia ini adalah merujuk pada cara parate eksekusi yang diatur dalam pasal ini. Jadi bukan pada permasalahan pembersihan objek hipotik -yang telah dibeli oleh pihak ketiga- dari beban hipotik, pemegang hipotik lainnya.

Pengaturan mengenai parate eksekusi hak tanggungan, diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yaitu;

⁷⁸ Kewenangan juru lelang didasarkan pada ketentuan Pasal 1 Huruf (a) Peraturan Lelang (Vendu Reglement)S.1908 No. 189, yang menyatakan: “Semua penjualan umum harus dilakukan dihadapan juru lelang.”

⁷⁹ J. Satrio, Parate Eksekusi, *Op. Cit.*, hal. 26.

⁸⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, Pasal 1211 menyatakan: “Dalam hal penjualan sukarela, tuntutan untuk pembebasan tidak dapat diajukan, kecuali bila penjualan itu telah terjadi di depan umum menurut kebiasaan setempat, dan dihadapan pegawai umum, selanjutnya, para kreditur yang terdaftar perlu diberitahukan tentang hal itu, selambat-lambatnya tiga puluh hari sebelum barang yang bersangkutan ditunjuk pembeli, dengan surat juru sita yang harus disampaikan di tempat-tempat tinggal yang telah dipilih oleh para kreditur itu pada waktu pendaftaran”.

⁸¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, Pasal 1210 menyatakan: “Orang yang telah membeli barang yang berbeban, baik pada penjualan sebagai pelaksanaan putusan Hakim atas tuntutan mengenai pemilikan atau penguasaan, maupun pada penjualan sukarela untuk harga yang ditentukan dalam bentuk uang, dapat menuntut agar persil yang dibelinya dibebaskan dari segala beban hipotek yang melampaui harga pembeliannya, dengan menaati segala peraturan yang diberikan dalam pasal-pasal berikut. Namun pemurnian itu tidak akan terjadi pada penjualan sukarela, bila pihak-pihak yang berjanji pada waktu mengadakan hipotek telah menyepakati hal itu dan persyaratan perjanjian itu telah didaftarkan dalam daftar umum. Persyaratan perjanjian demikian hanya dapat dibuat oleh kreditur hipotek pertama”.

”Apabila debitur 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”

Apabila kita melihat ketentuan Pasal 6 ini maka terlintas dipikiran bahwa Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah mengatur parate eksekusi layaknya pengaturan parate eksekusi dalam gadai, yaitu hak tersebut diberikan oleh Undang-Undang atau demi hukum *-by law-* tanpa diperjanjikan terlebih dahulu. Sekali lagi ditekankan, bahwa ini adalah yang tampak nyata-nyata dengan membaca pasal ini. Berdasarkan Pasal tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa ketentuan Hak Tanggungan mengadaptasi ketentuan hipotik, yaitu hak kreditor yang bersyarat. Dengan syarat-syarat sebagai berikut:

1) Hak tersebut menjadi hadir ketika debitur cidera janji

Sama seperti gadai dan hipotik, bahwa hak ini diakomodir di dalam undang-undang sebagai sarana bagi kreditor untuk memudahkan dalam mendapatkan pelunasan hak tagihnya. Sarana tersebut dibutuhkan bagi kreditor, ketika kreditor merasa bahwa piutangnya tidak dilunasi.

2) Merupakan hak Pemegang Hak Tanggungan pertama.

Karena pengaturan hak tanggungan mengadaptasi pengaturan hipotik, maka patutlah dipahami bahwa tujuan pembuat undang-undang mencantumkan kata ”pemegang hipotik pertama” dalam pengaturan parate eksekusi hipotik adalah agar jangan sampai terjadi pemegang hak yang pertama tidak memperjanjikan parate eksekusi ini, sedangkan pemegang kedua dan seterusnya memperjanjikan. Parate Eksekusi dalam pasal ini diberikan undang-undang atau demi hukum, maka apakah pemegang Hak Tanggungan Kedua dan seterusnya tidak dapat memperjanjikan hal tersebut?

3) Penjualan melalui pelelangan umum.

