

PARATE EKSEKUSI PADA HAK TANGGUNGAN DALAM KAJIAN BIAYA SOSIAL (SOCIAL COSTS THEORY)

-Dyah Anggraeni-

Abstrak

Penelitian bertujuan untuk mengetahui pemenuhan *social costs theory* saat pemberian hak parate eksekusi terhadap pemegang hak tanggungan, dan untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang hak tanggungan. Rumusan masalah yang diuji dalam pembahasan, yakni: apakah pemberian hak parate eksekusi terhadap pemegang hak tanggungan memenuhi teori *social costs*?, dan bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang hak tanggungan?. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif. Penelitian ini menghasilkan: 1) Hak parate eksekusi terhadap pemegang hak tanggungan memenuhi unsur teori *Social Costs*, hal ini dikarenakan pihak kreditor sudah seharusnya diberikan suatu hak oleh debitor kepadanya atas adanya wanprestasi, pihak debitor bertanggungjawab atas sebuah wanprestasi yang dia lakukan maka pihak kreditor diberikannya hak parate eksekusi terhadap sebuah jaminan, dan 2) Perlindungan hukum terhadap debitor pemberi hak tanggungan dalam perspektif UU No. 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen dan perlindungan penentuan nilai limit lelang jaminan hak tanggungan. Alasan yuridis perlawanan debitor pemberi hak tanggungan berdasarkan penjelasan pasal 6 UUHT, dimana hak menjual atas kekuatan sendiri tidak dimaksudkan secara *ex lege* tetapi atas dasar diperjanjikan terlebih dahulu.

Kata kunci: Parate Eksekusi, Hak Tanggungan, Biaya Sosial

Abstract

The research aims to determine the fulfillment of social costs theory when granting parate execution rights to the holders of the mortgage rights, and to determine the form of legal protection for the creditors of the holders of the mortgage rights. The formulation of the problem tested in the discussion, namely: does the granting of parate execution rights to the holders of the mortgage rights meet the theory of social costs ?, and what is the form of legal protection for the creditors of the mortgage holders ?. The research method used is normative research. This research results: 1) The right of execution parate to the holder of the mortgage rights meets the elements of Social Costs theory, this is because the creditor should have been given a right by the debtor to him for default, the debtor is responsible for a default that he did then the creditor was given the right parate execution of a guarantee, and 2) Legal protection of the debtor giving the right of dependents in the perspective of Law No. 8 of 1999 concerning consumer protection and protection of determining the value of guaranteed mortgage rights limit. The juridical reason for the resistance of the debtor granting the mortgage is based on the explanation in Article 6 of the UUHT, where the right to sell on his own strength is not intended ex lege but on the basis of an agreement first.

Key words: Execution Parate, Mortgage Rights, Social Costs

PENDAHULUAN

Arus globalisasi mempunyai dampak positif bagi pembangunan, hal ini tercermin dari banyaknya kegiatan perekonomian baik pada masyarakat kelas atas sampai bawah yang cenderung meningkat. Dalam kegiatan perekonomian tersebut tentu diperlukan adanya permodalan terutama dalam hal pendanaan untuk mendukung dalam memproduksi barang maupun jasa tersebut.

Dalam hal pembiayaan tersebut peran masyarakat sangatlah besar, hal ini dikarenakan negara tidak bisa seluruhnya menyediakan modal bagi masyarakat, pembiayaan diperoleh

dana masyarakat itu sendiri, yaitu melalui dana yang dihimpun oleh masyarakat melalui perbankan kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat berupa pemberian kredit guna memperoleh sesuatu yang lebih produktif lagi. Modal yang bersumber dari perkreditan inilah yang saat ini penting dilakukan, karena pembiayaan ini bersifat riil.

Modal berupa pembiayaan perkreditan ini salah satu alternatif yang paling banyak digunakan adalah dari pihak bank. Bank sebagai penghimpun dana masyarakat salah satu tugasnya adalah menyalurkan dana yang dihimpun tersebut kembali ke masyarakat agar

kegiatan ekonomi dalam masyarakat bisa bergairah dan meningkat. Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan disebutkan bahwa *Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak*.¹

Perbankan dalam menyalurkan kredit tersebut wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Hal utama dalam memberikan kredit adalah keyakinan bank sebagai kreditur terhadap debitur.

