

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Hak Tanggungan adalah suatu istilah baru dalam Hukum Jaminan yang diintrodusir oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang sebelumnya belum dikenal sama sekali, baik dalam Hukum Adat maupun dalam KUH Perdata. Dalam Pasal 51 UUPA ditentukan bahwa Hak Tanggungan dapat dibebankan kepada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan yang diatur dengan undang-undang. Berdasarkan amanat Pasal 51 UUPA tersebut, pada Tanggal 9 April 1996 telah diundangkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). Dalam Pasal 29 UUHT ditentukan bahwa dengan berlakunya UUHT, ketentuan mengenai *Credietverband* dan ketentuan mengenai *Hypotheek* sebagaimana tersebut dalam Buku II KUH Perdata sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi. Jadi dengan diundangkannya UUHT tersebut maka Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang tertulis.

Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) UUHT yang dimaksud dengan

Hak Tanggungan adalah :

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 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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Objek Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 4 UUHT, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Salah satu ciri Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yaitu mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Masalah-masalah jaminan berkaitan erat dengan masalah eksekusi, malahan dalam hukum eksekusilah hak-hak jaminan membuktikan peranannya.<sup>1</sup> Dalam Pasal 20 UUHT ditentukan tiga alternatif cara yang dapat digunakan oleh kreditor untuk mengeksekusi objek jaminan Hak Tanggungan jika debitor *wansprestasi*, yaitu dengan *parate executie*, eksekusi atas dasar titel eksekutorial yang ada dalam Sertifikat Hak Tanggungan dan penjualan di bawah tangan. Ketiga eksekusi Hak

---

<sup>1</sup> Satrio J., 2007, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.16.

Tanggungjawab tersebut di atas masing-masing memiliki perbedaan dalam prosedur pelaksanaannya, untuk eksekusi yang menggunakan titel eksekutorial berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (sebelumnya menggunakan *grosse acte* hipotik), pelaksanaan penjualan benda jaminan tunduk dan patuh pada Hukum Acara Perdata sebagaimana yang diatur dalam Pasal 224 H.I.R. dan Pasal 258 R.Bg., sedangkan eksekusi secara di bawah tangan pelaksanaannya harus memenuhi beberapa persyaratan yang antara lain adanya kesepakatan antara pemberi Hak Tanggungan dengan Pemegang Hak Tanggungan.<sup>2</sup> Adapun bentuk eksekusi yang lain adalah *parate executie*.

Pasal 6 UUHT menentukan:

“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“

Sebetulnya istilah “*parate executie*” secara implisit tidak pernah tertuang dalam peraturan perundang-undangan (selain UUHT). Istilah *parate executie* secara *etimologis* berasal dari kata “*paraat*” yang artinya siap di tangan, sehingga *parate executie* dikatakan sebagai sarana eksekusi yang siap di tangan.<sup>3</sup> Di dalam doktrin, “kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri” atau *parate executie* diberikan arti bahwa kalau debitur wanprestasi, kreditur bisa melaksanakan eksekusi objek jaminan tanpa

---

<sup>2</sup> Poesoko Herowati, 2007, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT)*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, hlm.5.

<sup>3</sup> *Ibid*, hlm.241.

harus minta fiat dari ketua pengadilan, tanpa harus mengikuti aturan main dalam Hukum Acara Perdata, tidak perlu ada sita lebih dahulu, tidak perlu melibatkan juru sita dan karenanya prosedurnya lebih mudah dan biayanya lebih murah.<sup>4</sup> Dari pendapat tersebut dapat dipahami bahwa pelaksanaan *parate executie* merupakan cara termudah dan sederhana bagi kreditor untuk memperoleh kembali piutangnya manakala debitor *wanprestasi* dibandingkan dengan eksekusi yang melalui bantuan atau campur tangan pengadilan.

