

## **Inkonsistensi Pengaturan Pelaksanaan Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan atas Tanah**

Nuzul Putri Ramadhani\*  
Universitas Jember, Indonesia

Antikowati  
Universitas Jember, Indonesia

Iwan Rachmad Soetijono  
Universitas Jember, Indonesia

### **Abstrak:**

Parate eksekusi merupakan sarana eksekusi termudah dan cepat bagi kreditur untuk pelunasan piutang manakala debitur cidera janji. Akan tetapi di dalam prakteknya pelaksanaan parate eksekusi sebagaimana Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah atau yang biasa disebut UUHT sering terkendala. Hal ini dikarenakan terdapat inkonsistensi mengenai mekanisme atau aturan formal dalam pelaksanaan parate eksekusi. Inkonsistensi ini terlihat apabila Pasal 6 UUHT dihubungkan dengan Penjelasan Umum angka 9 jo Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT. Inkonsistensi dalam peraturan tersebut dapat menciptakan ketidakpastian hukum dalam masyarakat. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui inkonsistensi pengaturan parate eksekusi hak tanggungan dalam UUHT dan formulasi hukum yang tepat untuk mengatasi inkonsistensi terhadap pelaksanaan parate eksekusi objek hak tanggungan atas tanah. Metode yang digunakan adalah metode penelitian yuridis normatif, dengan menggunakan pendekatan perundangundangan dan pendekatan konseptual. Hasil dari penelitian ini adalah apabila dikaitkan antara ketentuan pada Pasal 6 dengan Penjelasan Umum angka 9 dalam UUHT bahwa Penjelasan Umum angka 9 jo Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT tidak relevan apabila digunakan sebagai dasar hukum pelaksanaan parate eksekusi, dan formulasi hukum untuk mengatasi inkonsistensi ini yaitu dengan melakukan revisi materi muatan UUHT khususnya pasal-pasal yang bermasalah.

Kata Kunci: Inkonsistensi; Parate Eksekusi; Formulasi Hukum.

### **Abstract:**

*The execution parate is the easiest and speedy means of execution for creditors to repay debts when debtors are promised. In practice, however, execution of the execution as section 6 the land bill and materials related to the ground or commonly called the uuht were often hammed. This is because there are inconsistencies in the formal mechanisms or rules of the execution of the execution. The inconsistency is seen when chapter 6 is linked with the general explanation of Jo chapter 14 verse 2*

\* Corresponding author's e-mail: [nuzulpr123@gmail.com](mailto:nuzulpr123@gmail.com)

*and verse 3. Inconsistencies in the rules can create legal uncertainties in society. The purpose of this study is to identify inconsistencies in the arrangement of the parate, uuht, and proper legal formulations to overcome the tariff for the execution of the property-rights object. The method used was normatif juridical research, using a regulatory and conceptual approach. The result of this study is when a clause of chapter 6 is incorporated with the general explanation of the number 9 in the uuht that the general explanation of the number 9 is section 14 of verses 2 and 3 of the uuht is irrelevant to use asa basis for the law of executing the parliament of execution, and legal formulation to address this inconsistency by making a revision of the uuht content particularly the troubled chapters.*

*Keywords: Inconsistency; Parate Execution; Legal Formulation.*



Copyright © 2021 by Author(s)

This work is licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License. All writings published in this journal are personal views of the authors and do not represent the views of this journal and the author's affiliated institutions.

#### **HOW TO CITE:**

Ramadhani, Nuzul Putri, et al., *"Inkonsistensi Pengaturan Pelaksanaan Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan Atas Tanah"* (2021) 1:2 Jurnal Kajian Konstitusi 173-188.

DOI: <<https://doi.org/10.19184/jkk.v1i2.26056>>

Submitted: 29/07/2021 | Reviewed: 20/08/2021 | Accepted: 15/12/2021

## **I. PENDAHULUAN**

Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang kemudian disebut Hak Tanggungan merupakan salah satu bagian dari reformasi hukum pertanahan di Indonesia dan sebagai unifikasi hukum tanah nasional. Keberadaan UUHT merupakan perwujudan dari Pasal 51 UUPA yang menyebutkan bahwa Hak Tanggungan dapat dibebankan kepada Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, sehingga kemudian dibentuk UUHT sebagai lembaga hak jaminan yang mengatur pembebanan hak atas tanah yang mampu memberikan kekuatan hukum tetap kepada para pihak yang berperkara.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UUHT, Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah 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. UUHT mengatur berbagai hal baru yang berkaitan dengan lembaga Hak Tanggungan yang cakupannya meliputi: (a) subjek dan objek Hak Tanggungan; (b) pemberi

dan pemegang Hak Tanggungan; (c) tatacara pembebanan Hak Tanggungan; (d) hapusnya Hak Tanggungan; (e) eksekusi Hak Tanggungan; (f) sanksi, administrative.