Untuk memperoleh keyakinan tersebut, bank harus melaksanakan penilaian seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha debitur atau dalam praktik perbankan dikenal dengan istilah *the five C's* yang terdiri dari unsur *Character, Capacity, Capital, collateral* dan *Condotion of economic*

Setelah terjadi kesepakatan antara kreditur dan debitur dalam pemberian kredit, maka untuk memperoleh kesepakatan tersebut pastinya sudah ada perjanjian antara kedua belah pihak. Kesepakatan yang diambil tentunya antara kedua belah pihak tidak ada yang dirugikan atau bahkan menempatkan porsi kenyamanan masing-masing. Namun disaat nanti ada hal-hal yang tidak dimungkinkan terjadi, misalnya kredit macet atau debitur wanprestasi, maka sudah jelas pihak kreditur akan melakukan langkah-langkah yang sudah disepakati diawal perjanjian. Dengan kata lain, kreditur sengaja dirugikan oleh pihak debitur, karena terjadinya kredit macet tersebut. Hal tersebut memiliki arah substansi yang sama dengan teori biaya sosial atau '*Social Costs Theory*', yang mana dari sebuah kegiatan jual beli ada pihak yang dirugikan dengan barang yang dijual dan pihak penjual harus membayar biaya kerugian tersebut. Jika teori tersebut diberlakukan dalam kegiatan utang piutang,

maka pihak yang berhutang wajib memberi biaya (lainnya) kepada pemberi utang atas perilaku wanprestasi dari pihak yang berhutang.

Ketidakefisiensian dari usaha pihak Debitor telah menimbulkan biaya sosial (*social costs*), baik dalam dimensi ekonomi makro hal ini dikarenakan bias menimbulkan beban ekonomi, maupun biaya sosial (*social costs*) dalam skala ekonomi mikro perbankan. Biaya social (*social costs*) dalam skala mikro perbankan, bahwasannya dalam setiap keterlambatan pembayaran atau bahkan berhenti membayarnya pihak Debitor maka akan sangat mengganggu rencana investasi maupun rencana pemberian kredit bank kepada pihak calon Debitor lainnya. Sehingga menimbulkan biaya bagi calon Debitor yang baru karena pencairan kredit yang dijanjikan oleh pihak Bank mengalami kemunduran waktu. Bahkan dalam kondisi tertentu membawa akibat hukum terhadap penilaian kesehatan Bank itu sendiri yang dilakukan oleh Bank Indonesia.

Agunan sebagai bentuk penyelesaian alternatif kewajiban pihak Debitor kepada pihak Bank juga masih menyisakan sedikit permasalahan. Hal ini dikarenakan didalam rezim lama yaitu rezim hipotek, bahwasannya prosedur untuk pihak Kreditor dalam melaksanakan pelelangan agunan dari Debitor memiliki waktu lumayan panjang sehingga tidak bias segera menyelesaikan permasalahan yang harus dihadapi oleh pihak Bank. Politik Hukum yang diambil oleh pembentuk peraturan perundang-undangan dalam hal ini Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, dimana memberikan hak kepada pihak Kreditor untuk melikuidasi barang agunan yang telah dijaminkan dari pihak Debitor pada sebuah perjanjian melalui lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tanpa melalui Keputusan Pengadilan adalah salah satu pengejawantahan dari Teori Biaya Sosial (*Social Costs*) itu sendiri.

Dari gambaran diatas merupakan sesuatu yang ideal dalam pemberian kredit, tapi dalam

¹ Lihat Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan.

rangka mengimplementasikan prinsip kehati-hatian bank (*Principle of Prudential Bank*), maka hampir setiap pinjaman selalu meminta agunan atau jaminan dari debitur. Hal ini terjadi karena pihak bank beralasan bahwa jika suatu kredit dilepas tanpa agunan akan memiliki risiko yang sangat besar, jika proyek bidang usaha yang dibiayai mengalami kegagalan atau kerugian dan debitur tidak mampu lagi untuk membayarnya, maka pihak bank akan dirugikan sehingga mengakibatkan kredit macet. Dengan adanya jaminan, pihak kreditur merasa aman sehingga dapat menarik kembali dana yang disalurkan dengan memanfaatkan jaminan tersebut.

Dalam praktek perkreditan memberikan agunan berupa barang tidak bergerak berupa tanah, yang merupakan paling diminati karena secara ekonomis harga tanah dari waktu ke waktu mempunyai nilai yang semakin tinggi. Dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), telah diatur suatu lembaga jaminan hak atas tanah atau tanah dan bangunan yang disebut dengan Hak Tanggungan, yang pengaturannya akan diatur lebih lanjut dengan suatu undang-undang. Berkaitan dengan hal tersebut, maka lahirlah Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah atau Tanah dan Bangunan, serta benda-benda yang berada diatas tanah atau tanah dan bangunan.

