

# DILEMATIS EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MELALUI *PARATE EXECUTIE* DAN EKSEKUSI MELALUI GROSSE AKTA

Ananda Fitki Ayu Saraswati  
(Mahasiswa S2 Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum UNS)  
anandafitki@gmail.com

## Abstract

*Parate executie* is simplification execution without involving the courts, while *grosse deed* is among one copy of the deed of acknowledgment of debt by the head of the deed “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” who has the power executorial. There is confusion between *parate executie* meaning and execution based *grosse deed*. If in *parate executie* still had no command based on the determination of the chairman of the court, then the sale is no longer “on its own power” but “on judicial powers” so that there is no difference anymore with the execution *grosse deed*. From the above problems, the goal in this paper want to study the execution encumbrance through execution *parate executie* and *grosse deed* require a court warrant or not. Execution by *Grosse deed* had to be approved by the chairman of the district court is concerned in advance. A *grosse deed* is as strong as a court decision that already have permanent legal force, then execution submissive and obedient as the implementation of a court decision, which must be carried out on the orders of the chairman of the district court. Although a lot of disagreement about the execution through *executie parate*, in practice, the ease and simplification of execution offered through *parate executie* could not be obtained because the auction office is not willing to make the sale if it is not ordered by the Chairman of the Court. It is based on the Decision of the Supreme Court dated January 30, 1986.

**Keywords:** *Parate Executie*, *Grosse Deed*, Judgment of the Court.

## Abstrak

*Parate executie* merupakan penyederhanaan eksekusi tanpa melibatkan pengadilan, sedangkan *grosse akta* adalah salah satu salinan akta pengakuan utang dengan kepala akta “demi keadilan berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa” yang mempunyai kekuatan eksekutorial. Terdapat kerancuan makna antara *parate executie* dan eksekusi berdasarkan *grosse akta*. Jika di dalam *parate executie* masih harus ada perintah berdasarkan penetapan ketua pengadilan, maka penjualan tersebut bukan lagi “atas kekuasaan sendiri” melainkan “atas kekuasaan pengadilan” sehingga tidak ada bedanya lagi dengan eksekusi *grosse akta*. Dari permasalahan diatas maka tujuan dalam penulisan ini hendak mengkaji eksekusi hak tanggungan melalui *parate executie* dan eksekusi *grosse akta* memerlukan penetapan pengadilan atau tidak. Eksekusi berdasarkan *Grosse Akta* memang harus mendapat persetujuan dari ketua pengadilan negeri yang bersangkutan lebih dahulu. Suatu *grosse akta* mempunyai kekuatan seperti suatu putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka eksekusinya tunduk dan patuh sebagaimana pelaksanaan suatu putusan pengadilan, yang harus dilaksanakan atas perintah ketua pengadilan negeri. Meskipun banyak pertentangan pendapat tentang pelaksanaan eksekusi melalui *parate executie*, di dalam praktek, kemudahan dan penyederhanaan eksekusi yang ditawarkan melalui *parate executie* tidak bisa diperoleh karena kantor lelang tidak bersedia melakukan penjualan jika tidak diperintahkan oleh Ketua Pengadilan Negeri. Hal ini didasarkan pada Putusan Mahkamah Agung tanggal 30 Januari 1986.

**Kata Kunci:** *Parate Executie*, *Grosse Akta*, Penetapan Pengadilan.

## A. Pendahuluan

Era Globalisasi mendorong terjadinya peningkatan pembangunan di segala bidang. Salah satu peningkatan pembangunan yang dapat kita lihat dan rasakan adalah semakin berkembangnya

kegiatan industri dan perdagangan. Meningkatnya kegiatan industri dan perdagangan mengakibatkan peningkatan dalam sektor dana. Sedangkan tidak semua pengusaha memiliki dana yang cukup untuk mengembangkan usahanya, maka dari sinilah tercipta suatu transaksi kredit/ pinjaman.

Dalam perjanjian kredit, seringkali pihak kreditur berada dalam posisi yang tidak diuntungkan ketika pihak debitur wanprestasi. Pada dasarnya tidak ada kredit yang tidak mengandung jaminan, karena sesuai dengan Pasal 1131 KUHPerdara bahwa setiap kebendaan milik debitur baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan atas utang-utangnya (J. Satrio, 1993 : 5).

Namun meskipun Undang-Undang telah menentukan demikian, bukan berarti bahwa setiap proses pelunasan dengan objek jaminan akan berjalan dengan lancar dan mudah, karena kenyataannya pihak kreditur yang menghadapi persoalan kredit macet (wanprestasi) selalu harus dihadapkan dengan segala macam problem dan masalah dalam upaya mengambil pelunasan piutangnya.

Dalam praktek, jaminan yang bersifat umum belum memberikan perlindungan hukum untuk menjamin kredit yang telah diberikan. Diperlukan jaminan yang ditunjuk dan diikat secara khusus untuk menjamin hutang-hutang debitur. Jaminan ini dikenal dengan jaminan khusus yang timbul karena adanya perjanjian khusus antara kreditur dengan debitur. Biasanya jaminan tersebut berupa tanah yang kemudian dibebani dengan Hak Tanggungan. Jaminan ini untuk memberikan perlindungan bagi kreditur apabila terjadi wanprestasi atau cidera janji.

Hak tanggungan itu sendiri adalah hak jaminan untuk pelunasan utang, dimana utang yang dijamin harus suatu utang tertentu. Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 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 kepada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dengan 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”.

Dari ketentuan di atas, maka Hak Tanggungan pada dasarnya hanya dibebankan kepada hak atas tanah dan juga sering kali terdapat benda-benda di atasnya bisa berupa bangunan, tanaman, dan hasil-hasil lainnya yang secara tetap merupakan satu

kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan.

Lahirnya lembaga hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, membawa angin segar bagi para kreditur di Indonesia. Lembaga Hak Tanggungan dinilai dapat membawa perubahan yang lebih baik dalam memberikan kepastian hukum bagi kreditur.

Sebagaimana pengaturan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, jaminan pelunasan utang menggunakan Hak Tanggungan memberikan suatu keistimewaan pada krediturnya sebagai kreditur preferen. Kreditur preferen adalah kreditur yang diistimewakan/ didahulukan dari kreditur lainnya atas pelunasan utang debitur apabila terjadi gagal tagih. Pemegang Hak Tanggungan yang juga merupakan kreditur separatis mempunyai kedudukan yang dipisahkan dari kreditur-kreditur lainnya dalam hal terjadinya suatu keadaan pailit yang dialami oleh debitur perorangan atau badan hukum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Ketika seorang debitur cedera janji (wanprestasi), maka jaminan yang dimiliki oleh debitur harus di eksekusi oleh kreditur. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia yang dimaksud dengan eksekusi adalah pelaksanaan putusan hakim, pelaksanaan hukuman peradilan atau penjualan harta orang tua karena berdasarkan penyetiaan.

Ada 3 (tiga) macam Eksekusi Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu:

1. *Parate Executie* atau eksekusi atas kekuasaan sendiri

Eksekusi atas kekuasaan sendiri ini harus diperjanjian dalam perjanjian sebelumnya. Menurut Pasal 20 ayat (1) huruf (a) jo. Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, apabila debitur wanprestasi maka kreditur pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu.

2. *Titel Eksekutorial*

Titel eksekutorial yaitu berdasarkan irah-irah “Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang terdapat di dalam Grosse

Akta. Titel eksekutorial biasanya melalui fiat ketua pengadilan dengan menggunakan Pasal 224 HIR/258 Rbg.

### 3. Eksekusi Di bawah Tangan

Eksekusi penjualan di bawah tangan obyek hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan. Inti dasar dari pasal ini adalah adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan bahwa penjualan di bawah tangan obyek hak tanggungan akan memperoleh harga tertinggi yang akan menguntungkan semua pihak. Penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar pada daerah yang bersangkutan serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Beberapa alternatif di atas dapat menjadi pilihan bagi pemegang jaminan kebendaan untuk melunasi hak-hak piutangnya, sejumlah utang pokok dan bunga. Kemudahan yang ditawarkan oleh Undang-Undang ternyata berbanding terbalik dengan kenyataan yang terjadi.

Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit masih ada beberapa kendala yang menjadi hambatan. Sering dijumpai debitur keberatan dan tidak bersedia secara sukarela mengosongkan obyek Hak Tanggungan itu, bahkan berusaha mempertahankan dengan mencari perpanjangan kredit atau melalui gugatan perlawanan eksekusi Hak Tanggungan kepada Pengadilan Negeri yang tujuannya untuk menunda eksekusi Hak Tanggungan tersebut, sikap seperti ini jelas mengganggu tatanan kepastian penegakkan hukum.

Selain permasalahan-permasalahan tersebut diatas, terdapat juga permasalahan yang sering terjadi di dalam masyarakat antara lain adanya kerancuan atau dilematis antara *parate executie* dan eksekusi berdasarkan *grosse akta*. Hal ini juga menyebabkan *parate executie* mengalami pergeseran makna, karena dewasa ini penjualan objek jaminan dengan kekuasaan sendiri (*parate executie*) tidak dapat lagi dipergunakan oleh para kreditur pertama dalam Jaminan Hak Tanggungan dengan alasan bahwa setiap penjualan umum (lelang) terhadap objek jaminan harus melalui fiat dari ketua pengadilan

(Yahya Harahap, 1988:113).

