KEPASTIAN HUKUM EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG DILETAKKAN SITA JAMINAN

(Anilisis Putusan Mahkamah Agung Nomor: 211/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim.)

Tengku Erwinsyahbana
Vivi Lia Falini Tanjung

Program Magister Kenotariatan
Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
Email: erwin6767@gmail.com

Abstrak

UU Hak Tanggungan bertujuan untuk memberikan kemudahan kepada kreditor dalam pemenuhan piutangnya jika debitor *wanprestasi*. Kreditor dapat menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri tanpa harus melalui lembaga peradilan. Kemudahan yang dimiliki kreditor tersebut kenyataannya tidak dapat dimanfaatkan karena terjadi kerancuan pengaturan mengenai *parate executie* dalam UU Hak Tanggungan, bahkan dalam praktiknya sering terjadi bahwa debitor melakukan perlawanan terhadap *parate* eksekusi yang secara hukum merupakan hak dari kreditor. Sebagai landasan dasar pelaksanaan terhadap hak *parate* eksekusi kreditor yaitu perjanjian yang secara hukum harus dilaksanakan berdasarkan asas *pacta sunt servanda* dan itikad baik, sehingga apabila debitor melakukan perlawanan, berarti debitor telah mengingkari janji dalam pembebanan hak tanggungan.

Kata Kunci: Debitor, Hak Tanggungan, Kreditor, Sita Jaminan

A. Latar Belakang

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang Undang Dasar 1945,¹ oleh sebab itu, perkembangan dalam bidang ekonomi yang sangat pesat tanpa diimbangi pembaharuan dan pembentukan hukum yang sesuai akan menimbulkan ketimpangan, bahkan dapat membahayakan perkembangan bidang ekonomi itu sendiri,² karena dalam dunia bisnis diperlukan sarana dan pranata hukum

¹ Sunaryati Hartono. 1991. *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional*. Bandung: Alumni, hlm. 35.

² Djuhaendah Hasan. 1996. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*. Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 8.

yang kuat dan dapat memberikan kepastian, khususnya untuk menyelesaikan masalah-masalah pelaksanaan pembangunan ekonomi nasional.³

Sehubungan dengan kegiatan pembangunan ekonomi dan dalam kaitannya dengan kredit perbankan, maka tugas bidang hukum adalah untuk menciptakan keseimbangan baru antara kepentingan konsumen, pengusaha, masyarakat dan pemerintah.⁴ Mengingat kedudukan dana perkreditan dalam proses pembangunan, maka merupakan suatu keharusan jika antara pihak pemberi dan penerima kredit dan pihak lain untuk memperoleh kepastian hukum melalui suatu lembaga jaminan yang kuat, sehingga harus diimbangi dengan pembangunan hukum lembaga jaminan itu sendiri, karena menurut Tan Kamello dikatakan bahwa salah satu masalah hukum yang masih belum tuntas penanganannya dan meminta perhatian sampai sekarang adalah bidang hukum jaminan.⁵

Orientasi pembangunan hukum (termasuk juga hukum lembaga jaminan) harus dapat dijadikan nilai (pedoman dan arahan), yang sekaligus juga sebagai sarana pembaharuan dan pembangunan masyarakat,⁶ dan harus pula mencerminkan nilai-nilai yang terkandung dalam Pancasila, karena sejak berlakunya Ketetapan MPRS Nomor XX/MPRS/1966, Ketetapan MPR Nomor III/MPRS/2000, Undang-undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (UU No. 10 Tahun 2004), dan terakhir dicabut dengan berlakunya Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (UU No. 12 Tahun 2011), telah ditegaskan bahwa Pancasila merupakan sumber dari segala sumber hukum negara. Dalam penjelasan Pasal 2 UU No. 12 Tahun 2011 disebutkan bahwa penempatan Pancasila sebagai sumber dari segala sumber hukum negara adalah sesuai dengan Pembukaan UUD 1945 alinea keempat, yaitu Ketuhanan Yang Maha

³ Deasy Soeikromo. 2016. "Kepastian Hukum Pemenuhan Hak Kreditor dalam Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Melalui Parate Eksekusi. *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*. Volume I Nomor 1, Januari-Juni. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, hlm. 26.

⁴ Sunaryati Hartono. *Op. Cit.*, hlm. 55.

⁵ Tan Kamello. 2014. *Hukum Jaminan Fidusia, Suatu Kebutuhan yang Didambakan*. Bandung: Alumni, hlm. 1.