Eksekusi jaminan Hak Tanggungan merupakan langkah terakhir yang dilakukan kreditor selaku penerima Hak Tanggungan apabila debitur selaku pemberi Hak Tanggungan cidera janji (wanprestasi). Pelaksanaan eksekusi tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah adalah dengan mengatur model eksekusi secara variasi sehingga para pihak dapat memilih eksekusi sesuai dengan keinginan mereka. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam

Pasal 20 UUHT yang mengatur tentang macam-macam pelaksanaan eksekusi, yaitu:²

1. Parate Eksekusi Hak Tanggungan;
2. Eksekusi Titel Eksekutorial Hak Tanggungan;
3. Penjualan sukarela dibawah tangan.

Disamping pelaksanaan eksekusi tersebut di atas, Undang-Undang Hak Tanggungan juga memberikan perlindungan kepada kreditor apabila debiturnya wanprestasi, yaitu melalui Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Menurut ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut dinyatakan apabila debitur wanprestasi (cidera janji), maka pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Pelaksanaan lelang melalui Pasal 6 maupun Pasal 11 (2) butir e Undang-Undang Hak Tanggungan tentunya tanpa melalui pertolongan hakim ataupun tanpa *fiat eksekusi* dari pengadilan. Secara teoritis pasal tersebut terkendala dengan Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyatakan bahwa:

“Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi tanggungan.”

Sehingga untuk “sementara” sebelum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur eksekusi Hak Tanggungan, maka eksekusi Hak Tanggungan didasarkan pada ketentuan Pasal 224 HIR. Adapun pelaksanaan parate eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 20(1) butir a jo., Pasal 10 jo., Pasal 11(2) butir e Undang-Undang Hak Tanggungan, belum mempunyai landasan yuridis yang jelas.

Sedangkan dengan adanya Undang-Undang Hak Tanggungan dapat kiranya mempermudah pihak kreditur untuk mengeksekusi jaminan

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2000, hal. 440.

apabila pihak debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya/tidak berprestasi. Hal ini sesuai dengan penjelasan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996, bahwa hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat mempunyai ciri-ciri: 1) Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya; 2) Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada; 3) Memenuhi asas spesialis dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan; 4) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Dengan demikian perlulah dicermati bagaimana pelaksanaan eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 sehingga dapat benar-benar sebagai jalan bagi pihak kreditur untuk dapat mengembalikan dana yang dipinjam oleh pihak debitur yang wanprestasi.

Berdasarkan kejadian dilapangan selama penulis menjalankan tugas pelayanan lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Malang, salah satu jenis lelang yang dapat dilayani KPKNL adalah lelang eksekusi Pasal 6 UUHT yang teknisnya sebagaimana diatur dalam Pasal 6 angka 5 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER-02/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang. Pada jenis tersebut, tidak diperlukan dokumen kelengkapan persyaratan lelang berupa fiat eksekusi atau putusan atau penetapan dari pengadilan negeri. Selain itu yang bertindak sebagai pemohon dan penjual adalah kreditor, bukan pengadilan. Perlu juga penulis sampaikan bahwa pada tahun 2016 dari frekwensi lelang yang telah dilaksanakan KPKNL Malang, lelang Pasal 6 UUHT mendominasi frekwensi pelaksanaan lelang dengan jumlah kurang lebih 85% (delapan puluh lima persen), sedangkan jumlah lelang eksekusi pengadilan adalah sebanyak 2% (dua persen). Secara nasional demikian juga, frekwensi lelang didominasi lelang eksekusi Pasal 6 UUHT.

Penjelasan ini tentunya sedikit dapat menjawab pertanyaan-pertanyaan sebagaimana disebutkan diatas, bahwa parate eksekusi Hak Tanggungan dalam praktek sebenarnya telah dilaksanakan dengan cara penjualan lelang langsung melalui KPKNL, tentunya bagi penulis sebagai praktisi pelayan lelang dengan tambahan pernyataan tidak ada keragu-raguan dalam pelaksanaannya.

Dari latar belakang tersebut, maka diperoleh rumusan masalah sebagai berikut, 1) Apakah pemberian hak parate eksekusi terhadap pemegang hak tanggungan memenuhi Teori Social Costs?, dan 2) Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang hak tanggungan?. Sejalan dengan rumusan masalah yang diteliti, maka tujuan penelitian tersebut adalah untuk mengetahui pemenuhan Teori Social Costs saat pemberian hak parate eksekusi terhadap pemegang hak tanggungan serta untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang hak tanggungan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pemberian Hak Parate Eksekusi Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Memenuhi Teori Social Costs

a. Konsep Yuridis Terkait Hak Parate Eksekusi

Sebetulnya istilah "*parate executie*" secara implisit tidak pernah tertuang dalam peraturan perundang-undangan. Istilah "*parate executie*" sebagaimana yang telah diuraikan pada tinjauan pustaka, secara etimologis berasal dari kata "*paraat*" artinya siap ditangan, sehingga *parate executie* dikatakan sebagai sarana eksekusi yang siap di tangan. Menurut kamus hukum, *parate executie* mempunyai arti pelaksanaan yang langsung tanpa melewati proses (pengadilan atau hukum). Pengertian parate eksekusi adalah melakukan sendiri eksekusi tanpa bantuan atau campur tangan pengadilan atau hakim.³ Menurut Subekti, dikatakan bahwa parate eksekusi adalah menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya (dalam arti tanpa

³ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*. Bandung: Alumni., 2002. Hlm. 22.

perantaraan hakim), sedangkan menurut Sudarsono dikatakan bahwa parate eksekusi adalah pelaksanaan langsung tanpa melalui proses pengadilan; eksekusi langsung yang biasa dilakukan dalam masalah gadai sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam perjanjian.⁴ Kalau istilah parate eksekusi secara implisitnya tidak terdapat di dalam peraturan gadai dan hipotik, tetapi dalam UUHT istilah tersebut secara implisit justru tersurat dan tersirat dalam UUHT. 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 debitor 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 Reglement Indonesia yang diperbarui (Het Herziene Inlands Reglement) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura).....”.

Penjelasan umum tersebut diatas, 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 karenanya secara khusus ketentuan eksekusi Hak Tanggungan diatur tentang lembaga parate eksekusi. Sebelum melanjutkan maksud pembentukan UUHT, terlebih dahulu mencari pengaturan parate eksekusi dalam UUHT, maka dasar berpijaknya adalah pada pengaturan mengenai eksekusi Hak

Tanggungan, yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT.

Dapat diperhatikan pula ketentuan yang terdapat dalam Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996, yang menentukan bahwa apabila debitor 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. Maksud ketentuan ini memberikan hak bagi pemegang hak tanggungan untuk melakukan parate eksekusi, sehingga pemegang hak tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan saja dari pemberi hak tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat dimana objek hak tanggungan berada, apabila akan melakukan eksekusi atas objek hak tanggungan yang menjadi jaminan hutang debitor dalam hal debitor cidera janji atau wanprestasi.⁵ Pemegang hak tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek hak tanggungan yang bersangkutan, karena kewenangan pemegang hak tanggungan pertama merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang (kewenangan yang dimiliki demi hukum), maka kepala kantor lelang negara harus menghormati dan mematuhi kewenangan tersebut.

Dalam penjelasan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996, disebutkan bahwa hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai 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 objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan

⁴ Budiono Kusumohamidjojo. 1999. Ketertiban yang Adil: Problematik Filsafat Hukum. Jakarta: Grasindo.

⁵ Bernard Arief Sidharta, *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, 2000, hlm. 65.

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.

Oleh karenanya dapat dipahami tujuan pembentukan UUHT untuk membentuk lembaga parate eksekusi, selain memberikan saran yang memang sengaja diadakan bagi kreditur 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 eksekusi secara undang-undang (*ex lege*), dengan maksud untuk memperkuat posisi dari kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama dan pihak-pihak yang mendapatkan hak dari padanya.

b. Pemberian Hak Parate Eksekusi Terhadap Pemegang Hak Tanggungan

Menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan apabila debitur Cidera Janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuatan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan tersebut. Di sini pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan parate eksekusi artinya pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, ataupun juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan negeri setempat apabila akan melakukan eksekusi Hak Tanggungan atas obyek jaminan debitur dalam hal debitur cidera janji. Pemegang Hak Tanggungan dapat

langsung meminta kepada kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Pada hipotik juga dikenal adanya parate eksekusi, hanya terdapat perbedaan dengan parate eksekusi dari Hak Tanggungan. Pemegang hipotik hanya mempunyai hak untuk melakukan parate eksekusi apabila sebelumnya telah diperjanjikan dalam akta pemberian hipotiknya. Sedangkan pada Hak Tanggungan pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk melakukan parate eksekusi karena demi hukum telah diatur oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.⁶

Sertipikat Hak Tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional dan dimuat juga irah-irah “*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*”, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Dengan demikian untuk melakukan eksekusiterhadap Hak Tanggungan yang telah dibebankan atas tanah dapat dilakukan tanpa harus melalui proses gugat menggugat apabila debitur cidera janji (wanprestasi).⁷

Dalam melakukan pelelangan terhadap obyek hak tanggungan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sudah dapat dilakukan melalui lelang elektronik atau yang disebut dengan e-Auction. Pelaksanaan Lelang Melalui Internet (e-Auction) pada Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) merupakan inovasi yang berkelanjutan dan merupakan salah satu indikasi kemajuan suatu

⁶ Lili Rasjidi dan Ira Tania Rasjidi, *Dasar-dasar Filsafat dan Teori Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 2001, hlm 22.