Pendirian lembaga peradilan (Yurisprudensi) yang kemudian ditindak lanjuti oleh keluarnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Jaminan Hak Tanggungan yang telah mencampuradukan antara pengertian *parate executie* dengan eksekusi *grosse akta*, hal ini menimbulkan kebingungan pada banyak kalangan terutama para pemegang jaminan (kreditur) yang sebelumnya telah memperjanjikan hak untuk melakukan penjualan objek jaminan atas kekuasaannya sendiri. Terlebih lagi dengan adanya pertimbangan Putusan MA-RI Nomor : 3201 K/Pdt/1984 yang menyatakan bahwa penjualan objek jaminan tanpa melalui pengadilan merupakan “perbuatan melawan hukum”, hal tersebut telah menimbulkan ketakutan bagi para pelaksana lelang untuk menerima permohonan pelelangan berdasarkan judul *parate executie* dari para pemegang jaminan pertama.

Kasus antara Bank NISP (selaku kreditur) dengan Koo Ay Tjen (debitur) tentang pelaksanaan lelang yang dilakukan pihak kreditur. Pihak debitur merasa keberatan terhadap proses pelaksanaan lelang yang tidak melalui penetapan pengadilan. Proses lelang hanya dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Dalam kasus tersebut sangat jelas sekali kerancuan terhadap proses eksekusi jaminan yang dibebani Hak Tanggungan.

Secara logika, jika *parate executie* masih harus melalui fiat dari ketua pengadilan, maka dimana lagi letak parat-nya sebagai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri, sedangkan *parate executie* merupakan penyederhanakan eksekusi tanpa melibatkan pengadilan. Jika di dalam *parate executie* masih harus ada perintah berdasarkan penetapan ketua pengadilan, maka penjualan tersebut bukan lagi “atas kekuasaan sendiri” melainkan “atas kekuasaan pengadilan” sehingga tidak ada bedanya lagi dengan eksekusi *grosse akta*, hal ini pula yang mengakibatkan kerancuan antara *parate executie* dengan eksekusi *grosse akta*. Berdasarkan permasalahan-permasalahan yang telah diuraikan di atas, maka tujuan dari penulisan ini adalah hendak mengkaji apakah eksekusi hak tanggungan melalui *parate executie* dan eksekusi *grosse akta* membutuhkan penetapan pengadilan.

## B. *Parate Executie*

Dalam menjaring debitur nakal yang wanprestasi, Bank seringkali mengalami kesulitan untuk memperoleh pelunasan kreditnya. Jika ditempuh dengan cara gugatan melalui pengadilan, tentunya memerlukan waktu dan biaya yang banyak, meskipun terdapat asas sederhana, cepat dan biaya ringan. Sesungguhnya sejarah perbankan di dunia telah mewariskan senjata yang paling ampuh dan paling cepat dalam memberantas kredit macet yakni *parate executie* atau mengeksekusi sendiri (melelang) agunan tanpa campur tangan pengadilan (Bachtiar Sibarani, 2001:22).

Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofyan, *parate executie* adalah (Sri Soedewi Masjchoen Sofyan, 1980:32):

“eksekusi yang dilaksanakan tanpa mempunyai titel eksekutorial (Grosse Akta Notaris, Keputusan Hakim) ialah dengan melalui Parate Eksekusi (Eksekusi Langsung) yaitu pemegang Hak Tanggungan dengan adanya janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri dapat melaksanakan haknya secara langsung tanpa melalui keputusan hakim atau Grosse Akta Notaris.”

Menurut Rachmadi Usman, *parate executie* adalah pelaksanaan eksekusi tanpa melalui bantuan pengadilan (Rachmadi Usman, 1999:130). Hal ini sejalan dengan pengertian *parate executie* yang dikemukakan oleh Bachtiar Sibarani, bahwa *parate executie* adalah melakukan sendiri eksekusi tanpa bantuan atau campur tangan pengadilan atau hakim (Bachtiar Sibarani, 2001:5). Subekti juga berpendapat bahwa *parate executie* adalah menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantara hakim (Subekti, 1989:47).

Dalam UUHT istilah *parate executie* secara implisit justru tersurat dan tersirat, khususnya diatur dalam penjelasan umum angka 9 UUHT, yang menyebutkan :

“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 HIR dan pasal 258 R.Bg.”