Pada pengaturan parate eksekusi hipotik dengan tegas undang-undang menyatakan bahwa tujuan penjualan lelang adalah untuk mengambil pelunasan hutang pokok, bunga dan biaya. Tapi pada ketentuan hak tanggungan hal tersebut dibedakan dengan menghubungkan anak kalimat "melalui pelelangan umum" dan anak kalimat "mengambil pelunasan piutang" dengan kata "serta". Hal ini menunjukkan bahwa pembuat undang-undang hak tanggungan ingin menekankan anak kalimat "melalui pelelangan umum" sebagai suatu formalitas dengan suatu *conditio sine qua non* -kata "serta"- akan terlunasi piutang kreditor. Dengan perkataan lain, dalam masalah penjualan umum -lelang, hipotik dan gadai diri pada rezim hukum materiil sedangkan hak tanggungan diposisikan oleh pembuat undang-undangnya pada rezim hukum formil.

Bila kita teruskan membaca Undang-Undang ini maka pada Pasal 11 Ayat (2) huruf e, diatur:⁸²

"Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji ...; janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji".

Dengan membaca Pasal diatas barulah dapat dipahami bahwa pengaturan parate eksekusi hak tanggungan sangat kental mengadopsi ketentuan parate eksekusi hipotik yang diatur dalam Pasal 1178 Ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia -sebagai lembaga jaminan atas tanah sebelum diberlakukannya Undang-Undang ini. Tetapi yang timbul justru kesan tidak efisien dan membingungkan dengan dua pengaturan pasal tersebut, disatu sisi Pasal 6 mengatur bahwa hak tersebut diberikan oleh Undang-Undang atau *by law*, sedangkan disisi lain Pasal 11 Ayat (2) huruf e menyatakan bahwa hak tersebut diperjanjikan oleh para pihak sehingga terkesan pengaturan yang bersifat menambahkan atau *annvullendrecht*.

⁸² Undang-Undang Hak Tanggungan, *Op. Cit.*, Pasal 11 Ayat (2) huruf e.

Bila kita meninjau sistematika Undang-Undang ini dengan mengaitkan pada skema pemberian dan kewajiban pendaftaran hak tanggungan yang pada intinya akan menghasilkan Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA",⁸³ dimana irah-irah tersebut berakibat bahwa sertifikat tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.⁸⁴ Maka mau tidak mau Pasal 6 tersebut tidak lebih diekspresikan sebagai sebuah "pasal bisu", karena pada akhirnya eksekusi harus melalui mekanisme eksekusi titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan tersebut, yaitu sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku, harus dengan fiat eksekusi dari pengadilan, dibawah pimpinan Ketua Pengadilan sesuai Pasal 224 HIR dan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang No. 14 Tahun 1970 Tentang Kekuasaan Kehakiman, yang semuanya dengan mengindahkan ketentuan hukum acara perdata dalam Pasal 197, Pasal 198 dan Pasal 200 HIR. Meskipun Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur cara eksekusi menjadi dua macam, yaitu (1) dengan melakukan parate eksekusi bagi hak pemegang hak tanggungan pertama, dan (2) dengan sertifikat yang telah mempunyai titel eksekutorial, berdasarkan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku.⁸⁵ Akhirnya tetap saja, dengan kewajiban pendaftaran tersebut dan konsekuensi hukum dari Sertifikat Hak Tanggungan, maka ujung-ujungnya eksekusi harus sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata juga.

⁸³ Ibid, Pasal 14 Ayat (2).

⁸⁴ Ibid, Pasal 14 Ayat (3). Adapun penjelasannya: "sertifikat tersebut memiliki daya (kekuatan) eksekusi apabila pemberi hak tanggungan wanprestasi, layaknya sebuah putusan yang tidak tersedia upaya hukum biasa lagi dan dapat langsung dilaksanakan (berkekuatan hukum tetap)."

⁸⁵ Ibid, Pasal 20 Ayat (1).

3.2 Analisis Terhadap Kekuatan Berlaku Janji-Janji Eksekutorial Di Tinjau Dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Janji-janji eksekutorial yang tertuang di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah bagian penting dari suatu hak tanggungan karena dengan adanya janji tersebut suatu objek hak tanggungan dapat secara lancar dimintakan eksekusinya sehingga pengembalian modal kreditor dapat berjalan dengan lancar.