⁷ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty. 1981, hlm. 62.

organisasi. Salah satu bentuk *continuous improvement* yang dilakukan oleh DJKN dengan mewujudkan program pembaharuan lelang serta pelaksanaan upaya marketing atas jasa pelayanan lelang kepada para potential service-user. Kebijakan Pelaksanaan lelang melalui media internet atau e-Auction ini juga dicanangkan sebagai salah satu program unggulan (*Quickwins*) Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dalam transformasi kelembagaan Kementerian Keuangan. Beberapa keunggulan dari layanan pelaksanaan lelang menggunakan e-Auction khususnya lelang Internet adalah Modernisasi Lelang yang memberikan kesempatan yang lebih luas kepada masyarakat untuk mengikuti lelang dengan lebih menghemat waktu dan biaya, membentuk database pelaksanaan lelang KPKNL, menghilangkan mafia lelang, dan menjadikan lelang sarana jual beli yang utama di masyarakat.

c. Hak Parate Eksekusi Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Memenuhi Teori Social Costs

Teori biaya sosial (*the social costs theory*) menegaskan bahwa produsen bertanggungjawab atas semua kekurangan produk dan setiap kerugian yang dialami konsumen dalam memakai produk tersebut.⁸ Hal ini berlaku juga, jika produsen sudah mengambil semua tindakan yang semestinya dalam merancang serta memproduksi produk bersangkutan atau jika mereka sudah memperingatkan konsumen tentang risiko yang berkaitan dengan pemakaian produk. Kalau teori ini benar, produsen rokok umpamanya, maka harus dianggap bertanggungjawab atas terjadinya penyakit kanker paru-paru atau penyakit jantung yang dialami oleh perokok, walaupun mereka sudah memasang peringatan tentang bahaya merokok untuk kesehatan. Menurut para pendukung teori ini semua akibat negatif dari produk (*social costs*) harus dibebankan kepada produsen. Hal itu mereka lihat sebagai satu-satunya cara untuk memaksakan para produsen membuat produk-produk yang aman. Teori ini merupakan dasar

bagi ajaran hukum yang disebut *strict liability* (tanggungjawab ketat). Dapat dimengerti, kalau teori biaya sosial ini secara khusus mendapat dukungan dari para aktivis gerakan konsumen.

Teori biaya sosial merupakan versi paling ekstrem dari semboyan *caveat venditor* (hendaklah si penjual berhati-hati). Walaupun teori ini paling menguntungkan untuk konsumen, rupanya sulit mempertahankannya juga. Kritik yang dikemukakan terhadap teori ini, bisa disingkat sebagai berikut. Pertama, teori biaya sosial tampaknya kurang adil, karena menganggap orang bertanggungjawab atas hal-hal yang tidak diketahui atau tidak bisa dihindarkan. Menurut keadilan kompensatoris, orang harus bertanggungjawab atas akibat perbuatannya yang diketahui dapat terjadi dan bisa dicegah olehnya.

Hanya atas syarat ini orang harus memberi ganti rugi. Kedua, teori biaya sosial membawa kerugian ekonomis. Bila teori ini dipraktekkan, produsen terpaksa harus mengambil asuransi terhadap klaim kerugian dan biaya asuransi itu bisa menjadi begitu tinggi, sehingga tidak terpicul lagi oleh banyak perusahaan. Apalagi, teori ini akan mengakibatkan suasana kurang sehat dalam masyarakat, bila gara-gara alasan apa saja konsumen menuntut produsen di pengadilan. Ketiga, sepiantas lalu rupanya teori biaya sosial ini dengan paling baik melindungi si konsumen. Namun demikian, pada kenyataannya konsumen dirugikan juga seandainya teori ini dipraktekkan. Akibat banyaknya tuntutan ganti rugi, produk akan bertambah mahal. Lagi pula, teori ini kurang memperhatikan tanggungjawab konsumen sendiri. Setelah produk dibuat dengan perhatian semestinya dan dengan memberi peringatan terhadap resiko yang ada, konsumen sendiri harus memakai produk dengan baik dan hati-hati. Teori ini terlalu berat sebelah dengan membebankan segala tanggungjawab kepada produsen. Konsumen bertanggungjawab juga. Tetap ada unsur kebenaran dalam semboyan

⁸ Kees Bertens, *Pengantar Etika Bisnis*, Yogyakarta: Kanisius, 2000, hal. 238.

kuno *caveat emptor* (hendaklah si pembeli berhati-hati).⁹

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 debitur. Perjanjian jaminan ada (timbul) karena diperjanjikan, dalam hal ini debitur berjanji apabila debitur wanprestasi kreditor dapat mengeksekusi objek jaminan yang dijadikan agunan kredit. Sehingga pemberian hak parate eksekusi terhadap pemegang hak tanggungan dalam hal ini seorang kreditor sangat memenuhi teori *social costs*, hal ini dikarenakan pihak kreditor sudah seharusnya diberikan hak istimewa untuk mengeksekusi terhadap jaminannya yang diberikan oleh seorang debitur kepadanya atas suatu adanya wanprestasi dari seorang debitur tersebut sangat memenuhi teori *social cost* yang mana pihak debitur bertanggungjawab atas sebuah wanprestasi yang dia lakukan maka pihak kreditor diberikannya hak parate eksekusi terhadap sebuah jaminannya.

2. Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Sebagai Pemegang Hak Tanggungan

a. Landasan Yuridis Pihak Kreditor Sebagai Pemegang Hak Tanggungan Dalam Memperoleh Perlindungan Hukum

Peluang Debitur melakukan perlawanan terhadap proses penyelesaian kredit bermasalah dengan lelang jaminan Hak Tanggungan sangat besar karena Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak mengatur mengenai definisi cidera janji, maka untuk menentukan apakah debitur cidera janji dalam penentuan pemenuhan Pasal 6 UUHT dirujuk pada Pasal 1243 jo. Pasal 1763 KUH Perdata : Dalam ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata, yang dimaksud dengan cidera janji atau wanprestasi :

- 1) Lalai memenuhi perjanjian, atau
- 2) Tidak menyerahkan atau membayar dalam jangka waktu yang ditentukan, atau
- 3) Tidak berbuat sesuai yang dijanjikan dalam tenggang waktu yang ditentukan.

Lebih spesifik Pasal 1763 KUH Perdata mengatakan, tidak mengembalikan pinjaman sesuai dengan jumlah pinjaman dalam jangka waktu yang ditentukan. Sebagai perbandingan, di beberapa negara diatur lebih rinci kapan debitur disebut cidera janji atau default :

- 1) Melanggar salah satu ketentuan perjanjian yang berkenaan dengan :
 - a. Pokok pinjaman, dan/atau
 - b. Bunga (*interest*), yakni tidak membayar bunga paling tidak dua (2) bulan.
- 2) Pelanggaran itu telah diberitahukan kepada debitur, namun meskipun sudah lewat tiga (3) bulan, tidak diindahkan.

Dalam keadaan yang seperti inilah debitur dikategori *had been in breach of some covenant in the mortgage deed*. Selain itu Pasal 1267 KUH Perdata memberi hak opsi kepada kreditor untuk mengambil tindakan apabila debitur wanprestasi, tanpa mempersoalkan apakah perjanjian telah jatuh tempo atau tidak berupa ketentuan :

⁹ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: Fakultas Hukum Program Pascasarjana Universitas Indonesia. 2004, hlm. 39.

- 1) Meminta atau menuntut kepada pengadilan untuk memaksa debitur memenuhi perjanjian, jika hal itu masih bisa dilakukan oleh debitur ;
- 2) Menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan penggantian biaya kerugian dan bunga.

Konsep Pembentuk Undang-Undang Hak Tanggungan pada awalnya adalah memberikan kemudahan kepada kreditur, agar kreditur dapat mendapatkan kembali uangnya dengan jalan yang lebih mudah dan murah, maka Pasal 6 UUHT yang secara *ex lege* juga dapat memperkuat kedudukan kreditur manakala debitur cedera janji, yakni dengan memberikan ketentuan yang dapat digunakan berupa hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri atas objek jaminan guna mengambil pelunasan pinjaman.¹⁰

Pemahaman pasal tersebut dapat dikatakan bahwa sama sekali hak menjual atas kekuasaan sendiri tidak lagi memperjanjikan melalui kuasan atau pelaksanaannya sudah tidak didasarkan atas kuasa lagi, sebab pemberian parate eksekusi oleh undang-undang (*ex lege*), dengan tujuan demi dan untuk memperkuat posisi dari kreditur pemegang Hak Tanggungan dan pihak-pihak yang mendapatkan hak dari padanya. Pasal 6 UUHT memberikan pemahaman secara tegas bahwa kewenangan menjual atas kekuasaan sendiri diberikan kepada pemegang pertama Hak Tanggungan, sekalipun tidak terdapat janji yang tertuang dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan, yang dikenal dengan sebutan *beding van eigenmatig verkoop*. Hal tersebut menunjukkan penyatuan suatu kewenangan yang pada awalnya lahir dari sebuah kesepakatan (janji) menjadi sebuah norma yang mengikat, karena diberikan oleh undang-undang (*ex legie*), itu merupakan suatu perkembangan yang mengarah pada suatu kemajuan dibandingkan ketentuan dalam Pasal 1178 ayat (2) B.W. saat berlakunya hipotik.

Berdasarkan pasal 6 UUHT setidaknya ada 2 (dua) pemahaman, pertama, hak kreditor untuk menjual objek Hak

Tanggungan atas kekuasaan sendiri didasarkan pada janji apabila debitur cedera janji, dan kedua, hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh Pemegang Hak Tanggungan. Terhadap hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri, menurut Penjelasan Pasal 6 UUHT didasarkan pada janji. Hal tersebut sangatlah berbeda dengan Pasal 6 UUHT yang memberikan hak menurut undang-undang (*ex lege*). Adanya perbedaan makna terhadap lahirnya hak kreditur untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri menunjukkan pembentuk UUHT yang mempunyai sikap yang tidak konsisten, yang menyebabkan kebingungan dan kekecewaan bagi kreditur pada khususnya, sehingga Penjelasan Pasal 6 UUHT tersebut justru kembali mementahkan harapan perbankan.