Pelaksanaan *parate executie* yang terjadi dalam kurun waktu sejak diberlakukannya UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA) sampai dengan berlakunya UU No. 4 Tahun 1996 (UUHT), tidak dapat dilaksanakan sebagaimana yang diharapkan oleh bank selaku kreditor karena adanya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) No. 3210 K/Pdt/1984, tanggal 30 Januari 1986, yang salah satu *ratio decidendi* putusan MARI dalam perkara tersebut bahwa pelaksanaan pelelangan (maksudnya adalah *parate executie*) dilaksanakan sendiri oleh Kepala Kantor Lelang Negara Bandung atas perintah Tergugat asal I (Bank-Kreditor) dan tidak atas penetapan/fiat Ketua Pengadilan Negeri Bandung, maka menurut MARI lelang umum tersebut bertentangan dengan Pasal 224 H.I.R., sehingga pelelangan tersebut adalah tidak sah. Jadi menurut putusan tersebut pelaksanaan *parate executie* harus dengan fiat Ketua Pengadilan Negeri. Putusan MARI tersebut juga didukung oleh Buku II

---

<sup>4</sup> Satrio J., 2004, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku II*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.65

Pedoman Mahkamah Agung Republik Indonesia yang mengharuskan adanya fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri.<sup>5</sup>

Setelah berlakunya UUHT, kemudahan yang ditawarkan UUHT pun dalam kenyatannya tidak selalu mudah untuk ditempuh, karena dalam prakteknya proses pelaksanaan *parate executie* telah mengalami pergeseran makna dan tidak semua Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) bersedia melaksanakan penjualan lelang objek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT (*parate executie*) dengan alasan bahwa setiap penjualan umum (lelang) terhadap objek Hak Tanggungan harus melalui fiat ketua pengadilan. Hal tersebut dilatarbelakangi oleh adanya kekeliruan pembentuk UUHT dan lembaga peradilan dalam memahami dua lembaga eksekusi yaitu antara *parate executie* dengan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial. Pendirian lembaga peradilan (yurisprudensi) yang kemudian ditindak lanjuti oleh keluarnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Jaminan Hak Tanggungan telah mencampuradukkan antara pengertian *parate executie* dengan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial, hal ini menimbulkan kebingungan pada banyak kalangan terutama para kreditur pemegang Hak Tanggungan. Hal tersebut juga telah menimbulkan ketakutan bagi para pelaksana lelang yang dalam hal ini KPKNL untuk menerima permohonan lelang *parate executie* berdasarkan Pasal 6 UUHT.

---

<sup>5</sup> Poesoko Herowati, 2007, *Parate executie Obyek hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, hlm.6.

Jika *parate executie* masih harus melalui fiat dari ketua pengadilan, maka dimana lagi letak *paraat*-nya (siap di tangan) sebagai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri? Bukankah *parate executie* pada prinsipnya merupakan suatu pelaksanaan eksekusi yang disederhanakan tanpa melibatkan pengadilan? Jika dalam *parate executie* masih harus ada perintah berdasarkan penetapan/fiat Ketua Pengadilan Negeri, maka penjualan tersebut tidak lagi ada bedanya dengan eksekusi atas dasar titel eksekutorial yang ada dalam Sertifikat Hak Tanggungan dan eksekusi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Apabila ditelusuri pengaturan *parate executie* dalam UUHT terdapat kerancuan yaitu antara Pasal 6 UUHT dengan Penjelasan Umum angka 9 UUHT dan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT yang menyatakan bahwa pelaksanaan *parate executie* dilaksanakan berdasarkan Pasal 224 H.I.R. dan Pasal 258 R.Bg. Untuk lebih jelasnya perlu mengkaji Penjelasan Umum Angka 9 UUHT yang menyatakan:

“Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*).”

Lebih lanjut bilamana dihubungkan dengan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT yang menyatakan:

“Irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.”

Pemahaman dari kedua penjelasan tersebut, menunjukkan kehendak pembentuk Undang-Undang melalui penafsiran otentik sebagai berikut:

1. Mengatur pelaksanaan *parate executie* sebagaimana maksud Pasal 224 H.I.R. dan 258 R.Bg
2. Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan Hukum Acara Perdata.