Janji-janji eksekutorial yang dimaksudkan di sini adalah janji-janji yang dimuat di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, baik yang secara langsung ataupun yang secara tidak langsung memperlancar proses eksekusi objek hak tanggungan. Janji eksekutorial yang secara langsung dan tepat, guna memperlancar proses eksekusi objek hak tanggungan dimuat di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dan tertulis sebagai berikut:

“Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:-----
a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;-----“

Janji eksekutorial seperti tersebut di atas disebut dengan janji kewenangan untuk menjual. Sedangkan janji eksekutorial yang secara tidak langsung memperlancar proses eksekusi objek hak tanggungan diantaranya ialah janji tetap tingginya nilai objek hak tanggungan, janji sewa, janji untuk tidak mengubah bentuk dan tata susunan objek hak tanggungan, janji pengelolaan, janji untuk menyelamatkan, janji untuk tidak dibersihkan, janji untuk tidak melepaskan hak, janji untuk tidak mengalihkan objek hak tanggungan, janji uang ganti rugi, janji asuransi, janji pengosongan, janji memegang sertifikat

hak atas tanah, dan janji pemilikan.⁸⁶ Disebut sebagai tidak langsung karena janji-janji seperti terakhir tersebut ini bersifat fakultatif dan melengkapi janji eksekutorial yang esensial yaitu janji kewenangan untuk menjual sendiri objek hak tanggungan sesuai dengan Penjelasan atas Pasal 11 Ayat (2) yang berbunyi:⁸⁷

“Janji-janji yang dicantumkan pada ayat ini sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta. Pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.”

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dalam Pasal 6 menyebutkan bahwa:⁸⁸

“Apabila debitor cedera 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.”

Dari bunyi Pasal di atas dapat dilihat bahwa pasal tersebut memiliki hubungan erat dengan janji menjual atas kekuasaan sendiri seperti termuat di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Keduanya mengandung unsur yang menyatakan bahwa penerima hak tanggungan atau kreditor dapat menjual objek hak tanggungan yang berada ditangannya bila debitor ternyata lalai dalam memenuhi kewajibannya. Perbedaan di antara keduanya pun tampak jelas sehingga terang dikatakan bahwa dalam janji menjual atas kekuasaan sendiri kewenangan untuk menjual objek hak tanggungan diberikan atas kuasa dari debitor pemberi hak tanggungan, sedangkan menurut Pasal 6 Undang-

⁸⁶ Satrio, J. (1998). *Hukum jaminan, hak jaminan kebendaan, hak tanggungan* (vol.2, pp.ix-xiii). Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

⁸⁷ Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 11 Ayat (2).

⁸⁸ *Supra* catatan kaki nomor 10.

Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah kekuasaan untuk menjual tidak diberikan atas kuasa dari debitor melainkan atas perintah undang-undang atau *ex lege*.

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah sebagai hukum positif yang mengatur tentang jaminan khusus hak atas tanah menggantikan peraturan hipotik maka terang bahwa Pasal 6 di atas berlaku sebagai hukum positif menggantikan ketentuan Pasal 1178 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sebagai rumusan janji menjual atas kekuasaan sendiri seperti termuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Praktikanya rumusan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan masih menggunakan rumusan Pasal 1178 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan rumusan ini cukup lemah mengingat kekuatan eksekusi digantungkan pada janji pemberian kuasa dari debitor dan tidak memberikan petunjuk yang jelas mengenai cara eksekusi sederhana dan murah sesuai asasnya. Bagaimanakah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menanggapi hal demikian?

Perihal eksekusi objek hak tanggungan, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah memiliki dua ketentuan pokok sebagaimana tertuang di dalam Pasal 6 dan Pasal 11 ayat (2) huruf e. Pasal 6 telah jelas memberi petunjuk pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yaitu dengan penjualan sendiri oleh kreditor melalui pelelangan umum sedangkan Pasal 11 ayat (2) huruf e tidak secara spesifik memberikan petunjuk tetapi lebih secara umum dengan bunyi: “janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji.”⁸⁹ Pasal 11 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan

⁸⁹ Undang-Undang Hak Tanggungan, *Op. Cit.*, Pasal 11 ayat (2) huruf e.

Dengan Tanah menyatakan bahwa janji demikian bersifat fakultatif. Hal ini dapat ditafsirkan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat memuat janji eksekutorial atau janji menjual atas kekuasaan sendiri tetapi dengan catatan kekuasaan untuk menjualnya diberikan oleh undang-undang sesuai bunyi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Jadi, memuat janji eksekutorial di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dilakukan meski hal demikian tidak efisien mengingat kekuasaan yang langsung diberikan oleh undang-undang dianggap berlaku umum. J. Satrio berpendapat bahwa apabila kewenangan untuk menjual sudah diberikan oleh undang-undang maka tidak perlu lagi diperjanjikan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dan dapat dihapus.⁹⁰