Mengenai pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan atas tanah dalam UUHT dapat dilakukan melalui tiga cara, salah satunya yaitu eksekusi langsung atas kekuasaan sendiri/parate eksekusi artinya eksekusi dilakukan tanpa meminta izin dari Pengadilan, hal ini sesuai dengan salah satu ciri dari Hak Tanggungan yaitu mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Menurut kamus hukum, parate eksekusi memiliki arti pelaksanaan yang langsung tanpa melewati proses (pengadilan atau hakim).<sup>1</sup> Parate eksekusi merupakan hak yang diberikan oleh Undang-Undang (ex lege) kepada pemegang Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji (wanprestasi).

Fakta dilapangan praktik pelaksanaan parate eksekusi yang dilakukan oleh kreditur sering terhambat karena Kantor Lelang Negara tidak bersedia melaksanakan penjualan lelang objek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT atas permohonan kreditur dengan alasan harus ada Fiat Ketua Pengadilan Negeri. Alasan tersebut dikarenakan Kantor Lelang Negara dalam melaksanakan Pasal 6 UUHT harus mendasarkan pada Penjelasan Umum angka 9 jo Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT.<sup>2</sup>

Apabila ditelusuri pengaturan parate eksekusi dalam UUHT terdapat kerancuan/ketidak konsistenan mengenai mekanisme atau aturan formal dalam pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan itu sendiri. kerancuan tersebut terlihat jika ketentuan pada Pasal 6 UUHT dihubungkan dengan Penjelasan Umum angka 9 jo Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT yang pada intinya menjelaskan bahwa prosedur parate eksekusi harus mendasarkan pada Pasal 224 H.I.R./Pasal 258 R.Bg yang mana kedua penjelasan pasal tersebut ditujukan bagi grosse acte hipotik dan grosse acte pengakuan hutang yang eksekusinya harus tunduk dan patuh pada putusan pengadilan atas perintah ketua Pengadilan. Dari penjelasan tersebut dapat dipahami bahwa terjadi pemaknaan ganda mengenai pengaturan parate eksekusi sehingga pengertian menjadi kabur (vage normen).<sup>3</sup>

Karena ketidakkonsistenan substansi hukum pada UUHT terutama mengenai parate eksekusi itu sendiri, menyebabkan proses parate eksekusi

---

<sup>1</sup> Yan Pramadya Puspa, Kamus Hukum Edisi Lengkap, Bahasa Belanda-IndonesiaInggris, (Semarang: Aneka, 1977), hlm. 655

<sup>2</sup> Herowati Poesoko, Dinamika Hukum Parate Executie Objek Hak Tanggungan Atas Tanah, (Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2013), hlm. 210

<sup>3</sup> *Ibid*, hlm. 212

tidak berjalan sebagaimana mestinya. Tidak sedikit debitur justru menggugat Kantor Lelang Negara dan juga pihak kreditur sebelum pelaksanaan, tindakan seperti ini mengakibatkan pemohon eksekusi tidak dapat menjalankan eksekusi Hak Tanggungan dengan mudah sesuai dengan tujuan dari pembentukan UUHT itu sendiri. Seperti halnya Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KPKNL) Jakarta II, yang menyatakan bahwa pelaksanaan parate eksekusi harus didahului fiat dari Ketua Pengadilan Negeri, alasan lain Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KPKNL) Jakarta II dalam melaksanakan Pasal 6 UUHT mendapatkan kendala berupa gugatan, dan pengosongan terhadap objek hak tanggungan yang dilelang. Atas dasar alasan tersebut maka KPKNL Jakarta II mengambil sikap dalam pelaksanaan Pasal 6 UUHT, kreditur dimohon untuk mendapatkan fiat dari Ketua Pengadilan Negeri.<sup>4</sup>

Dalam penulisan ini, tipe penelitian yang digunakan adalah yuridis normative (*Legal Research*). Adapun dalam penyusunan tulisan ini, menggunakan Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*) dan Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) Langkah-langkah ini sesuai dengan karakter ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat preskriptif dan terapan. Hasil analisis dari penelitian hukum tersebut dituangkan dalam bentuk pembahasan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang dibahas hingga sampai pada kesimpulan. Penggunaan metode deduksi, dimana metode deduksi merupakan metode penelitian yang pembahasannya berpangkal dari hal-hal yang bersifat umum menuju hal-hal yang bersifat khusus kemudian ditarik suatu kesimpulan atau *conclusion*.