Sebenarnya hukum hanya memberikan harapan perbankan, tetapi justru menunjukkan risiko bila dalam satu undang-undang (UUHT) mengatur satu objek yang sama yaitu parate eksekusi, tetapi memberikan makna yang berbeda satu sama lain. Perbedaan makna tersebut tercermin dalam Pasal 6 UUHT, bahwa hak menjual atas kekuasaan sendiri diberikan oleh undang-undang (*ex lege*), tetapi penafsiran otentik dari pembentuk UUHT sebagaimana dalam Penjelasan Pasal 6, ternyata hak menjual atas kekuasaan sendiri, tidak dimaksudkan secara *ex lege* tetapi atas dasar diperjanjikan terlebih dahulu. Pengaturan ini menjadi berlebihan dan akan menimbulkan silang pendapat yang tiada henti-hentinya, bahwa dapat dikatakan terjadi inkonsisten dalam pengaturannya.

b. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Apabila Debitur Wanprestasi Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah

¹⁰ Sunaryati Hartono. 1991. Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional. Bandung: Alumni.

Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.¹¹ Perlindungan hukum adalah penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subyek hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya. Sebagai subyek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum.¹² Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.¹³ Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyeraskan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.¹⁴

Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum yang diberikan kepada Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan saat Debitur wanprestasi menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada Kreditur ketika

Debitur wanprestasi terdapat dalam bentuk perjanjian kredit, dimana berdasarkan Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dijelaskan bahwa Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang dapat dibuat dengan akta di bawah tangan maupun akta autentik tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian tersebut.

Akta di bawah tangan yang merupakan salah satu bentuk perjanjian kredit dalam prakteknya memiliki beberapa kelemahan, antara lain Debitur menyangkal untuk mengakui tanda tangan yang ia bubuhkan pada saat penandatanganan perjanjian kredit yang akan melemahkan posisi bank sebagai Kreditur apabila diperkarakan di pengadilan, hilangnya arsip atau file serta kekurangan data-data dalam pelaksanaan perjanjian kredit, sehingga menurut penulis yang lebih memberikan perlindungan hukum adalah akta autentik yang berbentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan yang berisikan janji-janji guna melindungi hak Kreditur. Akta ini akan lebih tegas dan jelas di dalam menjamin hak Kreditur apabila telah dilakukan pendaftaran pada Kantor Pertanahan dan sebagai bukti adanya Hak Tanggungan, diterbitkanlah Sertifikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan, dimana Sertifikat ini memiliki irah-irah yang memiliki kekuatan eksekutorial sama seperti putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap. Sertifikat ini berfungsi sebagai dasar dalam pelaksanaan eksekusi apabila di kemudian hari Debitur melakukan wanprestasi atau mengingkari janjinya untuk melunasi hutangnya.

Penafsiran Ketentuan Pasal dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang Memberikan Perlindungan Hukum kepada Kreditur ketika Debitur wanprestasi. Dalam suatu perjanjian kredit yang dilakukan antara pihak Kreditur dan

¹¹ Satjipto Raharjo, Ilmu Hukum, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 53

¹² Kansil, CST. 1989, Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia, Jakarta, Balai Pustaka. hlm. 102

¹³ Setiono. Rule of Law (Supremasi Hukum). Surakarta. Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret. 2004. hlm. 3

¹⁴ Muchsin, Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia, (Surakarta; magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2003). hlm. 14

Debitur, tidak menutup resiko adanya tindakan wanprestasi dari pihak Debitur, sehingga diperlukan jaminan kebendaan guna menjamin pelunasan piutang Debitur. Jaminan yang paling banyak digunakan umumnya adalah hak atas tanah yang ketentuannya diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, dimana Undang-Undang ini memberikan perlindungan hukum khususnya bagi pemegang Hak Tanggungan apabila di kemudian hari Debitur cidera janji atau tidak memenuhi kewajibannya, dan perlindungan hukum yang diberikan menurut ketentuan Undang-Undang ini adalah :