Jalan terbaik yang dapat ditempuh adalah menggunakan kedua rumusan pasal, baik Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah maupun Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dengan menjadikan janji eksekutorial di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai hukum pelengkap, demi formalitas praktik belaka. Tentu cara ini ditempuh dengan mengubah rumusan kalimat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan pada bagian janji menjual atas kekuasaan sendiri sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Ubahan pada rumusan kalimat adalah tidak menggantungkan kekuasaan untuk menjual atas pemberian kuasa dari debitor kepada kreditor melainkan atas perintah undang-undang. Pengaplikasian janji eksekutorial di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan meskipun secara *ex lege* menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

⁹⁰ Satrio, J. (1998). *Hukum jaminan, hak jaminan kebendaan, hak tanggungan* (vol.2, pp.58-60). Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

penulisan demikian tidak perlu, ternyata Penjelasan Pasal 11 Ayat (2) huruf e menyatakan bahwa untuk dipunyainya kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dicantumkan janji ini.⁹¹

Nyata dalam praktik ini, sekiranya mulai pada tahun 2006 sampai dengan tahun 2010, eksekusi objek hak tanggungan oleh kreditor melalui parate eksekusi banyak dilakukan dan dengan perantara penjual kantor lelang setempat. Jadi, tuntutan untuk mengubah rumusan janji eksekutorial sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku kini semakin memaksa karena praktik menunjukkan pergerakan yang positif ke arah pemberlakuan Pasal 6 dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah secara murni.⁹²

3.3 Pembahasan Terhadap Rumusan Janji Eksekutorial Sesuai Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Rumusan janji eksekutorial dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan perlu diubah dan disesuaikan dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah khususnya ketentuan dalam Pasal 6.

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah tidak menggantungkan kewenangan menjual atas pemberian kuasa dari debitor melainkan atas perintah undang-undang, sedangkan rumusan janji eksekutorial dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan masih menggunakan rumusan lama yaitu menggantungkan kewenangan menjual atas pemberian kuasa dari debitor.

⁹¹ Penjelasan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 11 Ayat (2) huruf e.

⁹² Wawancara dengan Bapak Tumpal Naibaho, S.H., M.H. sebagai Kepala Bagian Hukum Perusahaan pada PT. Bank OCBC NISP.

Rumusan kalimat janji eksekutorial dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

“Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:-----

- a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;-----“

Rumusan kalimat janji eksekutorial di atas dapat diubah dengan menghilangkan kata-kata “..., oleh Pihak Pertama, ...” dan kata-kata “... dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, ...”. Kata “..., oleh Pihak Pertama, ...” dan kata “... dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, ...” menunjukkan bahwa kreditor sebagai pihak kedua melaksanakan eksekusi atas pemberian kuasa dari debitor sebagai pihak pertama. Pemberian kuasa ini sudah tentu merupakan suatu janji pemberian kuasa yang tunduk pada ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia tentang janji pemberian kuasa, bilamana terjadi sengketa dalam pemberian janji kuasa akan menjadikan proses eksekusi menjadi tidak efisien sehingga asas cepat dan sederhana tidak dapat terpenuhi.

Rumusan kalimat janji eksekutorial disesuaikan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menjadi:

“Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Undang-Undang, Pihak Kedua selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:-----

- a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian;----- “

Kata “..., oleh Pihak Pertama, ...” diganti dengan kata “..., oleh Undang-Undang cukup dipahami karena pada kata “..., oleh Pihak Pertama, ...” merupakan turunan dari blanko Akta Pemberian Hak Tanggungan sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dalam hal ini merupakan pengejawantahan dari Pasal 1178 Ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia yang masih menggantungkan kewenangan kreditor untuk menjual atas janji pemberian kuasa dari debitor. Meski Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah di dalam Pasal 6 secara jelas dan terang memberikan wewenang *ex lege* kepada kreditor dalam hal debitor wanprestasi. Cukup menarik perhatian karena di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, Dan Sertifikat Hak Tanggungan format baku janji eksekutorial ini tidak diubah dan masih mengikuti format baku janji eksekutorial turunan dari Pasal 1178 Ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia.

Kata “... dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, ... “ sebaiknya dihapus karena merupakan kelanjutan dan penerangan tegas atas kewenangan eksekusi kreditor yang diberikan oleh debitor. Mengenai hal ini diberikan pula pendapat dari J. Satrio yang menyatakan: “Perhatikan kata “dengan akta ini” dan “diberi dan menyatakan menerima kewenangan”. Dari redaksi tersebut orang bisa menyimpulkan, bahwa kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri

diberikan oleh pihak pertama, yaitu pemberi hak tanggungan, melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan.”⁹³



⁹³ Satrio, J. (1998). *Hukum jaminan, hak jaminan kebendaan, hak tanggungan* (vol.1, pp.221). Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.