Pasal 224 H.I.R. dan Pasal 258 R.Bg. adalah ketentuan eksekusi yang ditujukan bagi *grosse acte* hipotik (sekarang Sertifikat Hak Tanggungan) dan *grosse acte* pengakuan hutang. Kedua *grosse acte* tersebut memang dimaksudkan mempunyai hak eksekutorial, yang berarti kedua *grosse acte* tersebut mempunyai kekuatan sebagai suatu putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, maka eksekusinya tunduk dan patuh sebagaimana pelaksanaan suatu putusan pengadilan yang harus dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri sesuai dengan Hukum Acara Perdata. Pemahaman tersebut jelas sangat bertentangan dengan makna *parate executie* yang merupakan sarana eksekusi yang mudah,

mudah, tanpa mengikuti aturan dalam Hukum Acara Perdata dan tanpa membutuhkan fiat pengadilan.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut terdapat permasalahan yang memerlukan penyelesaian maka penelitian hukum ini diberi judul **“Tinjauan Yuridis Ketentuan Parate Executie Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Fiat Pengadilan ”**.

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka dapat dirumuskan permasalahan yang akan diteliti, yaitu :

Bagaimana ketentuan *parate executie* Hak Tanggungan dalam kaitannya dengan fiat pengadilan?

### **C. Tujuan Penelitian**

Memperoleh pemahaman serta menganalisis tentang ketentuan *parate executie* Hak Tanggungan dalam kaitannya dengan wajib tidaknya pemegang Hak Tanggungan pertama meminta fiat pengadilan ketika akan mengeksekusi obyek jaminan Hak Tanggungan dengan menggunakan *parate executie*.

### **D. Manfaat Penelitian**

Hasil Penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat teoritis dan praktis sebagai berikut :

### 1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran yang bermanfaat bagi perkembangan Ilmu Hukum pada umumnya dan Hukum Jaminan khususnya, terlebih lagi menyangkut Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang tertulis.

### 2. Manfaat Praktis

Untuk memberikan wawasan, informasi dan pengetahuan secara langsung ataupun tidak langsung kepada masyarakat mengenai ketentuan *parate executie* Hak Tanggungan dan untuk memberikan sumbangan pemikiran bagi penegak hukum dalam mengatasi permasalahan-permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan *parate executie* Hak Tanggungan demi kepastian hukum dimana lembaga *parate executie* ini dapat benar-benar dinikmati oleh pemegang Hak Tanggungan pertama dalam usaha memperoleh pelunasan piutangnya.

### E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran yang dilakukan di perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta, tidak ditemukan penelitian hukum dengan judul dan pembahasan yang sama mengenai **“Tinjauan Yuridis Ketentuan *Parate Executie* Hak Tanggungan dalam Kaitannya dengan Fiat Pengadilan”**, sehingga penelitian hukum ini bukan merupakan plagiasi maupun duplikasi dari karya ilmiah lain.

Apabila ternyata dikemudian hari terdapat karya ilmiah lain yang serupa atau memiliki beberapa kesamaan dengan penelitian hukum ini, maka karya ilmiah ini menjadi pelengkap.

#### **F. Batasan Konsep**

1. 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 bendabenda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. (Pasal 1 angka 1 UUHT)
2. *Parate executie* adalah pelaksanaan eksekusi hak kreditur atas objek jaminan, tanpa (di luar) melalui ketentuan hukum acara, tanpa penyitaan, tanpa melibatkan juru sita, tanpa izin (fiat) Pengadilan.<sup>6</sup>
3. Fiat Pengadilan adalah penetapan eksekusi atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri, yang dulu memeriksa dan memutuskan perkara itu dalam tingkat pertama.
4. Kreditor adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu. (Pasal 1 angka 2 UUHT)

---

<sup>6</sup> Satrio J., 2007, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.329.

