

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1. Latar Belakang Permasalahan dan Rumusannya

Bank sebagai lembaga perantara keuangan yang bertugas menghimpun dana dari masyarakat dan selanjutnya menyalurkan kembali sebagai dana pinjaman kepada yang membutuhkan, sangat berharap agar dana yang telah dipinjamkan itu di kemudian hari dapat kembali sesuai kesepakatan. Harapan tersebut ada kalanya tidak dapat terwujud apabila pihak yang meminjam dana ternyata ingkar janji atau wanprestasi. Dalam kondisi seperti itu, pihak bank sebagai kreditor sangat memerlukan kepastian hukum agar kredit yang telah disalurkan itu dapat kembali sesegera mungkin dengan prosedur yang tidak terlalu rumit. Sudah barang tentu hukum sebagai perangkat untuk menunjang kegiatan bisnis, termasuk bisnis dalam dunia perbankan, harus mampu menyediakan aturan yang sangat diharapkan oleh para pelaku ekonomi seperti tersebut di atas.

Apabila suatu saat bank menyetujui peminjaman dana oleh anggota masyarakat yang membutuhkan lewat permohonan kredit, maka persetujuan seperti itu lalu dituangkan dalam suatu perjanjian kredit yang secara baku telah disediakan sejak awal. Pemohon sebagai calon debitor kalau bersedia menandatangani, ternyata oleh pihak bank juga diminta untuk memberikan jaminan demi mendukung perjanjian kredit tersebut. Menurut Hukum Jaminan dikenal ada dua macam jaminan, yakni jaminan perorangan dan jaminan

kebendaan yang kedua-duanya dikenal dalam dunia perbankan. Namun yang paling sering dipergunakan dan dianggap lebih aman adalah lembaga jaminan kebendaan, khususnya yang obyeknya benda berupa tanah. Ini dapat dipahami karena tanah itu mempunyai nilai ekonomis yang sangat strategis, di mana nilainya jarang jatuh dan mudah untuk dijual.

Kalau tanah dijadikan jaminan kredit, menurut Burgerlik Wetboek (selanjutnya disebut BW), karena tergolong sebagai benda tidak bergerak, dipakailah hipotek, sedang untuk benda bergerak yang dipakai adalah gadai. Untuk tanah, sejak diterbitkannya Undang-undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Serta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disingkat UUHT) maka hipotek, kalau menyangkut tanah, tidak lagi dipergunakan. Hipotek saat ini obyeknya terbatas pada benda berupa pesawat udara dan kapal laut di atas 20 meter kubik (lihat Pasal 314 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang). Memang undang-undang ini diharapkan dapat memberikan perlindungan bagi pelaku bisnis terutama pada kalangan perbankan. Kelahiran UUHT ini dilatar belakangi pemikiran bahwa peraturan-peraturan tentang hipotek dan *crediverband* yang dahulu sebagai hukum jaminan tentang tanah dianggap tidak memadai lagi dengan perkembangan kebutuhan kegiatan kredit, sehubungan adanya kenyataan perkembangan yang pesat dalam tatanan ekonomi nasional Indonesia<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Konsideran UUHT, huruf C.

Kelahiran UUHT juga dianggap sebagai perwujudan harapan tentang kebutuhan unifikasi hukum pertanahan yang mampu memenuhi tuntutan perkembangan tatanan ekonomi Indonesia, khususnya dunia perbankan yang semakin maju dan kompleks. Kegiatan bank yang merupakan tulang punggung kehidupan ekonomi nasional, dari hari ke hari terlihat semakin penting peranannya. Bahkan banyak orang berpendapat bahwa peran bank itu dalam suatu negara, tidak lain seperti perannya darah dalam tubuh manusia. Kalau banknya sakit, maka ekonomi negara yang bersangkutan juga akan menjadi kacau bahkan dapat lumpuh.