⁶ Hukum sebagai sarana pembaharuan dan pembangunan masyarakat merupakan pendapat yang dikemukakan oleh Mochtar Kusumaatmadja, yang sudah diterima bahkan telah menjadi pendirian resmi pemerintah sebagaimana tercantum dalam Repelita II Bab 27 yang memuat pokok-pokok kebijaksanaan serta garis besar program pembinaan hukum nasional sebagai penjabaran (*uitwerking*) dari konsepsi hukum. Lihat lebih lanjut dalam Mochtar Kusumaatmadja. 1986. *Hukum, Masyarakat dan Pembinaan Hukum Nasional: Suatu Uraian tentang Landasan Pikiran, Pola dan Mekanisme Pembaharuan Hukum di Indonesia*. Cetakan Kedua. Bandung: Bina Cipta, hlm. 1.

Esa, Kemanusiaan yang adil dan beradab, Persatuan Indonesia, Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan/perwakilan, dan Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.⁷

Pancasila adalah sebagai dasar dan ideologi negara, serta sekaligus dasar filosofis negara, sehingga setiap materi muatan peraturan perundang-undangan tidak boleh bertentangan dengan nilai-nilai yang terkandung dalam Pancasila, dan oleh sebab itu, setiap perangkat (produk) hukum di Indonesia yang telah ada sebelum Indonesia merdeka (merupakan warisan kolonial) ataupun produk hukum yang dihasilkan oleh Pemerintah Indonesia, hendaknya harus tetap dibenahi dengan memperhatikan kesadaran hukum masyarakat Indonesia. Selain itu, perlu pula diperhatikan adanya kemajemukan masyarakat dalam pembenahan hukum ini, karena masyarakat Indonesia merupakan masyarakat yang pluralistik (terdiri dari berbagai macam suku, bahasa, budaya ataupun agama), dan masing-masingnya tentu memiliki karakter yang berbeda.⁸

Salah satu aspek hukum peninggalan kolonial yang sudah diperbaharui pemerintah adalah terkait dengan lembaga jaminan hipotik yang sebelumnya diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), dan sekarang diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan). Pengertian hak tanggungan menurut undang-undang ini 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, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.⁹ Berdasarkan pengertian hak tanggungan dimaksud, maka dapat dimaklumi bahwa hak tanggungan merupakan jaminan bagi pelunasan hutang dan yang dijadikan jaminan adalah hak atas tanah,

⁷ Vivi Lia Falini Tanjung. 2017. "Kepastian Hukum Penggadaian Harta Bersama Tanpa Izin dari Salah Satu Pasangan dalam Perkawinan (Analisis Putusan Mahkamah Syar'iyah Nomor: 0049/Pdt.G/2014/MS-Aceh)". *Makalah*. Medan: Program Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, hlm. 2.

⁸ Tengku Erwinsyahbana. 2012. "Kajian atas Kepastian Hukum Perkawinan Antar Agama Dikaitkan dengan Sistem Hukum Perkawinan Indonesia dalam Perspektif Pembangunan Hukum Keluarga Nasional". *Disertasi*. Bandung: Fakultas Hukum Program Doktor Ilmu Hukum Pasca-sarjana Universitas Padjadjaran, hlm. 20.

⁹ Lihat Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah.

Hukum jaminan (hak tanggungan) memiliki kaitan yang erat dengan bidang hukum perbankan. Di bidang perbankan kaitan ini terletak pada fungsi perbankan, yakni sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat, yang salah satu usahanya adalah memberikan kredit.¹⁰ Berdasarkan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan), ditentukan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan. Kredit dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya diukur dengan uang, misalnya bank membiayai kredit untuk menambah modal usaha, investasi baru, pembelian rumah, atau pembelian mobil. Perkreditan merupakan proses pembentukan *asset* bank. Kredit merupakan *risk asset* bagi bank, karena *asset* bank itu dikuasai pihak luar bank, yaitu para debitor. Setiap bank menginginkan dan berusaha keras agar kualitas *risk asset* ini sehat dalam arti produktif dan *collectable*, tetapi kredit yang diberikan kepada para debitor selalu memiliki resiko berupa kredit tidak dapat kembali tepat pada waktunya yang dinamakan kredit bermasalah atau *non performing loan* (NPL).¹¹

Dapat terjadi bahwa kredit yang telah disalurkan kepada debitor mengalami masalah, bahkan kredit tersebut mengalami kemacetan. Macetnya kredit tersebut dipengaruhi banyak faktor, antara lain karena kesalahan manajemen debitor, ketidakpastian iklim usaha, atau penyebab lain misalnya spekulasi dari pengelola usaha yang menyebabkan debitor tidak mampu membayar kewajibannya pada kreditor, dan untuk menghindari kerugian, maka lazimnya kreditor akan meminta jaminan pelunasan hutang kepada debitor.

Agunan debitor merupakan salah satu jaminan yang bernilai dan memiliki fungsi untuk penyelamatan akhir bila terjadi kemacetan kredit. Untuk menutupi kerugian yang diderita oleh pihak bank, maka pelaksanaan atau realisasi atau eksekusi terhadap jaminan debitor dapat dilakukan sesuai ketentuan hukum

¹⁰ Tan Kamello. *Loc. Cit.*

¹¹ Deasy Soeikromo. *Op. Cit.*, hlm. 26.

yang berlaku. Hukum telah mengatur mengenai eksekusi terhadap jaminan kredit debitur yang telah diserahkan kepada pihak bank sebagai kreditor, tetapi dalam pelaksanaannya ternyata tidak semudah yang diperkirakan.

Halangan dari pihak debitur sering muncul ketika pemilik barang (debitur) melepaskan assetnya, padahal barang tersebut (objek jaminan) harus berpindah tangan, seperti yang telah tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang dikeluarkan oleh pihak Badan Pertanahan. Dengan sertifikat itu, pembeli kreditor sebenarnya diperbolehkan menguasai objek jaminan tersebut secara langsung, sebab SHT memiliki kekuatan eksekutorial. Dengan kata lain, upaya paksa untuk mengambil alih asset tersebut dilindungi oleh undang-undang.

Upaya paksa pengambilalihan asset dilakukan karena debitur tidak mau melepaskan jaminan, sehingga kreditor harus melakukan upaya pengosongan paksa dan upaya itu akhirnya hanya dapat dilakukan oleh pengadilan. Proses di pengadilan akan membutuhkan waktu yang lama dan biaya yang tidak sedikit, sehingga kreditor terpaksa mengeluarkan biaya dua kali. Hal ini tentunya tidak memberikan kepastian hukum terhadap pihak kreditor. Munculnya regulasi tentang hak tanggungan, seharusnya memungkinkan kreditor untuk menjual asset yang diagunkan debitur tanpa campur tangan peradilan. Hal ini untuk menghindari jalur "*ajudikasi litigasi*" (proses hukum di pengadilan) yang prosesnya panjang dan memakan waktu, dan oleh sebab itu, ketika debitur wanprestasi, maka pihak kreditor tidak perlu menggugat lagi ke pengadilan untuk dapat menguasai haknya.

Salah satu contoh kasus yang dapat diambil adalah kasus yang dialami oleh pihak Bank Mega yang berkedudukan di Menara Bank Mega, Jalan Kapten Tendean Kav. 12-14 A, Jakarta Selatan (selanjutnya disebut kreditor). Dalam kasus ini (sebagaimana yang tertuang dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor: 211/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim), dapat dideskripsikan bahwa kreditor telah memberikan fasilitas kredit kepada Arif Budiman Sukmawira selaku Direktur Utama P.T. Padak Mas Mentari Mineral, berkedudukan di Jakarta (selanjutnya disebut debitur) dalam bentuk *Demand Loan (Non Revolving)* untuk pembiayaan modal kerja penambangan biji besi sebesar USD 350.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Ribu Dollar Amerika Serikat). Sebagai jaminan pembayaran kembali atas fasilitas kredit yang telah diberikan Kreditor berdasarkan perjanjian kredit, Debitur telah menyerahkan jaminan kepada Kreditor, berupa: "sebidang tanah dan bangunan

berdasarkan atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 02442/Jati, tertanggal 03 November 2004 Kecamatan Pulo Gadung Jakarta Timur, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 19 Oktober 2004 Nomor: 00082/2004 dengan seluas 350 m², yang tercatat atas nama Vera Meliana Sibarani (selanjutnya disebut objek jaminan).

Obyek jaminan sebagaimana tersebut di atas, telah dibebani dengan Hak Tanggungan berdasarkan atas Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 226/2013, tanggal 22 Januari 2013 *jo.* Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 73/2012, tanggal 01 Agustus 2012, dengan nilai Hak Tanggungan sebesar USD 437.500,- (Empat Ratus Tiga Puluh Tujuh Ribu Lima Ratus Dollar Amerika Serikat), tetapi terhadap obyek jaminan tersebut, telah diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur sesuai Berita Acara Sita Jaminan Nomor: 321/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim *jo.* Nomor: 02/CB/2013, tanggal 03 April 2013 *jo.* Penetapan Sita Jaminan Nomor: 321/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim *jo.* Nomor: 02/CB/2013, tanggal 27 Februari 2013, berdasarkan permohonan yang diajukan oleh Wilson Surungan Lumban Tobing (beralamat di Jalan Letjen Suprpto No. 11 RT/RW 012/004 Kelurahan Cempaka Baru Kecamatan Kemayoran Jakarta Pusat), dalam Perkara Perdata Nomor: 321/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim.