## **II. BENTUK INKONSISTENSI PENGATURAN PARATE EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH PADA UUHT**

Perjanjian Hak Tanggungan merupakan perjanjian jaminan, dan karena bersifat aksesoir atau perjanjian buntut/ikutan, maka perjanjian hak tanggungan tidak dapat berdiri sendiri karena perjanjian aksesoir lahir dari perjanjian pokok yaitu perjanjian utang-piutang antara debitur dan kreditur. Artinya apabila perjanjian pokok batal atau hapus maka perjanjian aksesoir akan menjadi hapus juga. Dalam perjanjian pokoknya dalam hal ini perjanjian utang-piutang mengatur hubungan hukum antara debitur dan kreditur baik mengenai besarnya utangpiutang, jangka waktu pengembalian, maupun jaminan yang akan diikat dengan hak tanggungan. Oleh karena itu hak tanggungan tidak dapat dilepaskan dari perjanjian pokoknya.

---

<sup>4</sup> *Ibid*, hlm. 247

Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah mempunyai ciri yang melekat yaitu mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Kemudian mengenai cara eksekusi objek jaminan diatur dalam Pasal 20 UUHT diantaranya yaitu parate eksekusi, eksekusi berdasarkan title eksekutorial dan eksekusi secara sukarela. Parate eksekusi artinya pelaksanaan eksekusinya dengan cara menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri bagi pemegang Hak Tanggungan pertama, berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 20 UUHT. Kemudian eksekusi menggunakan titel eksekutorial yaitu melalui fiat dari Pengadilan Negeri, berdasarkan ketentuan Pasal 224 HIR/258 RBg. Cara yang ketiga yaitu penjualan dibawah tangan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak agar diperoleh harga tertinggi.<sup>5</sup>

Menurut Subekti parate eksekusi adalah menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantara hakim dan tanpa campur tangan dari Pengadilan Negeri, melainkan hanya berdasarkan bantuan Kantor Lelang Negara saja yang ditujukan atas suatu barang jaminan.<sup>6</sup> Prinsip yang mendasari parate eksekusi sebagai sarana untuk mempercepat pelunasan piutang kreditur adalah prinsip perlindungan hukum bagi pemegang Hak Tanggungan pertama. Perwujudan prinsip perlindungan hukum tersebut tercermin dalam pelaksanaan parate eksekusi, yaitu adanya kemudahan, waktu yang cepat dan biaya yang relative murah untuk mendapatkan kembali piutang kreditur, dibandingkan dengan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial.<sup>7</sup>

Kewenangan kreditur untuk menjual objek Hak Tanggungan dalam hal debitur cidera janji, merupakan *ex lege* (kekuasaan yang diberikan oleh Undang-Undang). Artinya pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui lelang, sebab hak itu sudah melekat pada kreditur karena Undang-Undang sendiri memberikannya. Oleh karena itu pelaksanaan parate eksekusi tidak mendasarkan pada Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg yang berarti parate eksekusi merupakan eksekusi diluar Hukum Acara Perdata. Setiap eksekusi selalu melalui prosedur Hukum Acara Perdata yang memerlukan waktu yang panjang dan biaya yang tidak murah, oleh karena itu timbul pengaturan eksekusi diluar Hukum Acara Perdata yang memiliki kelebihan yaitu biaya lebih murah dan tidak memerlukan waktu yang panjang.<sup>8</sup>

---

<sup>5</sup> Tan Henny Tanuwidjaja, "Parate executie hak Tanggungan Kontra Fiat Pengadilan", Jurnal Refleksi Hukum Vol. 10 No. 1 . 2016, hlm. 105

<sup>6</sup> Herowati Poesoko, *Op.Cit*, hlm. 327

<sup>7</sup> Rose Panjaitan, "Pengaturan dan Pelaksanaan Parate Eksekusi Diluar Hukum Acara Acara", Jurnal Hukum Volume 2, No.2 Oktober 2018 ISSN Cetak: 2579-9983,E-ISSN: 2579- 6380, hlm. 153

<sup>8</sup> Herowati Poesoko, *Op.Cit*, hlm. 185

Mengenai Pasal 6 UUHT, prosedur pelaksanaannya telah diatur dalam Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor: SE-21/PN/1998 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 UUHT dan Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor: SE-23/PN/2000. Dalam Surat Edaran Nomor: SE-21/PN/1998 angka 1 menyebutkan bahwa:

“...Penjualan tersebut bukan secara paksa, tetapi merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian oleh pihak-pihak. Oleh karena itu tidak perlu ragu-ragu lagi melayani permintaan lelang dari pihak perbankan atas Objek hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan”.