Dalam lembaga perbankan, penyaluran kredit merupakan inti bisnis yang berisiko tinggi, maka sesuai prinsip 5 C (five C's principle yakni character, capital, condition, capacity, dan collateral) untuk menekan risiko kerugian dalam pemberian kredit diperlukan jaminan berupa benda, terutama tanah. Jaminan benda (agunan) ini cukup penting sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 8 Undang-undang Perbankan seperti yang ada dalam UU No 7 Tahun 1992 dan UU No 10 Tahun 1998 (selanjutnya disebut UU Perbankan) bahwa dalam pemberian kredit, bank wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor. Sebagai upaya memperoleh keyakinan sesuai Pasal 8 UU Perbankan, maka pihak bank harus menerapkan prinsip kehati-hatian, serta asas-asas perkreditan yang sehat. Bank sebagai salah satu lembaga keuangan, dalam hal penyaluran kredit tidak menginginkan dana yang dipinjamkan tidak dapat kembali sesuai kesepakatan, mengingat dana masyarakat yang dipercayakan kepadanya itu harus dikelola dengan baik. Sebab bagaimanapun dana yang disalurkan oleh pihak bank, bukanlah miliknya sendiri, tetapi justru sebahagian besar adalah milik masyarakat

yang dananya lebih, untuk kemudian dipercayakan dan disimpan di bank dengan harapan akan dikelola dengan sebaik-baiknya. Sudah barang tentu kepercayaan masyarakat seperti itu wajib dijaga dengan seksama, agar masyarakat akan selalu menyimpan dana miliknya kepada bank. Berkait dengan hal ini, sudah menjadi rahasia umum, kalau masyarakat itu hanya akan mempercayakan dananya kepada bank yang sehat dan kuat. Oleh sebab itu bagi pihak bank, wajib menjaga citranya sebagai bank yang sehat dan kuat, untuk itu dana yang dipercayakan masyarakat kepadanya, harus dikelola dengan sebaik mungkin. Sehingga ketika pihak bank menyalurkan dana pinjaman bagi masyarakat yang membutuhkan, wajib bersikap hati-hati, jangan sampai mengalami kredit macet yang berkepanjangan.

Diperolehnya keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor oleh pihak bank, sebelum memberikan kredit, harus memberikan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha debitor. Pencerminan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit, wujud konkritnya dalam praktek adalah bahwa pihak bank umumnya mensyaratkan adanya jaminan atau agunan. Harus diakui walaupun agunan merupakan syarat mutlak bagi bank untuk menyalurkan kreditnya, wajar sudah kalau masalah agunan hampir selalu diminta pada waktu memberikan dana pinjaman. Keberadaan agunan bagi pihak bank merupakan salah satu klep pengamanan bagi keselamatan dana yang telah disalurkan. Sebagaimana telah disinggung di depan bahwa agunan itu lebih disukai oleh bank kalau berupa suatu benda khususnya tanah. Ini tidak lain karena tanah mempunyai nilai yang lebih stabil.

Bank selaku kreditor sangat berharap bila pengikatan jaminannya memberikan kepastian hukum, terutama dalam hal pelaksanaan eksekusi apabila debitor gagal mengembalikan pinjamannya. Benda yang dijadikan agunan, khususnya tanah, kalau debitor wanprestasi, bank sangat menginginkan pinjamannya sesegera mungkin kembali, untuk itu masalah eksekusi benda jaminan janganlah terlalu berbelit-belit dan memakan banyak waktu. Ini sangat penting bagi bank karena keperluan efisiensi yang memang diutamakan bagi keperluan bisnis. Untuk mewujudkan itu semua, aturan hukum yang tersedia harus jelas dan relative mudah untuk dilaksanakan, tanpa banyak mengalami hambatan.

Apabila agunan yang diberikan adalah tanah, maka eksekusinya menurut UUHT diatur dalam Pasal 20, dan ternyata kalau diteliti dari ketentuan yang ada dikenal 3 (tiga) macam cara, yaitu :

1. Menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum atas kekuasaan sendiri oleh kreditor pemegang hak tanggungan pertama (berdasar Ps 6 UUHT).
2. Menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum berdasarkan title eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan (berdasar Pasal 224 HIR/258 RBg dengan perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri)
3. Menjual obyek hak tanggungan secara dibawah tangan berdasarkan kesepakatan pemberi dan penerima hak tanggungan.

Peraturan perundang-undangan menyangkut eksekusi obyek hak tanggungan secara khusus saat ini masih belum ada, namun sesuai dengan aturan pasal 26

UUHT eksekusi hak tanggungan masih menggunakan peraturan eksekusi hipotik. Oleh karena cara eksekusi obyek Hak Tanggungan ada 3 macam, tulisan ini hanya menyoroti cara yang pertama, mengingat prosedurnya lebih sederhana, terutama kalau dibanding dengan cara yang kedua, karena tidak diperlukannya campur tangan pengadilan. Hanya saja cara yang pertama ini, yaitu eksekusi secara menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum atas kekuasaan sendiri, tentu saja tidak jauh berbeda dengan yang dahulu pernah berlaku terhadap hipotek yakni kuasa menjual seperti pada Ps 1178 ayat 2 BW yang menyatakan: “Namun diperkenankanlah kepada siberpiutang hipotek pertama untuk, pada waktu diberikannya hipotek, dengan tegas minta diperjanjikan bahwa, jika uang pokok tidak dilunasi semestinya, atau jika bunga yang terutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan dikuasakan menjual persil yang diperikatkan di muka umum, untuk mengambil pelunasan uang pokok, maupun bunga serta biaya, dari pendapatan penjualan itu. Janji tersebut harus dilakukan menurut cara sebagaimana diatur dalam Pasal 1211.”

Apa yang terkandung dalam Pasal 1178 ayat 2 BW, lazim disebut parate eksekusi, dan ini juga dikenal dalam gadai seperti yang diatur Pasal 1155 BW, hanya saja bedanya kalau kekuasaan menjual benda gadai oleh kreditor itu diberikan oleh undang-undang. Berbeda dengan parate eksekusi pada hipotek, juga dalam Hak Tanggungan, kekuasaan menjual sendiri obyek jaminan oleh kreditor itu harus diperjanjikan, bukan muncul karena undang-undang, yaitu dengan cara membuat perjanjian kuasa menjual antara debitor dan kreditor yang dibuat dalam perjanjian jaminannya. Sesuai aturan, perjanjian jaminan yang

obyeknya benda ini, harus memenuhi asas publisitas sesuai sifat hak kebendaan. Kalau dalam gadai, asas publisitas itu tercermin dari kenyataan yang mengharuskan obyek gadai ditarik dari kekuasaan nyata pihak debitor untuk kemudian ditaruh dalam kekuasaan nyata pihak kreditor atau pihak ketiga yang disepakati. Tetapi kalau dalam hipotek, sudah barang tentu juga untuk hak tanggungan, asas publisitas itu dipenuhi dengan cara perjanjian jaminannya wajib didaftar ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dengan didaftarkannya perjanjian jaminan tersebut, maka pihak ketiga harus menghormati hak kebendaan yang dimiliki kreditor. Pengaturan seperti ini tidak lain sebagai upaya untuk memberikan perlindungan hukum kepada kreditor, sehingga kepentingannya untuk memperoleh kembali dana yang sudah disalurkan itu, akan lebih pasti dan lancar seperti yang diinginkan.

Berdasarkan aturan yang berlaku, maka sebenarnya kemudahan dan penyederhanaan pengambilan pelunasan bagi kreditor apabila debitor wanprestasi, sangat mendukung kepentingan bank yang menghendaki efisiensi. Namun sayangnya, dalam pelaksanaannya baik grosse akta hipotik ataupun kuasa menjual melalui Ps 1178 ayat 2 BW terhalang oleh faktor-faktor yang masih menjadi bahan perdebatan. Terang saja hal demikian ini membuat hukum menjadi tidak pasti, mengingat bidang ekonomi menghendaki adanya efisiensi yang sangat tinggi.<sup>2</sup> Sekarang ini juga ada kecenderungan kesulitan melakukan parate eksekusi berdasarkan kuasa menjual obyek hak tanggungan berdasar Ps 6 UUHT. Akibat

---

<sup>2</sup> Moch. Isnaeni, *Hipotek Pesawat Udara Di Indonesia*, Dharma Muda, Surabaya, 1996, h. 55

adanya kendala seperti itu hukum terasa tidak memperlancar perputaran roda ekonomi yang membutuhkan gerakan yang sangat cepat dan tepat.

Dari uraian latar belakang seperti tersebut di atas, masalah yang akan dibahas adalah:

- a. Apa bentuk konstruksi hukum parate eksekusi dalam UUHT?
- b. Apa kendala yuridis dalam pelaksanaan parate eksekusi obyek hak tanggungan berdasar Ps 6 UUHT ?