Adanya sita jaminan tersebut tentunya akan menimbulkan permasalahan yuridis jika kreditor akan melaksanakan *parate executie* akibat debitor wan prestasi untuk melunasi hutangnya. Hal ini merugikan bagi pihak kreditor, selaku pihak yang menurut UU Hak Tanggungan mendapatkan hak istimewa, yaitu berupa hak menjual atas kekuasaan sendiri, dan selain merupakan masalah yang merugikan bagi pihak bank, juga dapat menghambat pengembalian dana pinjaman yang sangat dibutuhkan untuk percepatan pembangunan ekonomi, sehingga layak untuk dianalisis, yang tujuannya untuk mengetahui kepastian hukum eksekusi objek hak tanggungan yang telah diletakkan sita jaminan.

B. Metode Penelitian

Dilihat dari jenisnya, maka penelitian hukum dapat dibedakan menjadi penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris,¹² sedangkan penelitian

¹² Soerjono Soekanto. 2012. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cetakan Ketiga. Jakarta: UI-Press, hlm. 51.

hukum normatif adalah penelitian terhadap bahan kepustakaan (data sekunder) yang relevan dengan permasalahan yang akan dianalisis, baik berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder maupun bahan hukum tertier.¹³ Terkait dengan penelitian normatif, maka ada beberapa pendekatan yang dapat digunakan, yaitu: (1) pendekatan perundang-undangan; (2) pendekatan konsep; (3) pendekatan analitis; (3) pendekatan perbandingan; (5) pendekatan historis; (6) pendekatan filsafat; dan (7) pendekatan kasus.¹⁴

Mengingat bahwa data penelitian ini lebih difokuskan pada data sekunder, maka jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, dan pendekatannya adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, berarti fokus penelitiannya adalah terhadap berbagai aturan hukum sebagai tema sentralnya,¹⁵ dan berhubung penelitian ini juga untuk mengkaji/menganalisis kasus eksekusi hak tanggungan, maka pendekatan kasus digunakan dalam pendekatan penelitian, karena peraturan perundang-undangan yang dianalisis dikaitkan dengan kasus eksekusi objek hak tanggungan yang diletakkan sita jaminan, sebagaimana telah diputus Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor: 211/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim.

Data penelitian ini adalah data sekunder yang bersumber dari bahan hukum primer, bahan sekunder dan bahan tertier. Bahan hukum primer penelitian ini antara lain: UU Hak Tanggungan, UU Perbankan dan putusan pengadilan yang terkait dengan masalah yang diteliti. Bahan hukum sekunder berupa buku ataupun laporan penelitian dan jurnal yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, sedangkan bahan hukum tertier adalah bahan yang menjelaskan bahan hukum sekunder yang diperoleh dari kamus dan artikel lain di internet. Alat pengumpul data dalam penelitian hukum lazimnya menggunakan studi dokumen, pengamatan atau observasi, dan wawancara. Ketiga jenis alat pengumpul data ini dapat dipergunakan masing-masing, maupun secara bergabung untuk mendapatkan hasil semaksimal mungkin,¹⁶ tetapi penelitian ini hanya menggunakan metode studi dokumen.

¹³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2003. *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*. Cetakan Keenam. Jakarta: RadaGrafindo Persada, hlm. 14.

¹⁴ Johnny Ibrahim. 2006. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Cetakan Kedua. Malang: Bayumedia Publishing, hlm. 300.

¹⁵ *Ibid.*, hlm. 302.

¹⁶ Soerjono Soekanto. *Op. Cit.*, hlm. 66.

Analisis data dapat digolongkan menjadi 2 (dua) macam, yang meliputi analisis kuantitatif dan analisis kualitatif. Analisis kualitatif merupakan analisis data yang tidak menggunakan angka, melainkan memberikan gambaran-gambaran (deskripsi) dengan kata atas temuan-temuan, dan oleh karena itu lebih mengutamakan mutu (kualitas) dari data, bukan kuantitas, dan dalam penelitian hukum normatif analisis yang digunakan adalah analisis kualitatif.¹⁷ Berhubung penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, maka analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif atau lebih tepatnya disebut analisis yuridis kualitatif, karena yang dianalisis adalah informasi yang didapat dari peraturan perundang-undang, putusan-putusan pengadilan, serta tulisan-tulisan ilmiah dalam bidang hukum,¹⁸ khususnya yang terkait dengan hak tanggungan.

C. Pembahasan

UU Hak Tanggungan bertujuan untuk memberikan kemudahan kepada kreditor dalam pemenuhan piutangnya jika debitor *wanprestasi*. Kreditor dapat menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri tanpa harus melalui lembaga peradilan. Kemudahan yang dimiliki kreditor tersebut kenyataannya tidak dapat dimanfaatkan karena terjadi kerancuan pengaturan mengenai *parate executie* dalam UU Hak Tanggungan, yang menentukan bahwa hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri (*eigenmachtige verkoop*) lahir karena undang-undang, tetapi di sisi lain pada KUH Perdata ditentukan lahir dari perjanjian, sehingga hal ini menimbulkan makna ganda/kabur. Demikian juga terhadap prosedur pelaksanaan *parate executie* terdapat kontroversi, karena di satu sisi diatur bahwa penjualannya melalui pelelangan umum, sedangkan pada sisi yang lain harus melalui *fiat* pengadilan. Akibatnya prosedur pelaksanaan *parate executie* menimbulkan konflik norma.

Perjanjian kredit sering menimbulkan masalah dalam praktik, antara lain karena debitor cidera janji (*wanprestasi*) untuk melunasi hutangnya kepada kreditor (pihak bank). Terkait dengan masalah ini, kreditor sering kali mengalami kesulitan untuk memperoleh pelunasan kreditnya, dan jika ditempuh dengan cara

¹⁷ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini. 2013. *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, hlm. 18.

¹⁸ Tengku Erwinsyahbana. 2017. "Pertanggungjawaban Yuridis Direksi terhadap Risiko Kerugian Keuangan Daerah pada Badan Usaha Milik Daerah". *Jurnal De Lega Lata*. Volume 2 Nomor 1. Januari-Juni, hlm. 188.

gugatan melalui pengadilan, maka memerlukan waktu yang lama dan biaya yang cukup banyak, walaupun dalam proses beracara di pengadilan menganut asas sederhana, cepat dan biaya ringan. Oleh karena itu, biasanya pihak kreditor (bank) menempuh cara lain melalui *parate eksekusi* atau mengeksekusi sendiri/langsung (melelang) objek hak tanggungan tanpa campur tangan pengadilan

Pengertian *parate eksekusi* adalah melakukan sendiri eksekusi tanpa bantuan atau campur tangan pengadilan atau hakim.¹⁹ Menurut Subekti, dikatakan bahwa *parate eksekusi* adalah menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya (dalam arti tanpa perantaraan hakim),²⁰ sedangkan menurut Sudarsono, dikatakan bahwa *parate eksekusi* adalah pelaksanaan langsung tanpa melalui proses pengadilan; eksekusi langsung yang biasa dilakukan dengan ketentuan yang tercantum dalam perjanjian.²¹

Pemberian kewenangan mengenai *parate eksekusi* ini didasarkan atas doktrin, yang antara lain menyatakan bahwa suatu perjanjian yang pasti atau tidak telah mengandung sengketa seperti piutang yang telah pasti (*fixed loan*). Hal seperti ini sudah dapat dilaksanakan sendiri oleh pihak yang berkepentingan tanpa campur tangan pengadilan, tetapi dalam perkembangan selanjutnya, pengertian *parate eksekusi* menjadi kabur sebagai akibat dari adanya putusan pengadilan yang menerapkan ketentuan eksekusi *grosse akta* dalam sengketa *parate eksekusi*. Menurut doktrin, *parate eksekusi* ini adalah penjualan yang berada di luar hukum acara dan tidak diperlukan adanya penyitaan, tidak melibatkan juru sita, kesemuanya diselesaikan seperti orang yang menjual sendiri barangnya di depan umum.²²

Memperhatikan ketentuan yang terdapat dalam KUH Perdata, maka berdasarkan Pasal 1178 ayat (2) ditentukan bahwa diperkenankanlah kepada si berpiutang hipotek pertama untuk, pada waktu diberikannya hipotek, dengan tegas minta diperjanjikan bahwa, jika uang pokok tidak dilunasi semestinya, atau jika bunga yang terhutang 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. Berdasarkan

¹⁹ Bachtiar Sibarani. 2001. "Parate Eksekusi dan Paksa Badan", *Jurnal Hukum Bisnis*. Vol. 15, September, hlm. 5

²⁰ R. Subekti. 1989. *Hukum Acara Perdata*. Bandung: Bina Cipta, hlm. 42.