Penjelasan umum tersebut menjelaskan bahwa maksud pembentuk UUHT menyatakan meskipun pada dasarnya eksekusi secara umum diatur oleh Hukum Acara Perdata, namun untuk membuktikan salah satu ciri Hak Tanggungan terletak pada pelaksanaan eksekusinya adalah mudah dan pasti. Oleh karena itu secara khusus ketentuan eksekusi Hak Tanggungan diatur lembaga *parate executie*.

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, dasar pijakan mengenai eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam pasal 20 ayat (1) huruf (a) UUHT . Jadi pada Pasal 20 ayat (1) huruf (a) UUHT, dinyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan pertama berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT. Sedangkan Pasal 6 UUHT menjelaskan apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasannya dari hasil penjualan tersebut. Unsur- unsur yang terdapat dalam pasal 6 UUHT menunjukkan adanya 2 (dua) hak yang penting manakal debitur wanprestasi, yaitu hak dan pelaksanaan hak bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama (Herowati, 2013:199).

Kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri pada pasal 6 UUHT seperti halnya dalam pasal 1155 B.W. yang mengatur tentang *parate executie* pada obyek gadai telah diberikan *ex lege*. Hal tersebut jelas berbeda dengan hipotik, hak kreditor pemegang hipotik pertama mempunyai hak *parate executie* apabila telah diperjanjikan antara kreditor dengan debitur selaku pemberi jaminan.

Tujuan pembentuk UUHT untuk membentuk lembaga *parate executie*, selain memberikan sarana yang memang sengaja diadakan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama untuk mendapatkan kembali pelunasan piutangnya dengan cara mudah dan murah, dengan maksud untuk menerobos formalitas hukum acara, di satu sisi tujuan pembentukan *parate executie* secara Undang-Undang, dengan maksud untuk memperkuat posisi dari kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama pada pihak-pihak yang mendapat hak dari padanya (Herowati Poesoko, 2008:282).

Salah satu fasilitas atau ciri yang diberikan oleh Undang-undang Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, maka eksekusinya mudah dan pasti, hal tersebut dapat dilaksanakan jika pemberi

hak tanggungan (debitor) tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan, demikian disebutkan dalam penjelasan angka 9 UUHT. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama sebagaimana dimaksud di atas, telah pula dipertegas kembali di dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT.

Ketentuan yang diatur dalam Pasal 6 maupun Pasal 20 ayat (1) UUHT ini sebenarnya tidak saja sejalan dan mempertajam apa yang telah diatur dalam Pasal 11 ayat (2) atau apa yang diatur sebelumnya dalam Pasal 1178 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang *beding van eigenmachtige verkoop* pada lembaga hipotik/*credietverband*, tapi juga bermakna bahwa Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT ini menghendaki kewenangan kreditor untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri tersebut, dapat diartikan bukan saja karena diperjanjikan, melainkan hak atau kewenangan kreditor tersebut ada padanya karena memang undang-undang sendiri juga memberikan padanya atau menetapkannya demikian (*ex lege*).

Konsep Rancangan Undang-Undang terlihat adanya kehendak Pembentuk UUHT untuk menjadikan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual atas kekuasaan sendiri sebagai suatu hak yang timbul karena Undang-Undang, bukan karena janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan. Tetapi kemudian, setelah melalui pembahasan di DPR, terjadi perubahan dengan ditambahkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri ke dalam rangkaian janji-janji yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2). (Herowati Poesoko, 2008:283)

Jika kita amati ketentuan yang dimuat dalam Penjelasan Pasal 6 UUHT yang menyatakan: Hak untuk menjual obyek 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 debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan ini lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.”

Penjelasan Pasal 11 ayat (2) huruf e yang juga menyatakan “Untuk dipunyainya kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dicantumkan janji ini”, maka penulis sependapat dengan apa yang dikemukakan oleh Kartini Muljadi dan Gunaan Widjaja yang menyatakan bahwa : Hak dari pemegang Hak Tanggungan untuk melaksanakan haknya berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut adalah hak yang semata-mata diberikan oleh undang-undang. Walau demikian tidaklah berarti hak tersebut demi hukum ada, melainkan harus diperjanjikan terlebih dahulu oleh para pihak dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan atas hak atas tanah. (Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2006:32).

Demi tercapainya suatu kepastian hukum dalam rangka melindungi kepentingan pemegang Hak Tanggungan pertama sesuai dengan uraian pemahaman tersebut di atas, haruslah dipandang bahwa hak/kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri tersebut diperoleh oleh kreditor/pemegang Hak Tanggungan pertama tidak semata-mata oleh karena diperjanjikan, tetapi juga karena undang-undang menetapkan demikian (setelah terlebih dahulu diperjanjikan). Hal ini adalah untuk lebih menekankan bahwa undang-undang memberikan jaminan dalam aturan yang konkrit sebagai norma yang mengikat bahwa “hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri” tersebut adalah sarana yang utama bagi kreditor/pemegang Hak Tanggungan pertama untuk mendapatkan kemudahan dalam rangka mendapatkan kembali pelunasan piutangnya, yang merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang diutamakan yang dimiliki olehnya sebagai pemegang Hak Tanggungan pertama.

Dari beberapa rumusan definisi *parate executie* dapat diketahui bahwa tidak hanya putusan hakim yang dapat dieksekusi, tetapi terdapat ketentuan yang memberi hak kepada kreditor untuk melaksanakan sendiri eksekusi tanpa perantara pengadilan apabila debitor wanprestasi. Hal ini berarti jika debitor wanprestasi, kreditor dapat melaksanakan secara langsung penjualan barang milik debitor yang dijadikan sebagai jaminan dengan perantara Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara. Penjualan ini dilakukan tanpa melalui pengadilan.

Lebih lanjut dapat dilihat apa yang dikemukakan oleh Sri Soedewi Masjchoen Sofyan bahwa dapat disimpulkan bahwa hak untuk menjual atas

kekuasaan sendiri menguntungkan dalam dua hal, yaitu (Sri Soedewi Masjchoen Sofyan, 1980:33) :

1. tidak membutuhkan titel eksekutorial dalam melaksanakan haknya/ eksekusi
2. dapat melaksanakan eksekusi sendiri secara langsung tak peduli adanya kepailitan dari debitur karena dia tergolong separatis.

Dalam ilmu hukum, pemberian kewenangan mengenai *parate executie* ini didasarkan atas doktrin yang antara lain menyatakan bahwa suatu perjanjian yang telah pasti atau tidak mengandung sengketa seperti piutang yang telah pasti (*fixed loan*) semestinya dapat dilaksanakan sendiri oleh pihak yang berkepentingan tanpa campur tangan pengadilan.

Menurut J. Satrio, hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan kalau debitur wanprestasi merupakan pelaksanaan hak eksekusi yang disederhanakan, yang sekarang diberikan oleh undang-undang sendiri kepada kreditur pemegang hak tanggungan pertama. Dalam arti bahwa pelaksanaan hak seperti itu tidak usah melalui pengadilan dan tidak perlu memakai prosedur hukum acara karena pelaksanaannya hanya digantungkan pada syarat “debitur wanprestasi” padahal kreditur sendiri baru membutuhkan kalau debitur wanprestasi. Kewenangan seperti itu tampak sebagai hak eksekusi yang selalu siap ditangan kalau dibutuhkan (J. Satrio, 1997:232).

Akan tetapi dalam perkembangannya, ternyata pengertian *parate executie* menjadi kabur sebagai akibat dari adanya putusan pengadilan yang menerapkan ketentuan eksekusi dengan penetapan pengadilan.

### **C. Eksekusi Grosse Akta**

Titel eksekutorial adalah kekuatan untuk dilaksanakan secara paksa dengan bantuan alat-alat negara, sedangkan yang dapat mempunyai kekuasaan eksekutorial adalah Grosse Keputusan Hakim, Grosse akta Hipotik dan Grosse Akta Pengakuan Hutang yang dibuat oleh seorang Notaris. Jadi pada dasarnya, yang dapat dieksekusi adalah keputusan pengadilan dan akta otentik tertentu (J. Satrio, 1997:43).

Grosse adalah salinan dari suatu minute yang di atasnya diberi irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Pelaksanaan isi surat-surat seperti tersebut di atas, dilakukan dengan

minta bantuan dan karenanya dengan seizin Ketua Pengadilan (Pasal 225 HIR), termasuk kalau dasarnya adalah Grosse Akta, semuanya dilakukan dengan perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan (J. Satrio, 1997:44).

Akta pengakuan hutang merupakan salah satu bentuk perbuatan hukum sepihak yang secara sukarela dibuat oleh debitur dalam rangka menjamin dan/atau menambah keyakinan kreditor dalam perjanjian utang piutang (akan disebut dengan istilah grosse akta). Grosse akta ini biasanya dibuat debitur baik dalam bentuk akta otentik maupun dalam bentuk akta dibawah tangan. Keberadaan grosse akta ini dalam hukum jaminan mempunyai peran besar, khususnya dibidang perkreditan. Hal ini dapat diwujudkan dengan cara debitur membuat grosse baik dengan akta otentik maupun akta dibawah tangan yang memberikan hak-hak istimewa kepada kreditor untuk melakukan tindakan hukum (eksekusi) terhadap suatu benda tertentu yang secara khusus disebutkan dalam grosse akta tersebut.

Diterangkan dalam pasal 1 angka 11 UU No. 30 tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, grosse akta adalah salah satu salinan akta pengakuan utang dengan kepala akta “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang mempunyai kekuatan eksekutorial. Terhadap akta pengakuan hutang yang dibuat debitur dihadapan seorang notaris, maka kekuatan hukumnya adalah sempurna dalam arti mempunyai kekuatan sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*). Hal ini sebagaimana dinyatakan pasal 55 ayat (3) UU No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dinyatakan bahwa; grosse akta sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) pada bagian kepala akta memuat frasa “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dan pada bagian akhir atau penutup akta memuat frasa “diberikan sebagai grosse pertama” dengan menyebutkan nama orang yang memintanya dan untuk siapa grosse dikeluarkan dan tanggal pengeluarannya.

Kekuatan ekskutorial grosse akta memberikan kedudukan istimewa bagi pihak kreditor dalam hal pelaksanaan eksekusinya, bilamana debitur wanprestasi dalam melaksanakan prestasi yang diperjanjikannya. Kreditor dalam menagih hutang debitur mendapat hak-hak yang diistimewakan oleh undang-undang, hal ini disebabkan jaminan yang secara khusus disebutkan dalam grosse akta akan didahulukan dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Dikatakan mempunyai kedudukan istimewa dibanding dengan kreditor-kreditor lain, oleh karena selain mempunyai hak didahulukan, satu-satunya akta otentik yang bukan putusan pengadilan yang mempunyai titel eksekutorial. Jadi keistimewaan grosse akta pengakuan hutang disebabkan adanya “frase demi keadilan berdasarkan Ketuhanan yang maha Esa”, karena dengan kata-kata ini, maka mempunyai kekuatan sama dengan kekuatan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dalam hal yang demikian menurut hukum dapat dilakukan sita eksekusi dalam rangka pemenuhan hutang-hutang debitur tanpa harus terlebih dahulu melakukan gugatan ke pengadilan.

Sehubungan dengan eksekusi grosse pengakuan hutang yang masih sering bermasalah, maka menurut M. Yahya Harahap harus diperhatikan hal-hal penting agar eksekusi grosse akta pengakuan hutang berjalan lancar. Hal dimaksud antara lain adalah syarat sahnya grosse akta pengakuan hutang, yaitu (M. Yahya Harahap, 1993:305) :

- a. Syarat formal, syarat formal dimaksud disini adalah grosse akta harus dibuat dalam bentuk akta notariil (otentik).
- b. Syarat materil, merupakan syarat yang menyangkut rumusan dan isi yang harus dipenuhi oleh grosse akta tersebut.

Jadi, apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan titel ekekutorial yang terdapat dalam grosse akta, kreditor dapat mengeksekusi obyek hak tanggungan. Jika mengacu pada ketentuan Pasal 224 HIR/258 Rbg, untuk dapat dikatakan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka diperlukan titel eksekutorial sehingga sertifikat hak tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya hak tanggungan, dibubuhkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.

Akan tetapi, dalam praktek eksekusi terhadap jaminan kredit yang dibebani hak tanggungan berdasarkan grosse Akta yang dibuat oleh Notaris, tidak dapat dilakukan secara serta merta oleh kreditor. Meskipun Grosse Akta tersebut memakai irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” seperti halnya putusan pengadilan.

Perlu penegasan dari kata mempunyai kekuatan sama dengan putusan pengadilan yang telah *inkracht van gewijsde* ini artinya pelaksanaan eksekusinya harus dengan fiat pengadilan karena dipersamakan

dengan suatu putusan. Kedudukan istimewa dari grosse akta pengakuan hutang tidak boleh menghapus kewenangan pengadilan dalam hal kewenangan untuk pelaksanaan eksekusi terhadap grosse akta pengakuan hutang.

Dengan demikian untuk pelaksanaan eksekusi suatu grosse akta pengakuan hutang diperlukan suatu fiat pengadilan. Hal ini sebagaimana dinyatakan oleh Herowati Pusoko; bahwa pengaturan esekusi menurut pasal 224 HIR adalah eksekusi yang ditujukan kepada grosse akta hipotik dan grosse akta pengakuan hutang. Kedua grosse akta tersebut dimaksudkan, memang mempunyai hak eksekutorial, yang berarti kedua grosse akta tersebut mempunyai kekuatan sebagai putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Maka eksekusinya tunduk dan patuh sebagaimana pelaksanaan suatu putusan pengadilan, yang harus dilaksanakan atas perintah ketua pengadilan negeri (Herowati Poesoko, 2008:9).

#### **D. Parate Executie dan Eksekusi Grosse Akta**

Titel eksekutorial yang berbunyi “DEMI KETUHANAN YANG MAHA ESA” memang merupakan simbol bahwa suatu dokumen atau naskah memiliki kekuatan eksekusi (pelaksanaan secara paksa) dengan bantuan alat negara. Dokumen atau naskah tersebut bisa dalam bentuk putusan pengadilan, grosse akta hipotik, sertifikat hak tanggungan, sertifikat fidusia, surat paksa yang dikeluarkan oleh PUPN maupun grosse akta pengakuan utang. Atas adanya titel eksekutorial tersebut si pemegangnya dapat mengajukan permohonan pelaksanaan secara paksa kepada pengadilan dan pengadilan akan melaksanakannya melalui prosedur eksekusi.

Ada anggapan bahwa *parate executie* dijalankan berdasarkan titel eksekutorial yang tercantum dalam grosse akta hipotik atau sertifikat hak tanggungan/ fidusia, padahal kekuatan untuk melaksanakan *parate executie* bukan didasarkan atas suatu titel eksekutorial melainkan didasarkan atas kuasa mutlak yang diberikan oleh si pemberi jaminan (debitur) kepada si pemegang jaminan (kreditor) dalam bentuk mandat. Sebagai bukti sederhana adalah pada jaminan gadai, meskipun pada jaminan gadai tanpa adanya titel eksekutorial namun pemegang jaminan tetap dapat melakukan parate eksekusi jika batas waktu penebusan telah terlewati, sehingga ada atau tidaknya

titel eksekutorial sama sekali tidak berhubungan dengan ada atau tidaknya kewenangan kreditur pemegang jaminan pertama untuk melakukan penjualan atas kekuasaannya sendiri.

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan maupun Undang-Undang Fidusia pada bab yang mengatur tentang eksekusi telah dirumuskan secara terpisah antara eksekusi dengan menggunakan judul eksekutorial dengan *parate* eksekusi berdasarkan hak untuk melakukan penjualan atas kekuasaan sendiri. Jadi sebenarnya aturan hukum yang ada sudah cukup jelas walaupun disatu sisi dan lainnya terdapat kesimpangsiuran pengertian antara *parate executie* dengan eksekusi *grosse akta*, sehingga keraguan selama ini karena adanya pendapat bahwa pelaksanaan penjualan umum objek jaminan tanpa fiat ketua pengadilan adalah suatu perbuatan melawan hukum sudah mulai dijawab dengan keluarnya beberapa Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) No. SE-21/PN/1998 jo SE-23/PN/2000/ tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996.

Akan tetapi pelelangan umum hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 20 UUHT bukanlah *parate executie* tapi merupakan eksekusi berdasarkan judul eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan (*grosse akta*). Bedanya hanya dalam Pasal 6 UUHT dikhususkan pada pemegang hak tanggungan pertama. Pandangan ini berdasarkan argumentasi bahwa pelelangan obyek hak tanggungan berdasar Pasal 6 UUHT baru dapat dilaksanakan jika sudah ada akta pembebanan hak tanggungan dan sertifikat hak tanggungan yang berirah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Karena itu berdasarkan Pasal 26 UUHT jo. 224 HIR/258 Rbg menurut pandangan ini pelelangan hak tanggungan pertama juga harus dengan perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri (Bachtar Sibarani, 2001:10).

Menurut Sudikno Mertokusumo (dalam Rahmadi Usman), kurang tepat jika eksekusi Pasal 224 HIR seperti yang dikatakan dalam UUHT merupakan *parate executie*. Sebetulnya, eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR tersebut didasarkan pada judul eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan (Rahmadi Usman, 1999: 130).

J. Satrio mengemukakan bahwa jelas disini ada kekacauan antara menjual berdasarkan *parate*

*executie* (Pasal 1178 ayat 2 KUHPdata) dengan menjual melalui *Grosse akta*. Menjual berdasarkan *Grosse Akta* memang harus mendapat persetujuan dari ketua pengadilan negeri yang bersangkutan lebih dahulu. Suatu *grosse akta* mempunyai kekuatan seperti suatu putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap dan pelaksanaannya harus melalui dan dibawah pimpinan ketua pengadilan. Kalau menjual berdasarkan *parate executie* juga harus melalui persetujuan pengadilan, maka apa bedanya dengan menjual berdasarkan *grosse akta*, dimana letak "*parate*"nya dari *parate executie* tersebut (J. Satrio, 1997:233).

Seharusnya pelaksanaan *parate executie* tidak didasarkan pada Pasal 224 HIR/258 Rbg, seperti yang dinyatakan dalam Penjelasan Umum Angka 9 UUHT. Melainkan pelaksanaan *parate executie* dilakukan tanpa meminta fiat dari Ketua Pengadilan Negeri (Rahmani Eka Putri, 2014:33).

Penjelasan Umum Angka 9 UUHT bukan merupakan penjelasan dari materi *parate executie* yang diatur dalam Pasal 6 UUHT, sehingga pelaksanaan *parate executie* tidak seharusnya menggunakan prosedur Hukum Acara Perdata dan tidak pula diperlukan izin atau perintah dari Ketua Pengadilan Negeri, melainkan cukup dilaksanakan melalui pelelangan umum yang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara, yang saat ini dikenal dengan nama Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), baik melalui ataupun tidak melalui jasa pra lelang yang dapat diberikan oleh Balai Lelang Swasta (Yordan, 2011:85).

Akan tetapi dalam praktek, kemudahan dan penyederhanaan eksekusi yang ditawarkan melalui *parate executie* tidak bisa diperoleh karena kantor lelang tidak bersedia melakukan penjualan jika tidak diperintahkan oleh Ketua Pengadilan Negeri. Hal ini didasarkan pada Putusan Mahkamah Agung tanggal 30 Januari 1986 dalam perkara 3210/Pdt/1984 yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang pada pasal 224 HIR atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan.

## **E. Penutup**

Terdapat 3 (tiga) macam Eksekusi Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu : *Parate Executie* atau eksekusi atas kekuasaan sendiri, Judul Eksekutorial dan Eksekusi Dibawah Tangan. Beberapa alternatif tersebut dapat menjadi pilihan bagi pemegang jaminan



kebendaan untuk melunasi hak-hak piutangnya, sejumlah utang pokok dan bunga. Akan tetapi, kemudahan yang ditawarkan oleh Undang-Undang ternyata berbanding terbalik dengan kenyataan yang terjadi. Permasalahan yang sering terjadi di dalam masyarakat antara lain adanya kerancuan atau dilematis antara *parate executie* dan eksekusi berdasarkan *grosse akta*. Jelas ada kekacauan antara eksekusi berdasarkan *parate executie* dengan eksekusi melalui *Grosse akta*. Eksekusi berdasarkan *Grosse Akta* memang harus mendapat persetujuan dari ketua pengadilan negeri yang bersangkutan lebih dahulu. Suatu *grosse akta* mempunyai kekuatan seperti suatu putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka eksekusinya tunduk dan patuh sebagaimana pelaksanaan suatu putusan pengadilan, yang harus dilaksanakan atas perintah ketua pengadilan negeri. Namun, jika eksekusi berdasarkan *parate executie* juga harus melalui persetujuan pengadilan, maka apa bedanya dengan menjual berdasarkan *grosse akta*, dimana letak "*parate*"nya dari *parate executie* tersebut. Meskipun banyak pertentangan pendapat tentang pelaksanaan eksekusi melalui *parate executie*, di dalam praktek, kemudahan dan penyederhanaan eksekusi yang ditawarkan melalui *parate executie* tidak bisa diperoleh karena kantor lelang tidak bersedia melakukan penjualan jika tidak diperintahkan oleh Ketua Pengadilan Negeri. Hal ini didasarkan pada Putusan Mahkamah Agung tanggal 30 Januari 1986 dalam perkara 3210/Pdt/1984 yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang pada pasal 224 HIR atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan.

## Daftar Pustaka

- Bachtiar Sibarani. 2001. "Haircut atau Parate Eksekusi". *Jurnal Hukum Bisnis*
- Herowati Poesoko. 2013. *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*. Yogyakarta: Aswaja Pressindo
- \_\_\_\_\_. 2008. *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam Undang-Undang Hak Tanggungan)*. Cetakan II. Yogyakarta: LaksBang Pressindo
- J. Satrio. 1997. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku I*. Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti
- \_\_\_\_\_. 1993. *Parate Eksekusi sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*. Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2006. *Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana
- M. Yahya Harahap. 1993. *Perlawanan terhadap Grosse Akta serta Putusan Pengadilan dan Arbitrase dan Standar Hukum Eksekusi*. Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti
- \_\_\_\_\_. 1988. *Ruang Lingkup Masalah Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Gramedia
- Rachmadi Usman. 1999. *Pasal-Pasal tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*. Jakarta: Djambatan
- Rahmani Eka Putri. 2014. "Pengaturan Parate Executie dalam Undang-Undang Hak Tanggungan". *Jurnal Repertorium Edisi 1*, Januari-Juni 2014
- Sri Soedewi Masjchoen Sofyan. 1980. *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Yogyakarta: Liberty
- Subekti. 1989. *Hukum Acara Perdata*. Bandung: Bina Cipta
- Yordan. 2011. "Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Bermasalah di PT. Bank Permata Tbk". *Tesis*. Universitas Indonesia