## 2. Penjelasan Judul

Skripsi ini mengambil judul “Parate Eksekusi Dalam UU No 4/1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah”. Parate eksekusi adalah suatu cara yang diberikan oleh hukum kepada kreditor untuk dapat segera memperoleh pelunasan piutang apabila debitornya wanprestasi, tanpa perlu melakukan proses gugatan ke pengadilan, tetapi langsung mengajukan permohonan lelang ke Kantor Lelang<sup>3</sup>. Parate eksekusi ini dikenal dalam lembaga jaminan gadai ataupun hipotek. Ternyata UUHT yang menggantikan hipotek sepanjang menyangkut tanah, juga mengenalnya. Parate eksekusi ini merupakan senjata yang selalu siap untuk dilaksanakan apabila debitor wanprestasi, sehingga pihak kreditor akan segera mendapatkan pelunasan piutangnya secara cepat seperti yang diinginkan. Pengaturan seperti ini tidak lain merupakan upaya untuk memberikan

---

<sup>3</sup> J. Satrio, S.H, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaa*, Citra Aditya Bakti, Bandung 1991, hal.135



perlindungan hukum kepada kreditor yang memang kedudukannya sangat rawan ditimpa oleh kerugian akibat pihak lawan atau debitor cidera janji.

### **3. Alasan Pemilihan Judul**

- a. Untuk mengetahui syarat-syarat yang diperlukan bagi para pihak tentang parate eksekusi yang dimiliki oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan
- b. Untuk mengetahui apakah parate eksekusi dengan menggunakan Ps 6 UUHT dalam pelaksanaannya mengalami hambatan.

### **4. Tujuan Penelitian**

- a. Agar dapat diperoleh suatu gambaran yang lebih jelas apakah parate eksekusi itu memang merupakan suatu cara yang dapat membantu kreditor memperoleh pelunasan secara lebih cepat kalau debitornya wanprestasi
- b. Untuk memberikan jalan keluar agar hambatan dalam pelaksanaan parate eksekusi itu dapat diatasi.

### **5. Metode Penelitian**

#### **a. Pendekatan Masalah**

Penelitian ini merupakan penelitian hukum, dengan pendekatan berdasar perundang-undangan (statute approach) berupa antara lain UUHT, BW, dan peraturan lain yang ada hubungannya dengan permasalahan.

### **b. Sumber Bahan Hukum**

Penelitian ini menggunakan bahan-bahan hukum primer dan sekunder. Bahan primer berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan obyek penelitian, sedangkan bahan hukum sekunder diambil dari berbagai kepustakaan, antara lain berupa pendapat para sarjana.

Sebagai bahan hukum primer yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah perundang-undangan yang berkaitan dengan pokok masalah yang dibahas antara lain UUHT, BW ataupun peraturan-peraturan lain yang terkait. Sedangkan bahan hukum sekunder adalah beberapa karya tulis dari para sarjana dan contoh-contoh perjanjian yang memuat parate eksekusi yang dimiliki oleh kreditor pemegang hak tanggungan.

### **c. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum**

Setelah bahan hukum baik yang primer ataupun yang sekunder dikumpulkan, lalu diinventarisasi, dikelompok-kelompokkan sesuai masalah yang diteliti.

### **d. Analisis Bahan Hukum**

Setelah bahan hukum primer dan sekunder dikumpulkan dan diinventarisasi maka kemudian dianalisis untuk memberikan jawaban atas masalah yang dikemukakan.

## 6. Pertanggungjawaban Sistematika

Pertama-tama tulisan ini akan diawali dengan Bab I yang merupakan pendahuluan, berisi tentang latar belakang masalah dan selanjutnya disertai dengan perumusan masalahnya. Diuraikan juga tentang tujuan dan manfaat penelitian, metode penelitian, kemudian sistematika penulisan.

Bab II berisi bahasan masalah yang pertama yakni menyangkut kedudukan klausula kuasa menjual yang terdiri dari pengertian dan dasar hukum klausula kuasa menjual, fungsi klausula kuasa menjual, konstruksi yuridis lahirnya parate eksekusi dalam APHT.

Bab III, berisi bahasan terhadap isu hukum yang kedua yakni menyangkut kendala pelaksanaan parate eksekusi sebagai upaya kreditor untuk memperoleh percepatan pelunasan piutang. Demikian pula tentang parate eksekusi yang menggunakan perjanjian kuasa, apakah masih layak, sebab sudah menyimpang dari arti kuasa yang sebenarnya, sehingga perlu dicarikan alternatif, yakni misalnya dengan jalan parate eksekusi itu ditetapkan demi undang-undang saja.

Bab IV, merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan dan saran..