²¹ Sudarsono. 2007. *Kamus Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta, hlm. 39.

²² Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 1981. *Hukum Perdata: Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty, hlm. 33.

ketentuan ini dapat diketahui bahwa undang-undang memberikan kepada pemegang hipotek pertama untuk menjual langsung atas kekuasaan sendiri barang objek hipotek, tanpa melalui pengadilan.

Dapat diperhatikan pula ketentuan yang terdapat dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan, yang menentukan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Dalam penjelasan Pasal 6 UU Hak Tanggungan disebutkan bahwa hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari pada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan, atau oleh pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan.

Parate eksekusi merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang kepada salah satu pihak (dalam hal ini kreditor) untuk melaksanakan isi perjanjian, jika pihak lain (debitur) cidera janji atau wanprestasi terhadap pelaksanaan isi perjanjian. Landasan dasar pemberian hak parate eksekusi bagi kreditor adalah perjanjian yang dilakukan antara pihak debitur dengan kreditor yang isinya menyerahkan objek hak milik atas harta debitur kepada kreditor sebagai jaminan atas pelunasan terhadap utang debitur kepadanya.

Dasar pemikiran lainnya bahwa parate eksekusi merupakan bentuk pelaksanaan hak kreditor berdasarkan asas moral yang baik. Berdasarkan asas moral tersebut, kreditor memiliki hak untuk melakukan eksekusi terhadap objek jaminan. Hal ini disebabkan debitur telah menjanjikan bendanya sebagai objek

jaminan dalam perjanjian kredit antara kreditor dengan debitor. Perjanjian jaminan ada (timbul) karena diperjanjikan, dalam hal ini debitor berjanji apabila debitor wanprestasi kreditor dapat mengeksekusi objek jaminan yang dijadikan jaminan kredit. Praktiknya sering terjadi bahwa debitor melakukan perlawanan terhadap parate eksekusi yang secara hukum merupakan hak dari kreditor. Sebagai landasan dasar pelaksanaan terhadap hak parate eksekusi kreditor yaitu perjanjian yang secara hukum harus dilaksanakan berdasarkan asas *pacta sunt servanda* dan itikad baik, sehingga apabila debitor melakukan perlawanan, berarti debitor telah mengingkari janji dalam pembebanan hak tanggungan.

Pelaksanaan parate eksekusi merupakan suatu bentuk perlindungan bagi pihak kreditor agar dalam proses pemberian kredit, khususnya setelah kredit tersebut direalisasi dan telah diterima debitor, pihak kreditor tidak dirugikan oleh pihak debitor yang melakukan wanprestasi terutama dalam melaksanakan perjanjian kredit, juga untuk memberikan kepastian hukum pengembalian kredit yang telah diberikan kreditor kepada debitor dan kepastian hukum merupakan salah satu asas essensial dalam negara hukum.

Budiono Kusumohamidjojo, berpendapat bahwa kepastian hukum nyaris merupakan syarat mutlak bagi suatu negara hukum modern dan demokratis. Hal ini berarti bahwa kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum mengandung arti adanya konsistensi dalam penyelenggaraan hukum suatu negara. Konsistensi tersebut diperlukan sebagai acuan atau patokan bagi perilaku manusia sehari-hari dalam berhubungan dengan manusia lainnya.²³ Dengan demikian dapat dikatakan bahwa fungsi kepastian hukum tersebut, antara lain untuk memberikan patokan bagi perilaku yang tertib, damai dan adil.

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama dari hukum, selain kemanfaatan atau kegunaan dan keadilan. Bagi penganut aliran *positivisme* hukum (*legal positivisme*), hukum tidak lain bertujuan untuk mencapai kepastian hukum. Sudikno Mertokusumo, menyatakan bahwa dalam sejarah filsafat hukum, dikenal ajaran legisme yang pandangannya sangat positivistik atau legalistik. Paham legisme memandang undang-undang sebagai satu-satunya sumber hukum, di luar undang-undang tidak ada hukum. Paham ini muncul pada abad pertengahan sejalan dengan munculnya gerakan kodifikasi hukum Eropa, yang

²³ Budiono Kusumohamidjojo. 1999. *Ketertiban yang Adil: Problematik Filsafat Hukum*. Jakarta: Grasindo, hlm. 150.

pada dasarnya bertujuan untuk menjamin kepastian hukum.²⁴ Terkait dengan kepastian hukum, Arif Sidharta mengemukakan bahwa asas kepastian hukum mengimplikasikan bahwa warga masyarakat harus bebas dari tindakan pemerintah dan pejabatnya yang tidak dapat diprediksi dan tindakan yang sewenang-wenang.²⁵ Pemerintah dan para pejabatnya (dalam arti luas termasuk hakim di Pengadilan) harus terikat dan tunduk pada aturan hukum positif. Semua tindakan pemerintah dan para pejabatnya harus selalu bertumpu pada aturan hukum positif sebagai dasar hukumnya.

Memperhatikan isi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 211/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim., yang antara lain menyatakan bahwa Berita Acara Sita Jaminan Nomor: 321/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim jo. Nomor: 02/CB/2013, tanggal 03 April 2013 jo. Penetapan Sita Jaminan Nomor: 321/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim jo. Nomor: 02/CB/2013, tanggal 27 Februari 2013, dalam Perkara Perdata Nomor: 321/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim. adalah tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum dan *non eksekutable*, selanjutnya memerintahkan Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk mengangkat (mencabut) sita jaminan atas obyek sita jaminan berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan Nomor: 321/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim jo. Nomor: 02/CB/2013, tanggal 03 April 2013 jo. Penetapan Sita Jaminan Nomor: 321/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim jo. Nomor: 02/CB/2013 tanggal 27 Februari, merupakan salah satu perwujudan untuk menjamin kepastian hukum bagi kreditor dalam melaksanakan parate eksekusi. Sebagai dasar putusannya, Mahkamah Agung berpedoman pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 394K/Pdt/1984, tanggal 5 Juli 1985, yang menyatakan dengan tegas bahwa terhadap tanah yang telah dijaminkan (diagunkan) kepada Bank dan dibebani dengan hak tanggungan (dahulu hipotek) tidak dapat diletakkan sita jaminan.

Mahkamah Agung berpendapat bahwa obyek sita jaminan telah diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan Nomor: 321/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim. jo. Nomor: 02/CB/2013, tanggal 03 April 2013 jo. Penetapan Sita Jaminan Nomor: 321/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim. jo. Nomor: 02/CB/2013, tanggal 27 Februari 2013, dimana obyek sita

²⁴ Sudikno Mertokusumo. 2003. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Edisi Kelima. Cetakan Pertama. Yogyakarta: Liberty, hlm. 167.

²⁵ Bernard Arief Sidharta. 2000. *Refleksi tentang Struktur Ilmu Hukum: Sebuah penelitian tentang Fundasi Kefilsafatan dan Sifat Keilmuan Ilmu Hukum sebagai Landasan Pengembangan Ilmu Hukum Nasional Indonesia*. Cetakan Kedua. Bandung: Mandar Maju, hlm. 200.

jaminan nyata-nyata telah terikat sebagai jaminan hutang dan dibebani Hak tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan, maka sudah seharusnya Pengadilan Negeri Jakarta Timur mengeluarkan penetapan “*non eksekutable*” atas Berita Acara Sita Jaminan Nomor: 321/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim *jo.* Nomor: 02/CB/2013, tanggal 03 April 2013 *jo.* Penetapan Sita Jaminan Nomor: 321/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim *jo.* Nomor: 02/CB/2013, tanggal 27 Februari 2013 tersebut, yang dalam hal ini berarti eksekusi terhadap obyek sita jaminan tidak dapat dijalankan.

Obyek sita jaminan merupakan jaminan hutang dan telah dibebani dengan hak tanggungan, maka Ketua Pengadilan Negeri berdasarkan jabatannya harus mengeluarkan penetapan “*non eksekutable*”, dan karena telah terbukti dan adanya fakta hukum bahwa di atas obyek sita jaminan telah dibebani dengan hak tanggungan oleh kreditor, maka terdapat kepentingan pihak ketiga yang secara hukum harus dilindungi, maka Berita Acara Sita Jaminan Nomor: 321/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim. *jo.* Nomor: 02/CB/2013, tanggal 03 April 2013 *jo.* Penetapan Sita Jaminan Nomor: 321/Pdt.G/2012/ PN.Jkt.Tim. *jo.* Nomor: 02/CB/2013, tanggal 27 Februari 2013, yang telah dikeluarkan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

D. Penutup

Kecepatan dan perkembangan pembangunan ekonomi khususnya pada pembangunan nasional saat ini sangat ditentukan oleh adanya iklim investasi yang baik yang di dalamnya menyangkut kepastian dalam proses pemberian dan pengembalian kredit oleh debitor. Kecepatan dan kepastian pengembalian dana oleh debitor, pada akhirnya akan memudahkan bagi pihak kreditor atau bank untuk memutar kembali dana tersebut bagi kepentingan perputaran perekonomian, oleh sebab itu hukum harus mampu memberikan jaminan kepastian hukum bagi pelaksanaan parate eksekusi bagi jaminan hak tanggungan.

Prinsip-prinsip yang mendasari parate eksekusi sebagai sarana untuk mempercepat pelunasan piutang kreditor adalah prinsip perlindungan hukum bagi pemegang hak jaminan pertama. Perwujudan prinsip perlindungan hukum tersebut, tercermin dalam pelaksanaan parate eksekusi berupa adanya kemudahan, waktu yang cepat, dan biaya yang murah untuk mendapatkan kembali piutang kreditor dibandingkan dengan eksekusi berdasarkan titel

eksekutorial, sehingga tepatlah jika terhadap objek hak tanggungan tidak boleh dilekakkan sita jaminan demi menjamin kepastian hukum dalam pelaksanaan parate eksekusi.

DAFTAR PUSTAKA

Buku/Kamus:

- Bernard Arief Sidharta. 2000. *Refleksi tentang Struktur Ilmu Hukum: Sebuah penelitian tentang Fundasi Kefilsafatan dan Sifat Keilmuan Ilmu Hukum sebagai Landasan Pengembangan Ilmu Hukum Nasional Indonesia*. Cetakan Kedua. Bandung: Mandar Maju.
- Budiono Kusumohamidjojo. 1999. *Ketertiban yang Adil: Problematik Filsafat Hukum*. Jakarta: Grasindo.
- Djuhaendah Hasan. 1996. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Johnny Ibrahim. 2006. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Cetakan Kedua. Malang: Bayumedia Publishing.
- Mochtar Kusumaatmadja. 1986. *Hukum, Masyarakat dan Pembinaan Hukum Nasional: Suatu Uraian tentang Landasan Pikiran, Pola dan Mekanisme Pembaharuan Hukum di Indonesia*. Cetakan Kedua. Bandung: Bina Cipta.
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini. 2013. *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2003. *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*. Cetakan Keenam. Jakarta: RadaGrafindo Persada.
- Soerjono Soekanto. 2012. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cetakan Ketiga. Jakarta: UI-Press.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 1981. *Hukum Perdata: Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty.
- Subekti, R. 1989. *Hukum Acara Perdata*. Bandung: Bina Cipta.
- Sudarsono. 2007. *Kamus Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Sudikno Mertokusumo. 2003. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Edisi Kelima. Cetakan Pertama. Yogyakarta: Liberty.
- Sunaryati Hartono. 1991. *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional*. Bandung: Alumni.
- Tan Kamello. 2014. *Hukum Jaminan Fidusia, Suatu Kebutuhan yang Didambakan*. Bandung: Alumni.

Peraturan Perundang-undangan:

- Republik Indonesia, Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Republik Indonesia, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Laporan Penelitian/Jurnal/Makalah:

- Deasy Soeikromo. 2016. "Kepastian Hukum Pemenuhan Hak Kreditor dalam Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Melalui Parate Eksekusi. *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*. Volume I Nomor 1, Januari-Juni. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- Sibarani, Bachtiar 2001. "Parate Eksekusi dan Paksa Badan", *Jurnal Hukum Bisnis*. Vol. 15, September.
- Tanjung, Vivi Lia Falini. 2017. "Kepastian Hukum Penggadaian Harta Bersama Tanpa Izin dari Salah Satu Pasangan dalam Perkawinan (Analisis Putusan Mahkamah Syar'iyah Nomor: 0049/Pdt.G/2014/MS-Aceh)". *Makalah*. Medan: Program Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- Tengku Erwinsyahbana. 2012. "Kajian atas Kepastian Hukum Perkawinan Antar Agama Dikaitkan dengan Sistem Hukum Perkawinan Indonesia dalam Perspektif Pembangunan Hukum Keluarga Nasional". *Disertasi*. Bandung: Fakultas Hukum Program Doktor Ilmu Hukum Pasca-sarjana Universitas Padjadjaran.
- , 2017. "Pertanggungjawaban Yuridis Direksi terhadap Risiko Kerugian Keuangan Daerah pada Badan Usaha Milik Daerah". *Jurnal De Lega Lata*. Volume 2 Nomor 1. Januari-Juni.