5. Debitor adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu. (Pasal 1 angka 3 UUHT)
6. Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. (Pasal 8 ayat (1) UUHT)
7. Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. (Pasal 9 UUHT)

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian hukum yang dilakukan adalah normatif dengan pertimbangan bahwa titik tolak penelitian analisis terhadap peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan *parate executie* Hak Tanggungan. Dalam jenis penelitian hukum ini akan dilakukan lima tugas ilmu hukum dogmatik, yaitu melalui proses deskripsi, sistematisasi, analisis, interpretasi dan menilai hukum positif yang kemudian akan dilakukan abstraksi melalui proses deduksi. Namun demikian, penelitian kepustakaan tidak saja terhadap bahan perundang-undangan tetapi juga buku-buku dan literatur-literatur yang terkait dengan permasalahan yang diteliti.

### **2. Sumber Data**

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, yaitu :

a. Bahan Hukum Primer meliputi peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penulisan hukum ini, yaitu :

- 1) Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 1945)
- 2) KUH Perdata
- 3) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 4) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- 5) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

b. Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang terdapat/bersumber pada literatur-literatur hukum, buku-buku hukum yang mengulas tentang obyek yang diteliti.

c. Bahan Hukum Tersier, yang merupakan bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti : Kamus, teknologi informasi (internet).

### 3. Metode Analisis

Analisis penelitian hukum normatif ini terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier yang berupa :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer disistematisasi secara vertikal dengan menggunakan hukum subsumsi dan secara horizontal dilakukan dengan penalaran hukum non kontradiksi sehingga diperoleh asas hukum *Lex Speciali Derogat Legi Generali*. Kemudian dilakukan interpretasi hukum secara gramatikal yaitu dengan mengartikan suatu *term* hukum atau suatu bagian kalimat menurut bahasa sehari-hari atau bahasa hukum dan secara sistematis yaitu dengan titik tolak dari sistem aturan mengartikan suatu ketentuan hukum. Langkah selanjutnya akan dilakukan analisis bahan hukum sekunder dengan mencari persamaan, perbedaan, maupun pendapat dari para nara sumber. Terakhir membandingkan antara bahan hukum primer dengan bahan hukum sekunder guna memperoleh sinkronisasi atau ketidaksinkronisasi antara kedua bahan hukum tersebut.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder dideskripsikan, kemudian diperoleh pengertian yang menimbulkan adanya persamaan maupun perbedaan pendapat, sehingga diperoleh suatu pandangan tentang ketentuan *parate executie* Hak Tanggungan.

### c. Bahan Hukum Tersier

Berupa kamus-kamus dan bahan-bahan hukum yang bersumber dari teknologi informasi (internet) yang digunakan untuk melengkapi analisis bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Setelah dilakukan analisis maka dapat dibandingkan bahan hukum yang terdapat dalam bahan hukum primer dan bahan hukum yang terdapat dalam bahan hukum sekunder. Dari analisis data maka penelitian hukum ini ditarik kesimpulan dengan prosedur penalaran hukum deduktif yaitu penalaran hukum bertolak dari proporsi umum yang kebenarannya telah diketahui dan berakhir pada suatu kesimpulan (pengetahuan baru) yang bersifat khusus.

### 4. Nara Sumber

- a. Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta
- b. Seksi Pelayanan Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta

### 5. Metode Pengumpulan data

Pengumpulan data dilakukan dengan dua cara yaitu dengan studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait dengan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dan dengan melakukan wawancara terhadap narasumber yang berkaitan dengan penelitian hukum ini.

## H. Sistematika Penulisan Hukum

Penulisan Hukum ini disusun secara sistematis dalam bab per bab yang saling berhubungan agar penulisan hukum ini dapat menghasilkan keterangan yang jelas dan sistematis. Adapun bab-bab tersebut sebagai berikut:

### BAB I. PENDAHULUAN

Menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, batasan konsep, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

### BAB II. PEMBAHASAN

Bab ini merupakan pembahasan yang berisi hasil penelitian dan pembahasan masalah dan teori yang melandasi analisa atas data yang dikumpulkan oleh penulis. Pembahasan yang disampaikan adalah mengenai tinjauan umum terhadap ketentuan dalam UUHT dan pembahasan mengenai ketentuan *parate executie* Hak Tanggungan.

### BAB III. PENUTUP

Pada bab ini diuraikan tentang kesimpulan dan saran atas permasalahan yang diteliti.