Kemudian terdapat juga dalam angka 3 Surat Edaran Nomor: SE21/PN/1998 yang menyebutkan bahwa:

“Lelang Objek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah tergolong pada Lelang Sukarela...”.

Hal tersebut diatas kemudian dipertegas dalam Surat Edaran Nomor: SE23/PN/2000 butir 2 huruf e, yang menyebutkan:

“Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tidak diperlukan persetujuan debitur untuk pelaksanaan lelangnya”

Pengaturan pelaksanaan parate eksekusi kemudian mengalami perkembangan yaitu dipertegas dengan adanya Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 304/PMK.01/2002 tertanggal 13 Juni 2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dalam Pasal 2 ayat (3) menyebutkan bahwa: “Kantor Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang persyaratan lelang sudah dipenuhi”. Kemudian pengaturan pelaksanaan lelang mengalami perkembangan dengan adanya Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Berdasarkan ketentuan diatas, lelang objek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT tergolong pada lelang sukarela, sehingga tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu dari debitur, oleh karena itu kreditur mempunyai kewenangan sepenuhnya dalam pelaksanaan eksekusi lelangnya, yaitu kreditur dapat meminta bantuan atau menunjuk Balai Lelang untuk melaksanakan lelang objek Hak Tanggungan. Pasal 6 UUHT memberikan kemudahan kepada kreditur yaitu eksekusinya tidak perlu meminta Fiat Ketua Pengadilan Negeri, melainkan hanya melalui pelelangan umum, dan dengan adanya pasal tersebut maka kreditur akan terlindungi dari perbuatan debitur yang curang atau tidak mempunyai itikad baik.

Dapat dikatakan bahwasanya Pasal 6 UUHT merupakan tiang penyanggah utama bagi kreditur dalam memperoleh percepatan pelunasan piutangnya.<sup>9</sup>

Kreditur pemegang Hak Tanggungan dalam menggunakan haknya dalam hal ini parate eksekusi sering mengalami kendala dalam pelaksanaannya karena berbagai faktor, diantaranya: Kantor Lelang Negara tidak bersedia melaksanakan penjualan lelang Objek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT atas permohonan kreditur dengan alasan harus ada Fiat dari Ketua Pengadilan Negeri; adanya gugatan kepada kreditur sehingga Kantor Lelang Negara menghentikan proses lelang. Hal tersebut karena adanya inkonsistensi/ketidak konsistenan dalam materi muatan UUHT mengenai parate eksekusi sehingga menimbulkan konflik norma (*vage norm*) yang mengakibatkan ketidakpastian hukum. Ketidak konsistenan tersebut terlihat apabila Pasal 6 UUHT sebagai dasar pelaksanaan parate eksekusi dikaitkan dengan Penjelasan Umum angka 9 jo Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT. Dimana Penjelasan Umum Angka 9 UUHT menyatakan:

“salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Meskipun secara umum ketentuan mengenai 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 mengatur lembaga parate eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbaharui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeleing Van Het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*).”

Kemudian melihat pada Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT yang menyatakan:

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

---

<sup>9</sup> Arie Hutagalung, “Praktek Pembebanan dan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia”, *Jurnal Hukum dan Pembangunan* Tahun ke-38 No.2 April-Juni, 2008, hlm.163

Dari kedua penjelasan tersebut setidaknya terdapat dua pemahaman, yang pertama, pembentuk Undang-Undang mengatur pelaksanaan parate eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR/258 RBg, dan kedua, eksekusi sertifikat Hak Tanggungan melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate eksekusi sesuai dengan Hukum Acara Perdata. Padahal sebagaimana telah dibahas sebelumnya, bahwa parate eksekusi merupakan terobosan sebagai metode eksekusi diluar Hukum Acara Perdata. Dapat ditafsirkan dari penjelasan tersebut bahwa pelaksanaan parate eksekusi oleh kreditur disamakan dengan prosedur eksekusi sertifikat Hak Tanggungan yang pelaksanaannya menggunakan Hukum Acara Perdata dan harus melalui ijin dari Ketua Pengadilan Negeri. Jadi apabila debitur cidera janji maka kreditur preveren dapat menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri berdasarkan pada Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg.<sup>10</sup>

Pengaturan eksekusi yang mendasarkan pada Pasal 224 HIR/258 RBg merupakan eksekusi yang ditujukan untuk grosse acte hipotik (Sertifikat Hak Tanggungan) dan juga ditujukan untuk grosse acte pengakuan hutang, yang mana kedua grosse acte tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana suatu putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Maka eksekusinya harus tunduk dan patuh sebagaimana suatu putusan pengadilan dan pelaksanaannya harus atas perintah dari Ketua Pengadilan Negeri. Oleh karena itu kurang tepat apabila Pasal 224 HIR disebut sebagai parate eksekusi.<sup>11</sup>

### **III. FORMULASI HUKUM YANG TEPAT UNTUK MENGATASI INKONSISTENSI TERHADAP PELAKSANAAN PARATE EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH**

Dalam upaya pembangunan hukum nasional suatu peraturan perundangundangan merupakan bagian yang sangat berperan penting guna mewujudkan sistem hukum nasional yang berdasarkan pancasila dan juga Undang-Undang Dasar 1945. Akan tetapi inkonsistensi peraturan perundang-undangan banyak terjadi di Indonesia karena egoisme sektoral atau lembaga/kementerian saat penyusunan atau pembentukan peraturan perundang-undangan. Hal tersebut sangat disayangkan karena dapat memicu ketidakseimbangan dari pelaksanaan penyusunan peraturan perundang-undangan. Implikasi atau akibat apabila terjadi inkonsistensi peraturan perundang-undangan diantaranya yaitu:

---

<sup>10</sup> Herowati Poesoko, *Op.Cit*, hlm. 212

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm. 211

1. Terjadinya perbedaan penafsiran dalam pelaksanaannya;
2. Timbulnya ketidakpastian hukum;
3. Tidak terlaksananya peraturan perundang-undangan yang efektif dan efisien;
4. Memicu disfungsi hukum, yaitu hukum tidak lagi berfungsi sebagai pedoman berperilaku dalam masyarakat.

Inkonsistensi suatu perundang-undangan dipastikan dapat menimbulkan kegaduhan dan kekacauan karena tidak sejalan atau bertentangan dengan tujuan dari diberlakukannya aturan tersebut. Oleh karena itu pelaksanaan harmonisasi peraturan perundang-undangan sangat penting dilakukan supaya tercipta kepastian hukum bagi siapapun yang berkepentingan. Peraturan perundang-undangan merupakan salah satu sendi utama dalam sistem hukum Indonesia. Akan tetapi masih banyak ditemukan peraturan perundang-undangan yang bermasalah baik dari substansi/materi muatannya, proses atau prosedur pembuatan, maupun dalam aspek legal draftingnya. Dalam hal ini permasalahan yang utama diantaranya yaitu: (i) tumpang tindih dan inkonsistensi peraturan perundang-undangan; (ii) perumusan perundang-undangan yang kurang jelas; dan (iii) implementasi undang-undang terhambat peraturan pelaksanaannya. Permasalahan yang demikian itu disebabkan karena dalam proses pembentukan peraturan perundang-undangan mengabaikan pentingnya pendalaman materi muatan, koordinasi, serta sinkronisasi dan harmonisasi dengan perundang-undangan lainnya.<sup>12</sup>

Seperti halnya dalam UUHT yaitu terdapat ketidak konsistenan atau ketidak jelasan dalam rumusan UU tersebut, baik antar pasal maupun penjelasannya. Ketidak konsistenan dalam UU ini terletak pada pasal yang mengatur tentang parate eksekusi. Dalam UU ini ketentuan mengenai parate eksekusi diatur dalam Pasal 6 UUHT, pasal ini menjelaskan kewenangan kreditur untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dalam rangka pelunasan utang debitur. Berdasarkan Pasal 6 UUHT pemegang Hak Tanggungan tidak perlu meminta izin atau penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi objek jaminan pelunasan utang debitur. Akan tetapi kreditur pemegang Hak Tanggungan dapat langsung meminta permohonan kepada Ketua

---

<sup>12</sup> Soegiyono, Pentingnya Harmonisasi Peraturan Perundang-Undangan, Kajian Kebijakan dan Hukum Kedirgantaraan, hlm. 7

Kantor Lelang untuk melakukan lelang objek hak Tanggungan yang digunakan sebagai jaminan tersebut.<sup>13</sup>

Inkonsistensi atau disharmoni dalam suatu produk hukum tentunya dapat menimbulkan kebingungan sehingga besar kemungkinan menjadi pemicu terjadinya ketegangan dan konflik pada dataran prakteknya. Seperti halnya pengaturan parate eksekusi Hak Tanggungan yang dalam prakteknya banyak mengalami hambatan, karena secara teoritis Pasal 6 UUHT terkendala dengan Penjelasan Umum angka 9 jo Penjelasan Pasal 11 ayat (2) dan ayat (3) UUHT dimana ketentuan mengenai parate eksekusi merujuk pada Pasal 224 HIR/258 RBg yang mana pelaksanaannya harus terlebih dahulu meminta izin dari Ketua Pengadilan Negeri.<sup>14</sup>

Selain permasalahan diatas, sering pula dijumpai permasalahan yang sering terjadi di masyarakat sebagai akibat dari kerancuan pengaturan parate eksekusi pada UUHT. Sehingga parate eksekusi tidak dapat digunakan oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama, dengan alasan setiap penjualan (lelang) terhadap objek jaminan harus atas izin dari Ketua Pengadilan. Secara logika apabila parate eksekusi harus melalui fiat dari Ketua Pengadilan maka letak “parat” sebagai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri menjadi kehilangan makna. Oleh karena itu apabila parate eksekusi harus berdasarkan izin dari Ketua Pengadilan Negeri maka penjualan tersebut bukan merupakan penjualan atas kekuasaan sendiri melainkan penjualan berdasarkan atas kekuasaan pengadilan.<sup>15</sup>

Dalam hal terjadi disharmoni atau inkonsistensi dalam suatu perundangundangan terdapat tiga cara untuk mengatasinya, diantaranya: (i) mengubah atau mencabut pasal-pasal yang mengalami inkonsistensi atau disharmoni, atau seluruh pasal peraturan perundang-undangan yang bersangkutan oleh lembaga yang berwenang; (ii) mengajukan permohonan uji materiil kepada Lembaga Yudikatif yaitu untuk pengujian undang-undang terhadap Undang-Undang Dasar 1945 kepada Mahkamah Konstitusi dan pengujian peraturan perundang-undangan terhadap undang-undang kepada Mahkamah Agung; (iii) menerapkan asas hukum

<sup>13</sup> Alfin Reza Subakti dan Zakki Adhiyati, “Perlindungan Hukum Pemegang Hak tanggungan Yang Objeknya dikuasai Oleh Pihak Ketiga”, Jurnal Verstek Vol. 6 No. 2 Bagian Hukum Acara Universitas Sebelas Maret, hlm. 13

<sup>14</sup> Hirsanuddin dan Sudiarto, “Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak (Kreditur dan Debitur) Melalui Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan”, Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, Volume 9, Issue 1, April 2021, E-ISSN 2477-815X, P-ISSN 2303-3827, hlm. 262

<sup>15</sup> Ananda Fitki Ayu Saraswati’ “Dilematis Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Parate Eksekusi dan Eksekusi Melalui Grosse Akta”, Jurnal Repertorium, ISSN:2355-2646, Volume II No. 2 Juli - Desember 2015, hlm. 53

atau doktrin hukum.<sup>16</sup>

Inkonsistensi atau disharmoni yang terdapat pada UUHT merupakan inkonsistensi secara horizontal dari segi substansi dalam satu perundangundangan yang sama. Dimana substansi dari materi muatan UUHT saling bertentangan antara pasal dan penjelasannya, sehingga menimbulkan kerancuan yang mengakibatkan ketidakpastian hukum. UUHT sendiri merupakan produk hukum yang diundangkan pada Tahun 1996 dan hingga kini belum mengalami perubahan, maka sepatutnya harus dilakukan revisi terhadap pasal-pasal dalam UUHT karena selain pasal-pasal yang inkonsisten, UUHT juga dirasa tidak relevan lagi dengan perkembangan dunia perbankan terutama mengenai eksekusi Hak Tanggungan.

Penyempurnaan pengaturan melalui revisi terhadap UUHT merupakan upaya hukum agar tercipta konsistensi pengaturan parate eksekusi pada UUHT. Lebih lanjut rumusan yang perlu untuk direvisi pada UUHT diantaranya yaitu: (i) Penjelasan Umum angka 9 UUHT; (ii) Penjelasan Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT; (iii) Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT.

Penjelasan Umum angka 9 UUHT merupakan ketentuan yang menurut penulis perlu untuk dilakukan revisi. Penjelasan Umum angka 9 UUHT yang berbunyi:

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

Merubah ketentuan Penjelasan Umum angka 9 UUHT dengan menghapus frasa “ ..... yaitu yang mengatur lembaga parate eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang

---

<sup>16</sup> Kadek Widya Antari, Ratna Artha Windhari, dan Dewa Gede Sudika Mangku, “Tinjauan Yuridis Mengenai Konflik Norma Antara Undan-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dengan Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal Terkait Jangka Waktu Perolehan Hak Atas Tanah”, e-journal Komunitas Yustisia Universitas Pendidikan Ganesha, Vol. 2 No. 2, 2019, hlm. 93

diperbaharui (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 Buten Java en Madura)". Pencantuman Pasal 224 HIR/2858 RBg pada Penjelasan Umum ini menimbulkan ketidak konsistenan antara Pasal 6 UUHT dengan Penjelasan Umum angka 9. Sebab Pasal 6 merupakan hak kreditor untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri, sedangkan Penjelasan Umum angka 9 menghendaki pelaksanaan parate eksekusi harus didasarkan pada Pasal 224 HIR/258 RBg yang berarti pelaksanaan parate eksekusi harus atas izin dari Ketua Pengadilan Negeri.

Artinya Pasal 224 HIR/258 RBg tidak tepat apabila digunakan sebagai dasar hukum parate eksekusi melainkan digunakan sebagai dasar hukum eksekusi grosse akta hipotek dan juga grosse akta pengakuan hutang. Selanjutnya rumusan yang perlu dirubah yaitu bunyi Pasal 11 ayat (2) UUHT. Dimana Pasal tersebut berkaitan dengan Penjelasan Pasal 11 ayat (2) huruf e, yang berbunyi:

“Untuk dipunyainya kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dicantumkan janji ini”.

Artinya kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama tidak dapat melakukan parate eksekusi sebagaimana Pasal 6 UUHT apabila tidak dicantumkan janji-janji sebagaimana Pasal 11 ayat (2) UUHT. Pada Pasal 11 ayat (2) berbunyi “Dalam Akta Pemberian Hak tanggungan dapat dicantumkan janjijanji...”. Frasa “dapat” memiliki arti memperbolehkan kepada kreditor untuk memperjanjikan atau tidak memperjanjikan klausula berupa janji-janji sebagaimana pada Pasal 11 ayat (2) UUHT. Dengan demikian apabila kreditor tidak memperjanjikan klausula-klausula pada Pasal 11 ayat (2) maka sebagaimana Penjelasan Pasal 11 ayat (2) huruf e kreditor tidak dapat melakukan parate eksekusi objek Hak Tanggungan.

Ketidak konsistenan Pasal 11 ayat (2) dan Penjelasan Pasal 11 ayat (2) huruf e menimbulkan kebingungan pada masyarakat. Maka bunyi Pasal 11 ayat (2) harus diganti, yaitu mengubah frasa “dapat” menjadi “harus” agar tidak menimbulkan multi tafsir. sehingga bunyi Pasal 11 ayat (2) sejalan/konsisten dengan Penjelasan Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT dan pelaksanaan parate eksekusi sebagaimana Pasal 6 tidak terkendala oleh Pasal 11 ayat 2 UUHT.

Kemudian rumusan yang perlu dirubah selain yang telah disebutkan diatas yaitu Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT. Dimana bunyi penjelasannya yaitu:

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

Apabila bunyi Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT tetap demikian, maka penjelasannya bermakna rancu karena seharusnya penjelasan kedua pasal tersebut ditujukan untuk eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan title eksekutorial dimana eksekusinya harus atas izin dari Ketua Pengadilan Negeri. Lelang eksekusi berdasarkan titel eksekutorial dilaksanakan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 dimana ketentuan ini merupakan alternative terakhir setelah upaya eksekusi dibawah tangan dan juga parate eksekusi mengalami kegagalan. Eksekusi berdasarkan title eksekutorial dilaksanakan harus berdasarkan izin dari Ketua Pengadilan Negeri dengan menggunakan ketentuan Pasal 224 HIR/258 RBg sebagaimana eksekusi grosse akta yang mempunyai irah-irah berbunyi “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. irah-irah ini merupakan symbol bahwasanya dokumen tersebut sama halnya dengan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Oleh karena itu pemegang Hak Tanggungan dapat mengajukan permohonan eksekusi secara paksa kepada pengadilan.<sup>17</sup>

#### **IV. KESIMPULAN**

Bentuk inkonsistensi yang ada di dalam UUHT yaitu terkait muatan antar pasal, yaitu tentang mekanisme atau aturan formal dalam pelaksanaan parate eksekusi. Bahwasanya praktik pelaksanaan parate eksekusi sebagaimana Pasal 6 UUHT sering terkendala karena akibat dari ketidak konsistenan materi muatan UUHT khususnya mengenai pengaturan parate eksekusi. Sehingga menimbulkan pemaknaan ganda dan multi tafsir pada masyarakat, banyak yang mengartikan bahwa parate eksekusi tidak perlu atas izin dari Ketua Pengadilan Negeri sebagaimana Pasal 6 UUHT, dan ada pula yang mengartikan bahwa parate eksekusi harus atas izin dari Ketua Pengadilan Negeri sebagaimana Penjelasan Umum angka 9 jo Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT. Selain itu, bunyi Pasal 11 ayat (2) UUHT yang tidak sejalan dengan Penjelasan Pasal 11 ayat (2) huruf e juga dapat

---

<sup>17</sup> Rose Panjaitan, *Op.Cit*, hlm. 142

mengakibatkan pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana Pasal 6 UUHT menjadi terkendala.

Sebagai formulasi hukum yang tepat untuk mengatasi inkonsistensi pengaturan parate eksekusi pada UUHT yaitu dilakukan harmonisasi dengan melakukan revisi pada materi muatan UUHT terutama terhadap pasal-pasal yang bermasalah. Yaitu mengubah bunyi Penjelasan Umum angka 9 karena bertentangan dengan bunyi Pasal 6 UUHT; kemudian merubah bunyi Penjelasan Pasal 11 ayat (2) huruf e karena tidak sejalan dengan bunyi Pasal 11 ayat (2) sehingga menimbulkan multi tafsir; lebih lanjut rumusan yang dirubah yaitu bunyi Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT. Meskipun penjelasan suatu pasal bukan merupakan suatu norma hukum namun keberadaan suatu pasal berfungsi untuk menegaskan bunyi pasal dan mempermudah pembaca untuk memahami makna yang terkandung dalam bunyi pasal. Oleh karena itu, apabila terjadi inkonsistensi antar pasal maupun antar pasal dengan penjelasannya perlu untuk dilakukan revisi. Kemudian Pasal 224 HIR/258 RBg tidak relevan apabila digunakan sebagai dasar hukum pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan, namun Pasal tersebut relevan apabila digunakan sebagai dasar hukum eksekusi objek Hak Tanggungan berdasarkan titel Eksekutorial yang eksekusinya berdasarkan Hukum Acara Perdata sehingga harus atas izin Ketua Pengadilan. Kemudian Pasal 6 UUHT relevan sebagai dasar hukum pelaksanaan parate eksekusi objek Hak Tanggungan, sehingga kreditur berhak menjual atas kekuasaan sendiri secara lelang dan tidak perlu meminta izin dari Ketua Pengadilan Negeri.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Puspa, Yan Pramadya. 1977. Kamus Hukum Edisi Lengkap. Bahasa Belanda Indonesia Inggris. Semarang: Aneka.
- Poesoko, Herowati. 2013. Dinamika Hukum Parate Executie Objek Hak Tanggungan Atas Tanah. Yogyakarta: Aswaja Pressindo.
- Ochtorina Susanti, Dyah dan A'an Efendi. 2015. Penelitian Hukum (Legal Research), Jakarta: Sinar Grafika.
- Octorina Susanti, Dyah dan A'an Efendi. 2014. Penelitian Hukum (Legal Research). Jakarta: Sinar Grafika.
- Mahmud Marzuki, Peter. 2017. Penelitian Hukum, Jakarta: Kencana.
- Mahmud Marzuki, Peter. 2010. Penelitian Hukum, Jakarta Kencana Prenada Media Group.

- Henny Tanuwidjaja, Tan. 2016. "Parate executie hak Tanggungan Kontra Fiat Pengadilan", Jurnal Refleksi Hukum Vol. 10 No. 1
- Panjaitan, Rose. 2018. "Pengaturan dan Pelaksanaan Parate Eksekusi Diluar Hukum Acara Acara", Jurnal Hukum Volume 2, No.2 Oktober 2018 ISSN Cetak: 2579-9983,E-ISSN: 2579- 6380
- Hutagalung, Arie. 2008. "Praktek Pembebanan dan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia", Jurnal Hukum dan Pembangunan Tahun ke-38 No.2 April-Juni.
- Soegiyono, Pentingnya Harmonisasi Peraturan Perundang-Undangan, Kajian Kebijakan dan Hukum Kedirgantaraan.
- Sudiarto dan Hirsanuddin. 2021. "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak (Kreditur dan Debitur) Melalui Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan", Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, Volume 9, Issue 1, April 2021, E-ISSN 2477-815X, P-ISSN 2303-3827.
- Saraswati,Ananda Fitki Ayu. 2015. "Dilematis Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Parate Eksekusi dan Eksekusi Melalui Grosse Akta", Jurnal Repertorium, ISSN:2355-2646, Volume II No. 2 Juli – Desember.
- Kadek Widya Antari, Ratna Artha Windhari, dan Dewa Gede Sudika Mangku. 2019. "Tinjauan Yuridis Mengenai Konflik Norma Antara Undan-Undang No. 5 Tahun 1960Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dengan Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal Terkait Jangka Waktu Perolehan Hak Atas Tanah", e-journal Komunitas Yustisia Universitas Pendidikan Ganesha, Vol. 2 No. 2.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata HIR (Herzien Inlandsch Reglement).
- RBg (Rechtreglement Voor de Buitengewesten)
- Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor: SE-21/PN/1998 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 UUHT.

Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor: SE-23/PN/2000 Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 304/PMK.01/2002 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.