- 1) Pasal 1 angka 1 : Memberikan Kedudukan yang diutamakan atau didahulukan kepada pemegang Hak Tanggungan atau Kreditur (*droit de preference*). Hak-hak Kreditur yang didahulukan ini merupakan salah satu wujud perlindungan hukum yang diberikan bagi pihak Kreditur apabila terjadi wanprestasi dari Debitur, khususnya dalam pengambilan pelunasan piutangnya. Pengaturan hak-hak privilege Kreditur ini terdapat dalam Buku II Bab XIX tentang Piutang yang diistimewakan, yakni mulai Pasal 1131 sampai dengan Pasal 1149 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Bab tersebut terdiri dari 3 (tiga) bagian yang mengatur tentang hal-hal berikut :
 - a) Piutang-piutang yang diistimewakan pada umumnya;
 - b) Hak-hak istimewa mengenai benda-benda tertentu;
 - c) Hak-hak istimewa atas semua benda bergerak dan tidak bergerak.
- 2) Pasal 6, Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3), serta Pasal 20 ayat (2) dan (3) tentang Eksekusi Hak Tanggungan. Salah satu ciri Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, yaitu mudah dan pasti dalam pelaksanaannya. Sehingga, hak eksekusi objek Hak Tanggungan berada di tangan Kreditur. Eksekusi atas objek Hak Tanggungan ini juga merupakan perlindungan hukum bagi Kreditur khususnya apabila terjadi wanprestasi

Debitur, yang ketentuannya diatur dalam Pasal 6, Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) serta Pasal 20 ayat (2) dan (3), dimana berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dapat dijelaskan bahwa pelaksanaan eksekusi dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) macam, yaitu :

- a) Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 : Parate Executie atau Lelang atas kekuasaan sendiri tanpa melalui Pengadilan.
- b) Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 : Eksekusi atau Lelang dengan mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri setempat, berdasarkan irah-irah yang tercantum dalam sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap;
- c) Pasal 20 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 : Penjualan di bawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pemberi dan penerima Hak Tanggungan.
- 3) Pasal 6 : Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri (*parate executie*) melalui pelelangan tanpa meminta bantuan dari Pengadilan.
- 4) Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) : Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan melalui pelelangan umum dengan meminta bantuan Ketua Pengadilan Negeri.
- 5) Pasal 20 ayat (2) dan (3) : Penjualan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Penjualan di bawah tangan ini dilakukan apabila penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan memperoleh harga tertinggi.
- 6) Pasal 11 ayat (2) : tentang Janji-Janji yang harus dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

- 7) Pasal 7 : tentang *Asas Droit de Suite* (Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada). Asas ini merupakan jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan, bahwa walaupun objek Hak Tanggungan sudah berpindah menjadi milik pihak lain, Kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya untuk melakukan haknya apabila Debitur cidera janji.

PENUTUP

Konsepsi secara yuridis pemberian hak parate eksekusi terhadap kreditur yang didasarkan atas doktrin dimana sebuah perjanjian yang pasti tidak mengandung sengketa (*fixed loan*). Pemberian hak parate eksekusi terhadap pemegang hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bahwasannya pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuatan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan tersebut. Hak parate eksekusi terhadap pemegang hak tanggungan memenuhi unsur teori *Social Costs*, hal ini dikarenakan pihak kreditor sudah seharusnya diberikan suatu hak oleh debitor kepadanya atas adanya wanprestasi, pihak debitor bertanggungjawab atas sebuah wanprestasi yang dia lakukan maka pihak kreditor diberikannya hak parate eksekusi terhadap sebuah jaminan dari perjanjian tersebut.

Perlindungan hukum terhadap debitor pemberi hak tanggungan dalam perspektif UU No. 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen dan perlindungan penentuan nilai limit lelang jaminan hak tanggungan. berdasarkan pasal 2 mengacu kepada asas-asas, yakni asas manfaat, asas keadilan, asas keseimbangan, asas keamanan dan keselamatan konsumen, asas kepastian hukum serta berdasarkan pasal 3 tentang tujuan perlindungan konsumen. Alasan yuridis perlawanan debitor pemberi hak tanggungan berdasarkan penjelasan pasal 6 UUHT, dimana hak menjual atas kekuatan sendiri tidak dimaksudkan secara *ex*

lege tetapi atas dasar diperjanjikan terlebih dahulu.

REFRENSI

- Bertens, Kees. 2000, *Pengantar Etika Bisnis*, Yogyakarta: Kanisius
- Harsono, Boedi. 2000, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan
- Hartono, Sunaryati. 1991. *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional*. Bandung: Alumni
- Kansil, CST. 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta : Balai Pustaka
- Khairandy, Ridwan. 2004. *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: Fakultas Hukum Program Pascasarjana Universitas Indonesia
- Kusumohamidjojo, Budiono. 1999. *Ketertiban yang Adil: Problematik Filsafat Hukum*. Jakarta: Grasindo
- Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, (Surakarta; magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret)
- Rahardjo, Satjipto. 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti
- Rahardjo, Satjipto. 2002, *Ilmu Hukum*, Bandung : Alumni
- Rasjidi, Lili. (et. al). 2001, *Dasar-dasar Filsafat dan Teori Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Setiono. 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*. Surakarta. Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret
- Sidharta, Bernard Arief. 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
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. 1981. *Hukum Perdata: Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty