

**KEDUDUKAN OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG DIBERI STATUS
CAGAR BUDAYA DAN KEABSAHAN EKSEKUSINYA**

SKRIPSI



Disusun oleh :

M Ariq Basilla Ikram

(18410382)

PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2022

**KEDUDUKAN OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG DIBERI STATUS
CAGAR BUDAYA DAN KEABSAHAN EKSEKUSINYA**

SKRIPSI



Disusun oleh :

M Ariq Basilla Ikram

(18410382)

PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2022

**KEDUDUKAN OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG DIBERI STATUS
CAGAR BUDAYA DAN KEABSAHAN EKSEKUSINYA**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan guna memperoleh gelar

Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia

Yogyakarta

Oleh :



M Ariq Basilla Ikram

(18410382)

PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2022

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**KEDUDUKAN OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG DIBERI STATUS
CAGAR BUDAYA DAN KEABSAHAN EKSEKUSINYA**

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing tugas akhir Untuk Diajukan ke
Depan Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir/Pendadaran

Pada Tanggal 16 Desember 2022



Yogyakarta, 16 Desember 2022

Dosen Pembimbing Tugas Akhir,

Riky Rustam, S.H., M.H.

NIP/NIK:154101313

HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR

KEDUDUKAN OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG DIBERI STATUS CAGAR BUDAYA DAN KEABSAHAN EKSEKUSINYA

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam

Ujian Tugas Akhir/Pendadaran

Pada tanggal 16 Desember 2022 dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji

1. Ketua : Dr. Ery Arifudin, S.H., M.H.
2. Anggota 1 : Pandam Nurwulan, S.H., M.H., Not.
3. Anggota 2 : Riky Rustam, S.H., M.H.



Yogyakarta, 16 Desember 2022

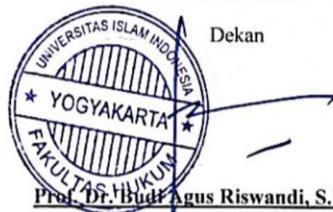
Tanda Tangan

Mengetahui

Universitas Islam Indonesia Yogyakarta

Fakultas Hukum

Dekan



Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum.

NIK:014100109



**SURAT PERNYATAAN
ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH / TUGAS AKHIR MAHASISWA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Muhamad Ariq Basilla Ikram

Nomor Mahasiswa : 18410382

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penelitian Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa skripsi dengan judul

**KEDUDUKAN OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG DIBERI STATUS
CAGAR BUDAYA DAN KEABSAHAN EKSEKUSINYA**

Karya ilmiah ini telah diajukan dan dipertahankan didepan Tim Penguji dalam ujian pendadaran yang akan diselenggarakan oleh Fakultas Hukum UII.

Sehubung dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan :

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

2. Bahwa saya menjamin hasil karya tulis ilmiah ini adalah benar benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur yang akan dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan penjiplakan karya ilmiah (plagiasi)
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan Perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah tersebut

Selanjutnya berkaitan dengan pernyataan di atas (terutama pernyataan pada butir no 1 dan 2), saya siap bertanggungjawab penuh jika saya terbukti kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut.

Demikian, Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, tanpa adanya paksaan dan tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun

Yogyakarta, 6 September 2022

Yang membuat pernyataan



(Muhamad Ariq Basilla Ikram)

NIM: 18410382

الجمهورية الإسلامية اندونيسية

CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Muhamad Ariq Basilla Ikram
2. Tempat Lahir : Serang
3. Tanggal Lahir : 06 Januari 2000
4. Jenis Kelamin : Laki-Laki
5. Golongan Darah : B
6. Alamat : Komplek Rss Pemda, Blok B 7, Nomor 24,
Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang,
Banten
7. Identitas Orang Tua
 - a. Nama Ayah : Karyadi, S.sos
Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil
 - b. Nama Ibu : Dwi Hastuti, S.T.
Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil
8. Alamat Orang Tua : Komplek Rss Pemda, Blok B 7, Nomor 24,
Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang,
Banten
9. Riwayat Pendidikan
 - a. TK : TK IT Fajar Serang
 - b. SD : SD Negeri 3 Kota Serang
 - c. SMP : SMP Negeri 7 Kota Serang

- d. SMA : SMA Negeri 1 Kota Serang
10. Organisasi : - Anggota Magang Komunitas Peradilan Semu Divisi Kajian masa Periode 2018/2019
- Pengurus Inti Komunitas Peradilan Semu sebagai Kepala Divisi Hubungan Luar Organisasi masa Periode 2019/2020
- Pengurus Inti Komunitas Peradilan Semu sebagai Ketua Umum masa Periode 2020/2021
11. Perlombaan : - Delegasi *National Moot Court Competition Asian Law Student Association* (NMCC ALSA) Piala Mahkamah Agung XXIII sebagai peran Saksi pada Tahun 2020
- Pendamping Kelompok 1 *Internal Moot Court Competition* KPS FH UII 2021
- Delegasi *National Moot Court Competition* Piala Frans seda (NMCC Frans seda) di Universitas Katolik Atma Jaya sebagai Peran Hakim Ketua dan

- Presentator pada Tahun 2022
12. Prestasi : - Juara 1 *National Moot Court Competition* Piala Frans seda (NMCC Frans seda) di Universitas Katolik Atma Jaya Tahun 2022
- Berkas Terbaik *National Moot Court Competition* Piala Frans seda (NMCC Frans seda) di Universitas Katolik Atma Jaya Tahun 2022
- Hakim Terbaik *National Moot Court Competition* Piala Frans seda (NMCC Frans seda) di Universitas Katolik Atma Jaya Tahun 2022
13. Kepanitiaan : - Anggota Divisi Acara *National Moot Court Competition* Piala Abdul Kahar Muzakkir ke 8 pada tahun 2019
- Penanggung Jawab *National Moot Court Competition* Piala Abdul Kahar Muzakkir ke 9 pada tahun 2021
14. Hobby : Membaca dan Menulis

HALAMAN MOTTO

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

“Hatiku tenang karena mengetahui apa yang melewatkanmu tidak akan pernah menjadi takdirku, dan apa yang ditakdirkan untukku tidak akan pernah melewatkanmu”

(Umar bin Khattab)

“Kebahagiaan dalam kehidupan ini akan selalu datang kepada setiap orang yang hidup dengan mensyukuri segala nikmat dan karunia yang Allah SWT Berikan kepadanya”

(Muhamad Ariq Basilla Ikram)

الجامعة الإسلامية
الاستدلالية

HALAMAN PERSEMBAHAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Skripsi ini penulis persembahkan kepada

Allah SWT

Nabi Muhammad SAW

Teruntuk orang tua ku

Adik-adik dan kakak-kakakku

Sahabat-sahabatku

Yang terus memberiku semangat, mendengarkan keluh kesahku, memberiku motivasi,
menemani hari-hariku dan selalu mendukungku

Almaterku, Universitas Islam Indonesia

Dan juga kepada diri penulis sendiri.

KATA PENGANTAR



Assalamu 'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillahirrabil'amin, Puji syukur kita panjatkan atas rahmat, hidayah serta karunia yang telah diberikan oleh Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang. Shalawat serta sala senantiasa kita curahkan kepada junjungan kita, Nabi besar Muhammad S.A.W beserta keluarga, sahabat serta para pengikutnya hingga yaumul akhir. Tidak lupa juga penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada orang-orang yang selalu memberikan dukungan dan selalu berada disekitar penulis hingga pada akhirnya penulis mampu untuk menyelesaikan tugas akhir ini.

Tugas Akhir berupa Skripsi ini berjudul **“KEDUDUKAN OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG DIBERI STATUS CAGAR BUDAYA DAN KEABSAHAN EKSEKUSINYA”** disusun sebagai salah satu syarat untuk dapat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Hambatan dan juga kesulitan selalu penulis hadapi selama penulisan Tugas Akhir ini dan hal tersebut tidak mungkin dapat penulis lewati dengan sendirinya. Berkat rahmat Allah SWT serta banyaknya motivasi dan dukungan yang diberikan oleh orang-orang terdekat penulis memberikan semangat lebih kepada penulis untuk dapat melewati dan menyelesaikan Tugas Akhir ini, hingga pada akhirnya Alhamdulillah penulis dapat melewati segala kesulitan yang penulis hadapi. Tugas akhir ini selesai

dibuat juga tidak terlepas dari bantuan orang tua, dosen pembimbing, dan juga sahabat-sahabat penulis yang tidak pernah lelah untuk memberikan bantuan, arahan, doa dan dukungan serta tidak ragu juga untuk mengorbankan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan ilmu yang bermanfaat guna membantu penulis dalam menulis tugas akhir ini. terselesaikannya skripsi penulis ini tidak terlepas dari banyaknya pihak yang memberikan bantuan serta arahan dan dukungannya kepada penulis, untuk hal tersebut, penulis mengucapkan terimakasih kepada :

1. Allah SWT yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang yang selalu memberikan rahmat dan hidayahnya kepada penulis.
2. Orang tua ku yang selalu memberikan dukungan serta arahan dan memberikan do'a kepada penulis di setiap harinya
3. Adik-adik dan kakak-kakak ku yang selalu menjadi tempat bercerita dan berkeluh kesah penulis selama proses pengerjaan skripsi ini.
4. Bapak Ricky Rustam, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing yang selalu berkenan memberikan bimbingan, arahan, waktu, pikiran dan tenaganya untuk memberikan ilmu kepada penulis guna menyelesaikan tugas akhir ini.
5. Rektor Universitas Islam Indonesia, Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, almamater tercintaku Universitas Islam Indonesia yang merupakan tempat bagi penulis untuk mencari ilmu.

6. Dosen-dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan ilmu selama penulis mengemban ilmu di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia tercinta ini.
7. Sahabat-sahabat penulis Agus, Rafdan, Saka, Tangguh, Rivaldi dan Reza yang selalu memberikan semangat dan dukungannya ketika penulis mengalami hambatan dalam menyelesaikan skripsi ini
8. Sahabat seperjuangan Bima Yoga, Reza Al-Rasyd, Wisesa Adje, Alya, Ahmad Fajar, Aninda, Tasya, Harnum, Adit, Kiki, Arga, Adi, Teddy yang selalu memberikan hiburan kepada penulis dan tidak ragu untuk membantu penulis ketika penulis sedang mengalami kesulitan.
9. Teman-teman sekaligus junior delegasi NMCC Fransseda yang memberikan banyak pengalaman serta pelajaran berharga serta membuat kenangan manis bagi penulis Irul, Azka, Fauzan, Imam, Zharif, Rifky, Wafi, Danang, Hilmi, Abdul, Arqi, Doni, Zufar, Mahatir, Ikhsan, Rayhan, Zaki, Ferinca, Putri Pramesti, Putri Azzahra, Callista, Tsabita, Tasya, Shafa, Luthfiana dan Fifi. Terimakasih sudah mau berjuang dan menjadi juara bersama.
10. Teman Teman Komunitas Peradilan Semu yang memberikan banyak pengalaman dan pelajaran dalam dunia organisasi ini Amin, Dhila, Nina, Caca, Nisa, Zaki, Mega, Igreya, Shinta, Laras, Batari, Wahani, Nixon, Windy, Melvin, Kartika serta kepada para senior yang sabar membimbing penulis selama berada di organisasi ini Mas Agung, Bang Alfie, Mba Naya, Bang Deris, Bang Anam, Bang

Iqbal, Bang Adi, Mba Saida, Bang Wawan, Bang Dandi, Bang Hanif, Bang Aufa, Bang Syahrul, Bang Aes, Bang Agun, Mba Indri, Mba Della, Mba Cintya, Mba Idis.

11. Last but not least, I wanna thank me, I wanna thank me for believing in me, I wanna thank me for doing all this hard work, I wanna thank me for having no days off, I wanna thank me for never quitting, I wanna thank me for always being a giver And tryna give more than I receive, I wanna thank me for tryna do more right than wrong, I wanna thank me for just being me at all times.

Penulis ucapkan terimakasih kepada seluruh pihak yang turut berperan dalam penulisan tugas akhir ini, kepada semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, terimakasih atas segala kontribusi yang telah diberikan sehingga skripsi ini dapat penulis selesaikan. Mohon maaf apabila selama pengerjaan tugas akhir ini penulis banyak merepotkan banyak pihak. Semoga kebaikan yang telah diberikan dibalas oleh Allah SWT. Penulis berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi banyak pihak dan dapat dijadikan bahan rujukan sebagai perkembangan ilmu hukum, Aamiin.

Wassalamu'alaikum Warrahmatullahi Wabarakatuh.

Yogyakarta, 4 September 2022

(Muhamad Ariq Basilla ikram)

NIM 18410382

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING	iv
HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR.....	v
SURAT PERNYATAAN.....	vi
CURRICULUM VITAE	viii
HALAMAN MOTTO.....	xi
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	xii
KATA PENGANTAR	xiii
DAFTAR ISI	xvii
ABSTRAK.....	20
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	21
B. Rumusan Masalah	28
C. Tujuan Penelitian	28
D. Manfaat Penelitian	29
1. Secara Teoritis	29
2. Secara Praktis.....	29
E. Orisinalitas Penelitian.....	30
F. Tinjauan Pustaka.....	31
1. Tinjauan Umum Hak Tanggungan	31
2. Tinjauan Umum Cagar Budaya Nasional	32
3. Tinjauan Umum Eksekusi.....	33
4. Tinjauan Umum Lelang.....	34
G. Definisi Operasional	35
1. Eksekusi	35
2. Bank Milik Daerah.....	35
3. Cagar Budaya Nasional	36

H. Metode Penelitian	36
1. Jenis Penelitian	36
2. Pendekatan Penelitian	37
3. Objek Penelitian.....	37
4. Bahan Hukum	38
5. Teknik Pengumpulan Data.....	39
6. Metode Analisis Data.....	39
I. Sistematika Penulisan	39
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG HAK TANGGUNGAN, CAGAR BUDAYA, EKSEKUSI DAN LELANG	
A. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan.....	41
1. Pengertian	41
2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan	47
3. Peralihan Hak Tanggungan.....	52
4. Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan	53
B. Tinjauan Umum Tentang Cagar Budaya.....	56
1. Pengertian dan Kriteria Benda Cagar Budaya	56
2. Benda Cagar Budaya Sebagai Benda Kebudayaan.....	57
3. Urgensi Perlindungan dan Pelestarian Benda Cagar Budaya	59
C. Tinjauam Umum Eksekusi	60
1. Pengertian Eksekusi	60
2. Asas-Asas dalam Pelaksanaan Eksekusi.....	62
3. Eksekusi terhadap Objek Hak Tanggungan.....	63
4. Perlindungan Hukum Bagi Pihak-Pihak yang Terkait Eksekusi	64
D. Tinjauan Umum Lelang.....	66
1. Pengertian Lelang	66
2. Asas-Asas Dalam Lelang.....	67
3. Fungsi Lelang	69
4. Karakteristik dan Kelebihan Lelang	69

E. Hukum Jaminan Dalam Perspektif Islam.....	71
1. Pengertian Jaminan Dalam Perspektif Islam	71
2. Pemanfaatan barang jaminan dalam perspektif islam.....	72
BAB III KEDUDUKAN OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG DIBERI STATUS CAGAR BUDAYA DAN KEABSAHAN EKSEKUSINYA	
A. Kedudukan Objek Hak Tanggungan Atas Tanah Yang Diberi Status Cagar Budaya	74
B. Keabsahan Eksekusi Hak Tanggungan Atas Rumah Cagar Budaya	87
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	
A. Kesimpulan	98
B. Saran.....	100
DAFTAR PUSTAKA	103



ABSTRAK

Penelitian ini fokus membahas mengenai pembebanan status cagar budaya terhadap benda yang berdiri di atas tanah objek hak tanggungan. Berdasarkan hal tersebut maka permasalahan yang diangkat adalah mengenai objek hak tanggungan yang diberikan status cagar budaya, serta mengenai keabsahan eksekusi hak tanggungan atas rumah cagar budaya. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan metode pendekatan peraturan perundang-undangan dan konseptual ini dilakukan menggunakan teknik analisis deskriptif, dengan teknik pengumpulan data terhadap bahan hukum primer, sekunder dan tersier melalui studi kepustakaan dan studi penelusuran dokumen hukum. Penelitian ini memiliki kemiripan atau persamaan dengan penelitian terdahulu, yang mana membahas mengenai objek tanggungan, perbedaan terdapat pada status bangunan yang berdiri di atas objek hak tanggungan tersebut serta perbedaan pada peralihan hak atas tanahnya. Sifat penelitian ini adalah deskriptif kualitatif yang menempatkan kedalaman analisa hukum dengan menafsirkan hasil penelitian. Hasil penelitian pertama menunjukkan bahwa menjadikan hak milik atas tanah yang di atasnya terdapat benda cagar budaya masih diperbolehkan karena terdapatnya perbedaan antara bukti kepemilikan tanah dengan bukti kepemilikan cagar budaya. kedua dalam proses pelaksanaan eksekusi terdapat beberapa ketentuan di dalam Undang-Undang Cagar Budaya yang harus dipatuhi oleh kreditor apabila ingin melakukan eksekusi terhadap objek hak tanggungan berupa tanah yang di atasnya terdapat bangunan cagar budaya. Saran yang dapat diberikan adalah dengan membuat peraturan yang lebih jelas mengenai kedudukan hak tanggungan terhadap tanah beserta rumah bangunan cagar budaya agar dapat terpenuhi tujuan dari adanya suatu cagar budaya.

Kata–Kata Kunci: Hak Tanggungan, Cagar Budaya, Eksekusi, Lelang

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Jaminan dalam suatu perjanjian sendiri biasanya lahir guna menjamin adanya keamanan dan kepastian hukum dalam melakukan perbuatan hukum pinjam-meminjam. Perjanjian pinjam meminjam yang dilakukan oleh pemberi pinjaman (kreditor) terhadap penerima pinjaman (debitor) dilakukan berdasarkan asas kepercayaan bahwasannya debitor akan mengembalikan pinjaman tersebut pada waktunya. Tanpa adanya kepercayaan dari pihak kreditor kepada debitor maka suatu perjanjian pinjam meminjam tidak akan terwujud, Hal ini dikarenakan dalam suatu perjanjian meminjam akan menimbulkan utang (kredit) bagi pihak debitor yang harus dibayarkan di kemudian hari sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati oleh para pihak dalam perjanjian¹.

Secara umum undang-undang telah memberikan jaminan atau perlindungan kepada kreditor, Pasal 1131 KUHPerdara menjelaskan bahwa “Segala harta kekayaan debitor, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sekarang ada maupun yang akan ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan atau jaminan atas hutang-hutangnya”. Jaminan sebagaimana disebutkan tersebut dikenal juga dengan istilah jaminan umum.

¹ Sutan Remy Sjahdeini, *Hukum Kepailitan : Memahami Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan, dalam Bunga Rampai Hukum Dagang*, Alumni, Bandung, 2005, hlm. 193.

Adanya jaminan yang bersifat umum dalam praktik perbankan ini diharapkan mampu memberi perlindungan hukum untuk menjamin kredit yang telah diberikan, dalam praktiknya bank memerlukan jaminan yang ditunjuk dan diikat secara khusus untuk menjamin utang debitor dan hanya berlaku bagi bank tersebut. Dalam jaminan kebendaan, benda obyek jaminan khusus diperuntukan sebagai bentuk upaya pencegahan apabila suatu ketika debitor melakukan ingkar janji.²

Terdapatnya unsur esensial dari sebuah kredit yang diberikan oleh bank yaitu unsur kepercayaan dari bank sebagai kreditor terhadap nasabah peminjaman sebagai debitor. Bank sebagai debitor berusaha dari dana masyarakat yang disimpan berdasarkan pada kepercayaan, oleh karena itu setiap bank perlu menjaga kesehatan banknya dengan tetap memelihara dan mempertahankan kepercayaan masyarakat³. Thomas Suyatno dalam bukunya mengemukakan bahwa unsur-unsur kredit terbagi menjadi 4, diantaranya sebagai berikut⁴ :

1. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa, akan benar-benar diterima kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang
2. Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam

² Niken Prasetyawati dan Tony Hanoraga, Jaminan Kebendaan Dan Jaminan Perorangan Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Piutang , *Jurnal Sosial Humaniora* Vol. 8 No 1 Juni 2015, Hlm 127

³ Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan edisi revisi*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 324.

⁴ Thomas Suyatno, *Dasar-Dasar Perkreditan*, PT. Gramedia, Jakarta, 1993, hlm. 58.

unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai agio dari suatu mata uang, dimana uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang

3. *Degree of risk*, yaitu tingkat risiko yang dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima dikemudian hari.
4. Prestasi atau objek, sebagaimana pembahasan berikut prestasi atau objek tidak saja dapat diberikan dalam bentuk uang, akan tetapi juga dapat berbentuk barang, atau jasa.

Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut sebagai Undang-Undang Hak Tanggungan) menjelaskan bahwa hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.

Pelaksanaan eksekusi terhadap tanah yang dibebankan hak tanggungan ini menimbulkan beberapa permasalahan, salah satunya adalah putusan Pengadilan

Negeri Jakarta pusat untuk melakukan eksekusi hak tanggungan terhadap tanah beserta benda yang berada di atasnya, tanah tersebut beralamat di Jalan Diponegoro No. 10, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat. Rumah pahlawan nasional Mohammad Yamin itu dilakukan eksekusi dikarenakan adanya penunggakan pembayaran cicilan sebesar Rp 148.000.000.000,00 (Seratus Empat Puluh Delapan Miliar Rupiah) yang dilakukan oleh PT Rahajasa Media Internet (selanjutnya disebut sebagai PT Radnet) terhadap bank milik daerah.

Permasalahan lahir dikarenakan tanah beserta bangunan yang diajukan sebagai hak tanggungan dari PT Radnet sebagai debitor ternyata telah ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya nasional lewat keputusan gubernur DKI Jakarta Nomor 72 Tahun 2014. Bank milik daerah sendiri telah menerbitkan surat permohonan lelang kepada balai lelang dan pada bulan Februari 2020 lelang telah diputuskan tanpa adanya pertimbangan bangunan sebagai Cagar Budaya.

Perjanjian kredit yang dilakukan antara PT Radnet dengan bank milik daerah memang telah terjadi pada tanggal 29 Juni 2011, akan tetapi pada tanggal 27 Desember 2013 secara tidak diduga, objek yang dijadikan dalam perjanjian kredit ini yaitu rumah yang terletak di Jalan Diponegoro No 10, Menteng, Jakarta Pusat, tersebut ditetapkan menjadi objek cagar budaya nasional. Ditetapkannya rumah tersebut sebagai situs cagar budaya nasional bukan tanpa alasan, Pasal 5 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya (selanjutnya disebut sebagai Undang-Undang Cagar Budaya) menjelaskan terdapat syarat-syarat tertentu

mengapa suatu bangunan dapat ditetapkan menjadi cagar budaya. Ditetapkannya rumah tersebut sebagai cagar budaya dikarenakan bangunan tersebut telah berusia 50 tahun atau lebih, selain itu bangunan tersebut memiliki arti khusus bagi sejarah, yaitu sebagai tempat tinggal pahlawan nasional Mohammad Yamin, dimana hal tersebut tentu saja memiliki nilai sejarah bagi bangsa Indonesia.

Tunggakan yang dilakukan oleh PT Radnet kepada bank milik daerah bukan tanpa alasan, melainkan tidak dilakukannya pembayaran oleh Kementerian komunikasi dan Informatika Republik Indonesia terhadap pekerjaan yang dilakukan oleh PT Radnet. Biaya yang belum dibayarkan tersebut sebesar Rp. 205.000.000.000,00 (Dua Ratus Lima Miliar Rupiah). Permasalahan ini sempat diajukan ke Badan Arbitrase Nasional, dimana dalam putusan No. 30/ARB/BANI-SBY/III/2017 menyatakan bahwa Kementerian Komunikasi dan Informatika Republik Indonesia dinyatakan melakukan wanprestasi dan harus membayarkan ganti rugi kepada PT Radnet. Akan tetapi hingga saat ini putusan dari Badan Arbitrase Nasional itu masih belum dijalankan.

Kemudian pada tanggal 17 Januari 2020 terbitnya surat permohonan lelang kepada balai lelang dari bank daerah, tanpa memberikan terlebih dahulu informasi sebenarnya mengenai keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 72 Tahun 2014 tentang status bangunan cagar budaya nasional atas rumah pahlawan nasional Mohammad Yamin, dimana seharusnya balai lelang harus mengetahui

situasi seutuhnya mengenai keadaan, kondisi dan status dari aset yang akan dilakukan pelelangan.

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Cagar Budaya menjelaskan bahwa cagar budaya adalah warisan budaya bersifat kebendaan berupa benda cagar budaya, bangunan cagar budaya, struktur cagar budaya, situs cagar budaya dan kawasan cagar budaya di darat dan/atau air yang perlu dilestarikan kebedaannya karena memiliki nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan, agama, dan/atau kebudayaan melalui proses penetapan. Berdasarkan penjelasan tersebut dapat dikatakan cagar budaya memiliki sifat kebendaan, hal tersebut sesuai dengan unsur dari hukum jaminan, terlebih benda cagar budaya pasti memiliki keterkaitan dengan tanah, sehingga masuk kedalam objek sesuai Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Kepemilikan terhadap benda cagar budaya dapat dibedakan menjadi 2 Kepemilikan, Kepemilikan yang pertama adalah kepemilikan cagar budaya oleh Negara, sedangkan kepemilikan yang kedua adalah kepemilikan cagar budaya oleh perorangan atau warga negara. Terdapatnya kepemilikan perorangan menjadikan cagar budaya seperti sebuah hak eksklusif yang diberikan kepada seseorang atas kepemilikan sebuah benda cagar budaya, dengan diberikannya hak cagar budaya terhadap suatu benda, maka benda tersebut harus dilestarikan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Cagar Budaya. Pasal 3 Undang-Undang Cagar Budaya menjelaskan salah satu tujuan dari pelestarian cagar budaya adalah untuk

melestarikan warisan budaya bangsa dan warisan umat manusia, oleh karena itu Undang-Undang Cagar Budaya sangat memperhatikan terkait dengan pengalihan serta pengaturan suatu benda cagar budaya.

Pengaturan terhadap pengalihan benda cagar budaya telah diatur sejara jelas di dalam Undang-Undang Cagar Budaya. Pasal 17 Ayat (1) Undang-Undang Cagar Budaya menyatakan bahwa setiap orang dilarang untuk mengalihkan kepemilikan cagar budaya peringkat nasional, peringkat provinsi, atau peringkat kabupaten/kota, baik seluruh maupun bagian-bagiannya, kecuali dengan izin Menteri, gubernur, atau bupati/walikota sesuai dengan tingkatannya. Berdasarkan penjelasan tersebut dapat dipahami bahwa ada batasan-batasan tertentu dalam pengalihan suatu benda cagar budaya.

Pada perjanjian hak tanggungan, tentunya tidak akan terlepas dari adanya potensi pelanggaran yang dilakukan oleh debitur, ketika terjadi pelanggaran yang dilakukan oleh debitur, salah satu tindakan yang dapat diambil oleh kreditor adalah dengan melakukan eksekusi terhadap objek hak tanggungan. Eksekusi objek hak tanggungan i sejatinya dapat dilakukan dengan tiga cara, yaitu eksekusi melalui penjualan di bawah tangan, eksekusi berdasarkan titel eksekutorial, dan eksekusi berdasarkan janji untuk menjual objek hak tanggungan. Eksekusi yang dilakukan sendiri akan berakibat pada beralihnya hak suatu objek hak tanggungan, hal tersebut dikarenakan objek hak tanggungan akan dijual oleh kreditor untuk melunasi kredit macet milik debitur. Berdasarkan hal tersebut tentu tidak akan menjadi suatu

permasalahan ketika objek hak tanggungan tidak dilekati hak lain, namun apa yang akan terjadi jika objek hak tanggungan justru dilekati hak eksklusif berupa hak cagar budaya.

Dalam hal ini perlu dilihat kembali bagaimana keabsahan suatu objek hak tanggungan yang kemudian dibebankan hak cagar budaya, serta bagaimana proses eksekusinya apabila hal tersebut diperbolehkan, mengingat adanya batasan-batasan tertentu di dalam pemindahan kepemilikan suatu cagar budaya nasional berdasarkan pada Undang-Undang Cagar Budaya. Berdasarkan kondisi tersebut, serta mengingat ketentuan pada Undang-Undang Cagar Budaya dan Undang-Undang Hak Tanggungan, maka dalam rangka penyelesaian tugas akhir untuk mengkaji dan melakukan penelitian yang berjudul **“Kedudukan Objek Hak Tanggungan Yang Diberi Status Cagar Budaya Dan Keabsahan Eksekusinya”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana kedudukan objek hak tanggungan yang diberi status cagar budaya ?
2. Bagaimana keabsahan eksekusi hak tanggungan atas rumah cagar budaya ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk menganalisis keabsahan objek hak tanggungan yang dibebankan status cagar budaya

2. Untuk mengkaji keabsahan eksekusi hak tanggungan atas rumah cagar budaya

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Secara Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini bermanfaat untuk menambah dan melengkapi literatur pengetahuan hukum jaminan, khususnya mengenai keabsahan sita jaminan terhadap cagar budaya nasional menurut Undang-Undang Cagar Budaya sehingga bermanfaat bagi mahasiswa Fakultas Hukum dan civitas akademika Universitas Islam Indonesia serta semua pihak yang berkepentingan dengan inti permasalahan tulisan ini.

2. Secara Praktis

a. Bagi Masyarakat:

Menambah wawasan bagi masyarakat untuk mengetahui tentang keabsahan sita jaminan, khususnya terhadap benda yang sudah ditetapkan sebagai situs cagar budaya.

b. Bagi Badan Legislatif pembuat Undang-Undang:

Diharapkan menjadi bahan masukan agar selanjutnya dapat membuat peraturan perundang-undangan dalam hal sita jaminan terhadap cagar budaya yang lebih komperhensif dan dapat menjamin kepastian hukum

E. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran yang telah dilakukan, terdapat penelitian terdahulu yang memiliki kemiripan atau persamaan dengan penelitian yang dilakukan. Namun, penelitian ini mempunyai permasalahan yang berbeda dengan penelitian sebelumnya. adapun penelitian sebelumnya tersebut adalah:

- 1. Yurisa Harmiyati, Analisis Yuridis Mengenai Obyek Hak Tanggungan Yang Ditetapkan Sebagai Obyek Sita Jaminan Oleh Pengadilan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 211/PDT.G/2014/PN.JKT.TIM), Skripsi, Universitas Trisakti, 2016.** Dalam penelitian tersebut memiliki persamaan terhadap kajian mengenai obyek hak tanggungan yang ditetapkan sebagai objek sita jaminan. Sementara perbedaannya adalah fokus kajian penelitian tersebut membahas mengenai sita jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan. dalam tulisan ini membahas mengenai sita jaminan yang dilakukan oleh bank milik daerah.
- 2. Yustisia Aviyanti, Impilkasi Akta Jual Beli Tanah Yang Objeknya Merupakan Objek Sita Jaminan Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Atas Tanah (Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 3260 K/PDT/2018), Jurnal, Universitas Indonesia, 2020.** Dalam penelitian tersebut memiliki persamaan terhadap kajian implikasi sita jaminan terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah, sementara perbedaannya adalah fokus dari objek sita

jaminan itu sendiri, penelitian tersebut menekankan pada peralihan hak atas tanah, penelitian ini membahas mengenai peralihan kepemilikan dari situs cagar budaya nasional.

F. Tinjauan Pustaka

1. Tinjauan Umum Hak Tanggungan

Berangkat dari rumusan Pasal 1 Butir 1 Undang-Undang Hak Tanggungan dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu hak tanggungan adalah bentuk jaminan pelunasan utang dengan hak mendahului beserta objek jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.⁵

Saat menentukan agunan atau jaminan bank wajib melakukan analisis yang mendalam sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Ayat (1) Undang-Undang Nomor Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, diperlukannya penilaian seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah debitor atau biasa dikenal dengan istilah analisa *five C*⁶

Sebuah hak atas tanah baru dapat menjadi objek tanggungan apabila telah memenuhi dua syarat. Pertama, hak atas tanah tersebut menurut sifatnya harus dapat dialihkan dan mempunyai nilai jual, hal ini bertujuan bila debitor

⁵ Kartini Muljadi, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak Tanggungan*, Prenada Media, Jakarta, 2005, Hlm 13

⁶ Trisadini Prasatinah Usanti dan Leonara Bakarbesy, *Buku Refensi Hukum Perbankan : Hukum Jaminan*, Revka Petra Media, Surabaya, 2013, Hlm. 13

melakukan cidera janji di kemudian hari dan kreditor akan melakukan eksekusi atas benda tersebut⁷. Kedua, hak atas suatu tanah harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan telah didaftarkan ke kantor pertanahan untuk memenuhi adanya asas publisitas, sehingga nantinya memiliki sertifikat yang sah. Selain itu perlu diketahui bahwasannya menurut Undang-Undang Hak Tanggungan dimungkinkan membebaskan hak tanggungan terhadap tanah beserta atau tidak beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut, baik yang telah ada ataupun akan ada dan menjadi satu kesatuan dengan tanah tersebut.

2. Tinjauan Umum Cagar Budaya Nasional

Undang Undang Cagar Budaya menjelaskan bahwa cagar budaya merupakan warisan budaya bersifat kebendaan berupa benda cagar budaya, bangunan cagar budaya, struktur cagar budaya, situs cagar budaya dan kawasan cagar budaya di darat dan/atau di air yang perlu dilestarikan keberadaannya karena memiliki nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan, agama, dan/atau kebudayaan melalui proses penetapan⁸.

Cagar budaya berguna untuk memperkuat ikatan rasa kesatuan dan persatuan bagi terwujudnya cita-cita bangsa di masa depan, sehingga sangat perlu untuk dilestarikan dan dilindungi, hal ini semata-mata bertujuan untuk kepentingan nasional. Dalam hal ini ada dua macam perlindungan yang

⁷ Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2012, Hlm. 35

⁸ Khalid Rosyadi, *et al*, Analisis Pengelolaan Dan Pelestarian Cagar Budaya Sebagai Wujud Penyelenggaraan Urusan Wajib Pemerintah Daerah , *Jurnal Administrasi Publik* Vol. 2 No 5, Hlm 382

diperlukan bagi cagar budaya, yang pertama adalah perlindungan terhadap kepunahan atau kerusakan dan yang kedua adalah perlindungan hukum.⁹

Perlunya pelestarian dan perlindungan atas cagar budaya di Indonesia bukan karena tidak ada sebab. Banyaknya benda dan situs cagar budaya yang tersebar di darat dan dasar laut belum terpelihara, dari 66.513 Cagar budaya, yang terdiri atas 54.398 cagar budaya bergerak dan 12.115 cagar budaya tidak bergerak yang tersebar di seluruh pelosok tanah air baru sebanyak 1895 yang dipelihara, dimana terdapat juga sebanyak 2.998 orang juru pelihara.¹⁰

Cagar budaya sendiri mencakup nilai-nilai penting dan unik bagi kehidupan umat manusia itu sendiri, diantaranya adalah sejarah, estetika, ilmu pengetahuan dan etnologi. Budiono Kusumohamidjojo mengemukakan bahwa nilai-nilai yang dapat ditemukan dalam cagar budaya adalah bahwa manusia sejatinya memiliki hasrat untuk membangun pertahanan untuk diri dan hidupnya. Cagar budaya dapat dilihat juga sebagai bukti dari usaha manusia untuk melakukan perdamaian dengan manusia lainnya.¹¹

3. Tinjauan Umum Eksekusi

Menurut R. Subekti eksekusi adalah upaya dari pihak yang dimenangkan dalam putusan guna mendapatkan yang menjadi haknya dengan bantuan hukum,

⁹ Hafidz Putra Arifin, Politik Hukum Perlindungan Cagar Budaya Di Indonesia, *Jurnal Hukum Bisnis Dan Investasi*, Volume 10 No 1 November 2018, Hlm 66

¹⁰ <http://kebudayaan.kemdikbud.go.id/ditpcbm/2015/05/11/cagar-budaya/>, *Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Cagar Budaya.pdf*, di akses pada Minggu, 29 Mei 2022 pukul 15.30 WIB.

¹¹ Budiono Kusumohamidjojo, *Filsafat kebudayaan: Proses Realisasi Manusia*, Jalasutra, Yogyakarta, 2009, hlm. 50

guna memaksa pihak yang dikalahkan untuk melaksanakan bunyi dari suatu putusan¹². Eksekusi adalah cara termudah dan dapat juga diperjanjikan bersama oleh pemberi atau pemegang hak tanggungan, tujuan dari penjualan terhadap suatu objek hak tanggungan adalah untuk mencari harga tertinggi agar nantinya debitor atau pemilik barang jaminan tidak dirugikan, namun terhadap penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan melalui pelelangan umum maka harga jualnya akan jauh dibawah harga pasar.

4. Tinjauan Umum Lelang

Lelang adalah suatu upaya untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.¹³ Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan telah mengatur adanya eksekusi dengan berdasarkan titel eksekutorial dan berdasarkan kekuasaan sendiri, yang keduanya akan berakhir dengan penjualan objek hak tanggungan melalui pelelangan umum.¹⁴

Lelang berdasarkan titel eksekutorial akan dimulai dengan pengajuan permohonan eksekusi oleh pemegang hak tanggungan kepada ketua Pengadilan Negeri, kemudian permohonan eksekusi inilah merupakan dasar bagi Pengadilan

¹² Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Bina Cipta, Bandung, 1997, hlm. 128

¹³ H. RM Anton Suyatno, *et al*, Perlawanan Dalam Eksekusi Obyek Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Titel Eksekutorial, *Jurnal Hukum Dan Peradilan* Volume 3 No. 1 Maret 2014, Hlm 6

¹⁴ Maria Stephannie Halim, Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Jaminan Dalam lelang Eksekusi Hak Tanggungan, *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune* Volume 1 No. 1 Agustus 2018, Hlm 98

Negeri untuk memberikan teguran atau peringatan kepada termohon eksekusi pemberi hak tanggungan, setelah itu baru dilakukan penyitaan oleh jurusita Pengadilan Negeri sesuai dengan syarat dan tata cara yang diatur Pasal 197 *Herzien Inlandsch Reglement* (selanjutnya akan disebut HIR). Langkah terakhir yang dilakukan adalah pengadilan negeri akan mengeluarkan penetapan lelang dan selanjutnya mengajukan permohonan lelang kepada kantor lelang sehingga di sini pengadilan negeri berkedudukan sebagai penjual.¹⁵

G. Definisi Operasional

1. Eksekusi

Eksekusi adalah pelaksanaan putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap atau pasti, dalam hal ini suatu putusan telah bersifat final karena tidak adanya upaya hukum dari pihak yang bersengketa sehingga suatu eksekusi sendiri dapat berupa putusan dari Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, Kasasi dan/atau Peninjauan Kembali.

2. Bank Milik Daerah

Bank milik daerah adalah bank yang akta pendirian maupun modalnya dimiliki oleh pemerintah suatu daerah, sehingga seluruh keuntungan bank dimiliki oleh pemerintah daerah itu sendiri.

¹⁵ M Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm. 128

3. Cagar Budaya Nasional

Bahwa telah dijelaskan dalam Undang-Undang Cagar Budaya Nasional Pasal 1 Angka 1, cagar budaya adalah warisan bersifat kebendaan berupa benda cagar budaya, bangunan cagar budaya, struktur cagar budaya, situs cagar budaya, dan kawasan cagar budaya di darat dan/atau di air yang perlu dilestarikan keberadaannya karena memiliki nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan, agama, dan/atau kebudayaan melalui proses penetapan.

H. Metode Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode sistematis dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa pemeriksa gejala hukum tertentu, dengan cara menganalisa, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul didalam gejala yang bersangkutan¹⁶

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum normatif, yaitu penelitian kepustakaan atau studi dokumen hukum karena penelitian ini

¹⁶ Soerjono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, Hlm 43

menempatkan batasan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan hukum lain¹⁷.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (*Statue approach*) dan pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*), pendekatan peraturan Perundang-undangan merupakan suatu pendekatan yang dilakukan melalui peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penelitian ini. yang menitikberatkan pada semua telaah mengenai undang-undang dan regulasi terkait dengan isu hukum yang sedang ditangani atau diteliti. Pendekatan konseptual adalah pendekatan yang menitikberatkan kepada analisa melalui doktrin-doktrin yang terdapat di dalam ilmu hukum, dan pendekatan kasus yang menitikberatkan kepada analisa terhadap putusan pengadilan terhadap Eksekusi sita jaminan.¹⁸

3. Objek Penelitian

Penelitian ini memiliki fokus pada hal :

- a. Meneliti dan menganalisi Undang Undang Cagar Budaya
- b. Meneliti dan menganalisis Undang-Undang Hak Tanggungan
- c. Meneliti dan menganalisis putusan sita jaminan terhadap rumah cagar budaya milik pahlawan nasional Moh. Yamin

¹⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Cetakan ke-9, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta 2004, Hlm. 14

¹⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Pertama, Kencana, Jakarta 2008, Hlm 93

4. Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer dalam penelitian ini merupakan sumber hukum mengikat yang terdiri dari norma atau kaidah dasar, peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, dalam hal ini yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya Nasional, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan Putusan Pengadilan terhadap Eksekusi Hak Tanggungan rumah Pahlawan Nasional Moh. Yamin

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum dalam penelitian ini bersifat menjelaskan bahan hukum primer yang terdiri dari bahan pustaka tentang pengetahuan ilmiah yang mutakhir, ataupun pengetahuan baru tentang fakta yang diketahui maupun mengenai suatu gagasan. Bahan hukum ini mencakup buku-buku, lokakarya, seminar, simposium, laporan penelitian dan lain-lain

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang sifatnya merupakan bahan pelengkap dari keberadaan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum ini mencakup Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Bahasa Asing, Kamus Hukum dan Ensiklopedia

5. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi Dokumen

Studi Dokumen merupakan teknik pengumpulan data dengan cara menghimpun dan menganalisis dokumen-dokumen. Dalam Penelitian ini adalah melakukan analisis terhadap dokumen resmi putusan Pengadilan mengenai eksekusi hak tanggungan terhadap benda cagar budaya nasional.

b. Studi Pustaka

Studi pustaka dilakukan dengan mengumpulkan serta meneliti dan/atau mengkaji bahan pustaka yang terdiri dari bahan hukum primer yang didukung oleh bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier

6. Metode Analisis Data

Dalam proses penelitian ini menggunakan analisis deskriptif kualitatif yaitu model yang menempatkan kedalaman analisa bahan hukum dengan menafsirkan, menguraikan dan membahas temuan-temuan penelitian sesuai dengan permasalahan yang diteliti.

I. Sistematika Penulisan

Sistematikan penulisan sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, tinjauan pustaka dan metode penelitian

BAB II KERANGKA TEORI TINJAUAN UMUM MENGENAI EKSEKUSI SITA JAMINAN TERHADAP CAGAR BUDAYA NASIONAL

Bab ini menguraikan hasil kepustakaan dan dokumentasi, yang isinya antara lain pengertian Jaminan, Eksekusi, Lelang, Sita Jaminan, Cagar Budaya Nasional, Hak Tanggungan.

BAB III ASPEK HUKUM KEDUDUKAN OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG DIBERI STATUS CAGAR BUDAYA DAN KEABSAHAN EKSEKUSINYA

Bab ini menjelaskan hasil dari apa yang ada pada rumusan masalah antara lain, kedudukan objek hak tanggungan atas tanah yang diberi status cagar budaya dan keabsahan eksekusi hak tanggungan atas rumah cagar budaya

BAB IV PENUTUP

Bab ini menjelaskan kesimpulan dari hasil penelitian dan penulisan skripsi, serta menuliskan saran yang disampaikan mengenai hasil skripsi

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG HAK TANGGUNGAN, CAGAR BUDAYA, EKSEKUSI DAN LELANG

A. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian

Membahas mengenai hak tanggungan maka diperlukan juga pembahasan mengenai jaminan sebagai dasar dari adanya hak tanggungan. Istilah jaminan berasal dari kata “jamin” yang berarti “tanggung”, sehingga jaminan dapat juga dipersamakan sebagai tanggungan.¹⁹ Pasal 1131 KUHPerdara menyebutkan bahwa jaminan adalah segala kebendaan milik si berutang (debitor), baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.²⁰ M. Bahsan menyebutkan bahwa jaminan adalah segala sesuatu yang diterima kreditor dan diserahkan debitor untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat.²¹

Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa Hak Tanggungan atas tanah beserta benda benda yang berkaitan dengan tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud

¹⁹ Abdul R. Saliman, *et.al*, *Hukum Bisnis untuk Perusahaan*, Prenada Media Group, Jakarta, 2008, Hlm. 19

²⁰ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op.Cit*, Hlm. 291

²¹ M. Bahsan, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rejeki Agung, Jakarta, 2002, Hlm. 148.

dalam Undang-Undang Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.²² Pengertian ini memberikan beberapa unsur penting dari hak tanggungan, antara lain :²³

- a. Hak, Yaitu hak jaminan
- b. Yang dibebankan
- c. Atas tanah, sebagai yang dimaksud oleh Undang-Undang Pokok Agraria.
- d. Berikut atau tidak berikut dengan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- e. Untuk pelunasan utang tertentu
- f. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor yang lain.

Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ini tidak dimaksudkan untuk memberikan pengaturan tentang Hak Tanggungan atas benda-benda tetap lain selain dari pada tanah. Banyak pendapat yang dikemukakan apabila membahas tentang pengertian Hak Tanggungan. Pengertian Hak Tanggungan menurut Remy Syahdeni yang menyatakan bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan definisi yaitu Hak Tanggungan

²² Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, UII Press, Yogyakarta, 2017, Hlm. 184

²³ Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, Hlm. 65

atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut sebagai Hak Tanggungan.²⁴

Menurut Eugenia Liliawati Mulyono, yang dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria adalah tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur yang lain.²⁵ Dari kedua definisi di atas dapat disimpulkan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor lain.

Lahirnya hak tanggungan yang diatur oleh Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan pengganti dari hak jaminan atas tanah yang dulu menggunakan *hypotheek* (Hipotek) sebagaimana diatur Buku II KUHPerdara sepanjang mengenai tanah dan juga menggantikan hak jaminan (*credietverband*) yang diatur *staatsblad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *staatsblad* 1937-190, yang didasarkan Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya Undang-Undang Hak Tanggungan.²⁶

²⁴ Sutan Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan Asas-Asas ketentuan pokok dan masalah yang dihadapi oleh Perbankan*, Airlangga University Press, Surabaya, 1996, Hlm. 11

²⁵ Eugenia Liliawati Mulyono, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dalam Kaitannya dengan Pemberian Kredit oleh Perbankan*, Hervarindo, Jakarta, 2003, Hlm. 2.

²⁶ Sutan Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan*, ed. 2, cet. 1, Alumni, Bandung, 1999, Hlm. 1-2

Diundangkannya hak tanggungan merupakan upaya untuk menyediakan suatu lembaga jaminan yang kuat atas tanah, ketentuan-ketentuan tentang Hipotek dan *credietverband* yang sebelumnya digunakan sebagai lembaga jaminan atas tanah merupakan ketentuan yang berasal dari zaman kolonial Belanda dan didasarkan pada hukum tanah yang berlaku sebelum adanya hukum tanah nasional. Oleh karena itu ketentuan tersebut jelas tidak sesuai dengan asas-asas hukum tanah nasional dan dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan perkembangan hak jaminan yang disebabkan kemajuan pembangunan ekonomi. Akibatnya adalah timbulnya perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai masalah dalam pelaksanaan hukum jaminan atas tanah, misalnya mengenai pencantuman titel eksekutorial, pelaksanaan eksekusi dan lain sebagainya, sehingga peraturan perundang-undangan ini sangat dirasa kurang memberikan kepastian hukum dalam lingkup kegiatan kredit.²⁷

Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas suatu tanah tentu saja dilandaskan kepada beberapa asas. Asas-asas hak tanggungan ini tersebar dan diatur dalam berbagai pasal dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, diantaranya sebagai berikut :²⁸

²⁷ Riky Rustam, *Op.Cit*, Hlm. 185

²⁸ Sutan Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan...Op.Cit*, Hlm. 15-48

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau lebih dikenal dengan istilah *droit de preferent*

Pasal 1 Ayat (1), Pasal 20 Ayat (1) dan Penjelasan Angka 4 Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur tentang yang dimaksud dengan *droit de preferent*. *Droit de preferent* mengartikan bahwa kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk didahulukan atau hak mendahului dalam mendapatkan pelunasan atas piutang-piutangnya dari pada kreditor-kreditor lainnya, Pembayaran tersebut didapatkan atas hasil penjualan benda yang dibebankan hak tanggungan.

- b. Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi.

Pasal 5 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menjelaskan bahwa suatu objek yang dibebankan hak tanggungan tidak dapat dibebankan kembali kepada hak tanggungan lainnya, hal ini dimaksudkan agar menjamin pelunasan terhadap suatu utang. Pasal 2 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan telah menjelaskan juga bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi kecuali telah diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberitan Hak Tanggungan. Penjelasan Pasal 2 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menjelaskan maksud dari tidak dapat dibagi adalah Hak Tanggungan membebani secara utuh objeknya dan setiap bagian dari padanya sehingga hak tanggungan yang bersangkutan tetap membebani seluruh objek untuk sisa utang yang belum dilunasi.

Hak tanggungan diberikan berguna untuk menjamin pelunasan utang dari debitor kepada kreditor. Berdasarkan hal tersebut hak tanggungan dapat dikategorikan sebagai perjanjian *accessoir* pada suatu perjanjian yang memberikan hubungan hukum utang-piutang sebagai perjanjian pokok. Adanya kelahiran, eksistensi, peralihan, eksekusi, berakhir dan hapusnya suatu hak tanggungan dengan sendirinya ditentukan pada peralihan serta hapusnya piutang yang dijamin oleh pelunasannya, dengan demikian tanpa adanya piutang tertentu yang dijamin secara tegas pelunasannya, maka menurut hukum tidak adanya hak tanggungan.²⁹

Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan menjelaskan bahwa hak tanggungan tidak akan berakhir sekalipun objek tersebut telah beralih kepemilikannya kepada pihak lain karena sebab apapun juga, hal ini memberikan dampak kepada benda-benda yang dibebani hak tanggungan, benda tersebut akan tetap terbebani hak tanggungan walaupun objek hak tanggungan tersebut telah beralih kepada orang lain, dan hak tanggungan tersebut akan tetap mempunyai kekuatan hukum mengikat. Kreditor pada situasi ini dilindungi oleh suatu asas, yaitu asas *droit de suite*. Asas *droit de suite* sendiri memberikan kepastian kepada kreditor mengenai hak untuk memperoleh pelunasan dari hasil penjualan atas tanah yang dijadikan objek hak tanggungan apabila debitor melakukan

²⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan pelaksanaan jilid 1 hukum tanah nasional*, Cetakan Kesebelas, Djambatan, Jakarta, 2007, Hlm. 420

wanprestasi, sekalipun nantinya hak atas yang menjadi objek tanggungan tersebut dijual oleh pemberi hak tanggungan kepada pihak ketiga.³⁰

2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

a. Subjek Hak Tanggungan

Dalam hak tanggungan terdapat subjek hukum yang menjadi hak tanggungan dan memiliki keterkaitan dengan perjanjian pemberi hak tanggungan. Pasal 8 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan terdapat dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu sebagai berikut :

1) Pemberi hak tanggungan

Pemberi hak tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan yang diberikan diantaranya adalah kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan itu dilakukan.

Rumusan Pasal 8 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang Hak Tanggungan dapat dipahami bahwa yang dimaksud dengan pemberi hak tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang memiliki hak atas tanah baik berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai

³⁰ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Azas-Azas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan, suatu kajian mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, Alumni, Bandung, 1999, Hlm. 8

atas tanah tersebut menurut Undang-Undang Pokok Agraria. Pasal 21 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa orang perorangan dan badan hukum yang dapat memperoleh hak milik adalah orang perorangan warga negara Indonesia dan badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah.³¹

Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah menyatakan badan hukum mana saja yang dapat memperoleh hak milik atas tanah, diantaranya adalah sebagai berikut :

- a) Bank-Bank yang didirikan oleh negara (Bank Negara).
- b) Perkumpulan-Perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang No. 79 Tahun 1958
- c) Badan-Badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri agama.
- d) Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

Pasal 30 Undang-Undang Pokok Agraria sendiri telah mengatur tentang orang perorangan dan badan hukum yang dapat memiliki hak guna usaha diantaranya adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Pasal 36 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria juga telah mengatur tentang

³¹ Riky Rustam, *Op.Cit*, Hlm. 192

orang perorangan dan badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan diantaranya adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Pasal 42 Undang-Undang Pokok Agraria mengatur tentang orang perorangan dan badan hukum yang dapat memiliki hak pakai diantaranya warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, serta badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.³²

2) Pemegang hak tanggungan

Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan yang dimaksud dengan pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak kreditor atau pihak yang berpiutang. Pasal 10 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan pada intinya badan hukum sebagai pemegang hak tanggungan dapat juga merupakan badan hukum asing baik yang berkedudukan di Indonesia ataupun diluar negeri, Hal ini dapat berlaku sepanjang utang yang dimiliki oleh debitor dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Negara Republik Indonesia. Dapat disimpulkan bahwa pemegang hak tanggungan ialah orang perorangan baik warga negara Indonesia ataupun negara asing atau badan-badan hukum Indonesia

³² *Ibid*, Hlm. 193

maupun asing yang memberikan pinjaman kepada orang atau badan hukum yang berutang (Debitor).³³

b. Objek Hak Tanggungan

Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan mengenai hal-hal apa saja yang dapat dijadikan sebagai objek hak tanggungan, yang menentukan bahwa Hak atas tanah dapat dibebankan Hak Tanggungan, diantaranya adalah sebagai berikut :³⁴

- 1) Hak Milik
- 2) Hak Guna Usaha
- 3) Hak Guna Bangunan
- 4) Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani hak tanggungan
- 5) Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan seperti contohnya candi, patung, gapura, relief yang menjadi satu kesatuan dengan tanah.

³³ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2010, Hlm.

³⁴ Riky Rustam, *Op.Cit*, Hlm. 193-194

Suatu hak atas tanah ketika ingin dijadikan sebagai sebuah objek hak tanggungan harus dapat memenuhi beberapa syarat sebagai berikut terlebih dahulu, diantaranya adalah :³⁵

- 1) Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
- 2) Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas
- 3) Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitor cidera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual dimuka umum; dan
- 4) Memerlukan penunjukan dengan Undang-Undang

Dalam empat syarat di atas, Penjelasan Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan juga telah mensyaratkan terdapatnya dua unsur yang mutlak dari suatu hak atas tanah agar dapat dibebani suatu hak tanggungan, yaitu :³⁶

- 1) Hak tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku tentang wajib terdaftar dalam daftar umum pada Kantor Pertanahan. Unsur ini akan memiliki keterkaitan dengan kedudukan diutamakan atau dikenal dengan istilah *preferent* yang diberikan kepada kreditor pemegang hak tanggungan terhadap kreditor lain, oleh karena itu harus terdapat catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah sertifikat hak atas tanah yang dibebani, tujuan dari hal tersebut adalah agar setiap orang dapat mengetahuinya dengan kata lain adalah memenuhinya asas publisitas

³⁵ H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Ed. 1, Cet. 8, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2014, Hlm. 104

³⁶ Riky Rustam, *Op.Cit*, Hlm. 193-194

2) Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindah tangankan, hal ini bertujuan apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayarkan utang yang dijamin pelunasannya.

3. Peralihan Hak Tanggungan

Pasal 16 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan apabila terjadinya peralihan hak tanggungan telah diatur di dalam pasal tersebut dengan ketentuan “jika piutang yang dijamin dengan hak tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, hak tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru”, terhadap ketentuan peralihan tersebut Pasal 16 Ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan mensyaratkan suatu kewajiban dimana beralihnya hak tanggungan seperti dimaksud dalam Pasal 16 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan maka kreditor yang baru wajib mendaftarkan hal tersebut kepada kantor pertanahan.³⁷

Timbulnya kewajiban untuk mendaftarkan ini didasari adanya kemungkinan beralihnya suatu hak tanggungan yang akan berakibat hukum kepada pihak ketiga yang berkepentingan sejak tanggal dibubuhkannya catatan oleh kepala kantor pertanahan pada buku tanah hak tanggungan yang bersangkutan dan pada buku tanah objek yang dibebani. Catatan itu sendiri nantinya akan disalin pada sertifikat hak tanggungan dan sertifikat objeknya.³⁸

³⁷ *Ibid*, Hlm. 204

³⁸ Boedi Harsono, *Op.cit*, Hlm. 449

Secara umum akta peralihan hak tanggungan dibuat dengan isi yang bermacam-macam dan menyesuaikan dengan perikatan apa yang telah terjadi diantara para pihak. Karena itu untuk memudahkan para kepala kantor pertanahan mengetahui bahwa benar telah terjadi peralihan piutang yang berakibat pada beralihnya juga hak tanggungan. Hal ini cukup dilakukan dengan cara menyerahkan suatu pernyataan dalam bentuk tertulis dari kreditor pemegang hak tanggungan yang lama dan yang baru bahwa hak tanggungan tersebut telah beralih dari pemegang hak tanggungan yang lama kepada yang baru.³⁹

Terdapatnya *droit de preference* dan *droit de suite* dalam suatu hak tanggungan merupakan bentuk keistimewaan yang ada pada kreditor pemegang hak tanggungan dengan mengurangi perlindungan hukum yang ada pada kreditor lain dan juga pembeli objek hak tanggungan. Konsekuensi yang timbul atas hal tersebut adalah ditetapkannya persyaratan bagi sahnya pembebanan hak tanggungan atas benda-benda yang dijadikan jaminan dan untuk memperoleh dua keistimewaan tersebut oleh kreditor yang bersangkutan.⁴⁰

4. Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan

Ketika membicarakan perihal Eksekusi tentunya akan membahas tentang alas hak eksekusi itu sendiri. Sebelum membahas hal tersebut lebih jauh maka harus terlebih dahulu menguraikan tentang adanya titel eksekutorial di dalam sertifikat hak tanggungan. Dalam prakteknya titel eksekutorial sendiri sering

³⁹ *Ibid*, Hlm. 449-450

⁴⁰ *Ibid*, Hlm. 419

diartikan dengan judul eksekutorial. Salah satu ciri dari hak tanggungan adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika terjadi cidera janji atau wanprestasi yang dilakukan oleh debitor maka kemudahan dan kepastian pelaksanaan eksekusi tersebut dapat terlihat dengan disediakannya cara-cara eksekusi yang lebih mudah dari pada melalui cara gugatan dalam perkara perdata biasa.⁴¹

Parate eksekusi atau lebih dikenal dengan istilah *Parate Executie* merupakan bentuk pelaksanaan dari suatu perikatan dengan cara langsung tanpa perlu menunggu suatu vonis Pengadilan terlebih dahulu.⁴² Penggunaan parate eksekusi ini juga dimungkinkan dalam hal hipotik hanya saja terdapat perbedaan antara parate eksekusi dari hak tanggungan dengan parate eksekusi dalam hal hipotik. Dalam hal hipotik pemegang hipotik hanya dapat melakukan parate eksekusi apabila sebelumnya telah dilakukan perjanjian terlebih dahulu dalam akta pemberian hipotiknya. Hal ini berbeda dengan parate eksekusi yang terdapat di dalam hak tanggungan, pemegang hak tanggungan dapat melakukan parate eksekusi sesuai dengan hak yang telah diberikan oleh Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, dengan kata lain parate eksekusi dalam hak tanggungan telah

⁴¹ Soerjono Sukanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2008, Hlm. 21

⁴² Bambang Setioprodo, *Pengamanan Kredit Perbankan Yang Dijamin Oleh Hak Tanggungan*, Lembaga Kajian Hukum Bisnis USU, Medan, 1996, Hlm. 23

dimiliki oleh pemegang hak tanggungan baik hal tersebut telah diperjanjikan atau tidak diperjanjikan sebelumnya.⁴³

Sertifikat hak tanggungan memiliki fungsi sebagai tanda bukti bahwa telah terjadinya hubungan hukum tentang hak tanggungan, Pasal 14 Ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur tentang penulisan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Hal ini bertujuan memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang sah sehingga memiliki kekuatan hukum yang tetap.

Bank dalam memberikan kredit hampir selalu menjamin dengan hak tanggungan, sehingga apabila debitur melakukan ingkar janji dan dalam proses tidak menemukan jalan damai maka dalam hal kredit dijamin dengan sebuah hak tanggungan, bank akan memperoleh uangnya kembali dengan cara membawa sertifikat hak tanggungan yang memakai irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” kepada ketua Pengadilan Negeri di wilayah tanah tersebut terletak untuk mengajukan permohonan eksekusi.⁴⁴ Dalam hal terdapatnya lebih dari satu kreditor pemegang hak tanggungan maka proses penjualan wajib dilakukan melalui pelelangan umum yang dilaksanakan oleh kantor lelang, perlu diketahui juga bahwa dalam melaksanakan penjualan objek hak tanggungan tersebut berlaku kewenangan istimewa yang ada pada kreditor

⁴³ Euginia Liliawati Muljono, *Op.cit*, Hlm. 43

⁴⁴ Bambang Setioprodo, *Op.Cit*, Hlm. 24

pemegang hak tanggungan yaitu *droit de preference* dan *droit de suite* yang telah disinggung sebelumnya.⁴⁵

Penjelasan Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa utang yang harus dibayar dari hasil lelang obyek hak tanggungan harus bernilai setinggi-tingginya (maksimal) sebesar nilai tanggungan yang disebutkan pada sertifikat hak tanggungan. Uang hasil lelang tersebut nantinya akan dipergunakan untuk membayar tagihan dari kreditor, setelah dibayarkan terlebih dahulu biaya perkara, biaya lelang dan apabila terdapat kelebihan dari uang tersebut maka akan dikembalikan kepada penganggung utang.⁴⁶

B. Tinjauan Umum Tentang Cagar Budaya

1. Pengertian dan Kriteria Benda Cagar Budaya

Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Cagar Budaya menjelaskan mengenai pengertian benda cagar budaya, yaitu benda alam dan/atau benda buatan manusia, baik bergerak maupun tidak bergerak, berupa kesatuan atau kelompok, atau bagian-bagiannya, atau sisa-sisanya yang memiliki hubungan erat dengan kebudayaan dan sejarah perkembangan manusia itu sendiri. Cagar budaya memiliki kriteria khususnya sendiri. Pasal 5 Undang-Undang Cagar Budaya telah menjelaskan terkait kriteria suatu benda dapat dikatakan sebagai cagar budaya, diantaranya adalah sebagai berikut :

- a. Berusia 50 tahun atau lebih.

⁴⁵ Soerjono Soekanto, *Op.Cit, Hlm. 22*

⁴⁶ Bambang Setioprodo, *Op.Cit, Hlm. 23*

- b. Mewakili dari suatu masa/gaya paling singkat berusia 50 tahun.
 - c. Memiliki arti khusus bagi sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan, agama dan/atau kebudayaan.
 - d. Memiliki nilai budaya bagi penguatan kepribadian bangsa.
2. Benda Cagar Budaya Sebagai Benda Kebudayaan

Benda cagar budaya memiliki nilai penting sebagai sebuah benda yang memiliki nilai kebudayaan. Menurut Soerjono Soekanto bahwa kebudayaan sendiri mencakup tentang keseluruhan yang didapat serta dipelajari oleh manusia sebagai makhluk sosial yang hidup bermasyarakat, nilai-nilai tersebut sendiri meliputi segala sesuatu yang dipelajari dari pola-pola perilaku masyarakat yang normatif, mencakup segala cara atau pola pikir untuk merasakan dan bertindak.⁴⁷

Koentjaraningrat berpendapat agar suatu kebudayaan nasional itu mendapatkan dukungan sebagian besar masyarakat, maka sebagai syarat yang harus dipenuhi adalah memiliki sifat khas yang dapat dibanggakan dan dapat memberikan suatu identitas bagi bangsa tersebut. Sifat-sifat khas tersebut dapat direalisasikan kedalam unsur-unsur kebudayaan, sedangkan aspek lainnya yaitu kebudayaan tersebut bisa menjadi identitas bagi bangsa jika menimbulkan perasaan bangga atas konsepsi kebudayaan yang bersifat khas dan memiliki nilai mutu yang tinggi.⁴⁸

⁴⁷ Kuswanto, *et al*, *Pelajaran Antrpologi*, Cet. 1, Tiga Serangkai, Solo, 1996, Hlm. 26

⁴⁸ Koentjaraningrat, *Kebudayaan Mentalitas dan Pembangunan*, Cet. 12, PT. Gramedia, Jakarta, 1985, 108-110

Uka Tjandrasasmitha menjelaskan kaitan erat yang dimiliki sebuah kebudayaan dengan benda peninggalan bersejarah, secara garis besar sebagai berikut :⁴⁹

- a. Merupakan suatu bukti sejarah dan budaya.
- b. Menjadi sumber dari sejarah dan budaya.
- c. Menjadi objek dari ilmu pengetahuan dan budaya.
- d. Menjadi cermin dari sejarah serta budaya.
- e. Menjadi media guna pembinaan serta pengembangan nilai-nilai.
- f. Menjadi media pembelajaran budaya bangsa sepanjang masa.
- g. Menjadi media guna memupuk kepribadian bangsa.

Di sisi lain benda cagar budaya tentunya memiliki nilai-nilai historis yang sangat tinggi, sehingga menjadikannya sebagai bagian dari ilmu pengetahuan karena terdapatnya aspek pengetahuan sejarah yang tinggi. Aspek pengetahuan sejarah dibedakan menjadi aspek pengetahuan dalam dimensi ruang nasional, dimensi ruang internasional, dan ruang lokal. Corak sejarah yang memiliki keterkaitan dengan kerajaan di Indonesia masuk kedalam dimensi ruang nasional.⁵⁰

⁴⁹ Ida Bagus Nyoman Wartha, Manfaat Penting Benda Cagar Budaya Sebagai Peninggalan Sejarah/Arkeologi untuk Kepentingan Agama, Sosial Budaya, Sosial Ekonomi, Pendidikan dan Ilmu Pengetahuan, *Jurnal Santiaji Pendidikan*, Vol. 6, No. 2, FKIP Unmas Denpasar, 2016. Hlm 191

⁵⁰ Hamid Abdullah, *et al*, *Tingkat Kesadaran Sejarah Masyarakat Provinsi Jawa Tengah : Kota Madya Semarang*, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Jakarta, 1987, Hlm. 60-61.

3. Urgensi Perlindungan dan Pelestarian Benda Cagar Budaya

Urgensi adanya perlindungan benda cagar budaya karena terdapat bentuk-bentuk ancaman yang dapat mengganggu kelestarian dari benda cagar budaya yang dapat menyebabkan rusak atau hilangnya benda-benda cagar budaya, diantaranya meliputi:⁵¹

- a. Terjadinya peperangan.
- b. Adanya infiltrasi kebudayaan.
- c. Terjadinya gangguan alam, seperti banjir, gempa bumi, iklim, dan proses bio kimia.
- d. Terjadinya penggunaan benda-benda cagar budaya sebagai objek perdagangan untuk kepentingan pribadi oleh pihak yang memahami manfaat dari benda-benda cagar budaya.
- e. Hal tersebut menimbulkan munculnya kejahatan terhadap benda cagar budaya seperti pencurian, pemindahan, penyelundupan, dll,
- f. Adanya ancaman terhadap benda-benda cagar budaya yang semakin meningkat dengan bertambahnya hasrat kolektor asing untuk memiliki benda-benda cagar budaya. Benda-benda cagar budaya tersebut diselundupkan ke luar negeri dengan memanfaatkan kemajuan teknologi dan transportasi modern. Disinyalir juga terdapat sindikat-sindikatan yang bergerak di dalam

⁵¹ Koesnadi Hardjosoemantri, *Hukum Tata Lingkungan*, Edisi 8, Cet. 18, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2005, Hlm. 232-233

maupun di luar negeri yang bergerak dengan tujuan mendapatkan benda cagar budaya Indonesia dengan cara yang illegal

Untuk mencegah terjadinya hal-hal di atas, sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Cagar Budaya terdapat ketentuan bahwa Pemerintah serta Pemerintah Daerah memiliki tanggung jawab terhadap pengawasan Pelestarian Cagar Budaya berdasarkan dengan kewenangannya. Pelestarian cagar budaya bukanlah merupakan upaya nostalgia masa lalu saja akan tetapi menyangkut masalah keindahan dari sebuah karya seni, sesuatu yang agung dan memiliki keterkaitan dengan unsur dalam kehidupan manusia sehari-hari yang sangat dinamis.⁵²

Keterlibatan masyarakat sangat diperlukan dalam menjaga kelestarian benda cagar budaya disamping adanya perlindungan yang diberikan oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah, keterlibatan masyarakat secara utuh bukan sebagai bentuk objek perencanaan saja akan tetapi menjadi aktor yang sangat berperan dalam suatu proses yang partisipatif. Pelestarian disini dimaksudkan sebagai sebuah upaya yang dinamis untuk mempertahankan nilai dan keberadaan dari cagar budaya.

C. Tinjauan Umum Eksekusi

1. Pengertian Eksekusi

Proses eksekusi dapat juga dipersamakan dengan sebuah tindakan hukum yang dilakukan oleh Pengadilan kepada pihak yang kalah di dalam suatu perkara

⁵² Dinas Kebudayaan Provinsi DIY, *Laporan Akhir Penyusunan Rencana Induk Program Pelestarian dan Pengembangan Kawasan Cagar Budaya*, PT. Cipta Nindita Buana, Yogyakarta, 2003, Hlm. 11

dan merupakan bagian dari tata cara lanjutan pada sebuah proses pemeriksaan perkara. Berdasarkan hal tersebut eksekusi merupakan sebuah tindakan yang berhubungan dari keseluruhan proses hukum acara perdata di Indonesia. Eksekusi merupakan tindakan yang tidak dapat terpisahkan dari pelaksanaan tata tertib beracara yang terkandung di dalam *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) dan *Rechtsglement voor de Buitengewesten* (RBG).⁵³

Pada pelaksanaan putusan Pengadilan terdapat beberapa jenis putusan Pengadilan yang memang tidak perlu dilaksanakan, putusan putusan tersebut diantaranya adalah sebagai berikut :⁵⁴

- a. Putusan Pengadilan yang menolak permohonan gugatan apabila dalam hal penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil yang dikemukakan dalam gugatannya atau bukti-buktinya dapat dilumpuhkan oleh bukti-bukti yang diberikan oleh pihak lawan, maka gugatan tersebut akan diputus dengan putusan yang menolak pokok gugatan yang diajukan.
- b. Putusan yang bersifat deklaratior. Putusan ini adalah sebuah putusan yang hanya menerangkan, menegaskan suatu keadaan hukum tertentu semata, sebagai contoh adalah penetapan seorang anak angkat atau penetapan bahwa seseorang benar merupakan seorang ahli waris dari seseorang yang telah meninggal.

⁵³ M. Yahya Harahap, *Op.Cit.* , Hlm. 1

⁵⁴ Wirjono Projodikoro, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Sumur, Bandung, 1962, Hlm. 100

c. Putusan yang menciptakan suatu keadaan yang baru atau lebih dikenal dengan istilah Putusan *Constitutief*. Putusan ini merupakan putusan Pengadilan yang memberikan suatu keadaan baru menurut hukum, keadaan tersebut pada dasarnya memang sudah terjadi, sebagai contoh adalah putusan yang memberikan penetapan kepada suatu perseroan dalam keadaan pailit.

2. Asas-Asas dalam Pelaksanaan Eksekusi

R Subeki menafsirkan istilah eksekusi (*executie*) ke dalam bahasa Indonesia dengan istilah “pelaksanaan putusan”. Pembakuan istilah tersebut dianggap sebagai sebuah kata ganti yang tepat bagi kalimat eksekusi, berdasarkan pada ketentuan bab sepuluh bagian kelima pada HIR dan/atau titel keempat bagian keempat RBG menyatakan eksekusi sama dengan tindakan menjalankan putusan (*ten uitvoer legging van vonissen*). Menjalankan putusan Pengadilan tidak lain daripada melaksana isi putusan Pengadilan itu sendiri, yaitu melaksanakan secara paksa sebuah putusan Pengadilan dengan bantuan dari alat-alat negara apabila pihak yang kalah dalam hal ini tidak menjalankannya secara sukarela.⁵⁵

Secara prinsip, hanya putusan Pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap yang dapat dilaksanakan putusannya. Asas-asas atau aturan hukum eksekusi adalah sebagai berikut:⁵⁶

a. Eksekusi dilaksanakan hanya terhadap putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan bersifat kondemnatoir;

⁵⁵ Etto Sunaryanto, Sugiwato dan Jose Ari Lukito, *Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara*, Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara, Jakarta, 2006, Hlm. 3-4

⁵⁶ *Ibid*, Hlm. 4

- b. Karena putusan telah berkekuatan hukum tetap, maka di dalamnya mengandung sebuah hubungan hukum yang tetap dan pasti diantara kedua belah pihak;
 - c. Oleh karena hubungan sudah tetap dan pasti maka harus dilaksanakan dan dipatuhi;
 - d. Cara melaksanakan dan mematuhi hubungan hukum yang tetap dan pasti tersebut adalah dengan cara menjalankan secara sukarela atau dengan paksa melalui bantuan dari alat-alat negara;
 - e. Kewenangan untuk menjalankan eksekusi hanya diberikan kepada Pengadilan negeri saja
 - f. Eksekusi dilaksanakan atas perintah dan dalam pengawasan Ketua Pengadilan Negeri
3. Eksekusi terhadap Objek Hak Tanggungan

Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan melakukan salah satu dari 3 proses, diantaranya adalah sebagai berikut :

- a. Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan sendiri menyatakan bahwa Pemegang Hak Tanggungan dapat menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum.
- b. Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan, Pasal 14 Ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan

menyatakan bahwa di dalam sertifikat hak tanggungan terdapat irah-irah yang dicantumkan dan memuat kata kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” hal ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekusi pada sertifikat hak tanggungan. Tujuan dari adanya hal tersebut juga memberikan perlindungan kepada kreditor apabila debitur melakukan cidera janji maka objek yang dijadikan hak tanggungan oleh debitur dapat dilakukan proses eksekusi seperti halnya telah mendapatkan kekuatan hukum tetap melalui sebuah putusan Pengadilan.

- c. Eksekusi dibawah tangan, merupakan proses penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh Pemberi Hak Tanggungan, dalam hal ini diperlukannya kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan, hal ini tentu saja bertujuan untuk memperoleh harga yang lebih tinggi.

4. Perlindungan Hukum Bagi Pihak-Pihak yang Terkait Eksekusi

Banyaknya fasilitas dan kemudahan yang dimiliki oleh kreditor dianggap sebagai sebuah pembatasan dan pemotongan atas hak-hak yang dimiliki oleh debitur selaku pemberi hak tanggungan dalam perjanjian. Debitur dianggap sebagai pihak yang secara posisional lemah dihadapan kreditor juga mendapatkan perlindungan berdasarkan pada Undang-Undang Hak tanggungan, tetapi perlindungan tersebut masih bersifat parsial dan belum memadai. Pasal 20 Ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bentuk perlindungan yang diberikan kepada debitur adalah dia harus dilibatkan jika objek hak

tanggungan hendak dijual secara dibawah tangan, Dengan harus disetujuinya terlebih dahulu penjualan tersebut oleh pihak debitor.⁵⁷

Posisi Debitor dapat dikatakan sangat lemah apabila objek hak tanggungan dieksekusi berdasarkan putusan Pengadilan, dalam hal ini debitor hanya memiliki akses terhadap barang miliknya yang dijual lelang. tidak jarang juga proses pelalangan ini tidak berjalan adil dan terbuka sehingga merugikan debitor sebagai pemilik hak tanggungan. Undang-Undang Hak Tanggungan sendiri tidak mengatur terkait dengan hal tersebut secara normatif, seringkali hal tersebut membuat kepentingan debitor dikalahkan.⁵⁸

Debitor sebagai pihak yang dianggap lemah memiliki pilihan untuk mengajukan tuntutan apabila dirugikan akibat eksekusi objek hak tanggungan, hak mengajukan tersebut tidak diakomodir di dalam hukum materiil akan tetapi tercantum dalam peraturan Hukum Acara Perdata (Hukum Formil). Perlawanan yang dilakukan oleh termohon eksekusi dalam hal ini debitor dapat dikatakan sebagai perlawanan pihak (*partij verzet*). Pasal 224 HIR menjelaskan dalil pokok yang dapat dijadikan dasar untuk mengajukan perlawanan pihak atas eksekusi yaitu mengenai keabsahan formal dan alasan materiil yang menyangkut besarnya jumlah utang yang pasti. Pasal 378 *Wetboek op de Burgerlijke Rechtvordering* (RV) juga menjelaskan alasan untuk pengajuan *partij verzet* yaitu karena penetapan Pengadilan menimbulkan kerugian atas hak atau kepentingan

⁵⁷ M. Khoidin, *Problematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan*, LaksBang Pressindo, Yogyakarta, 2005, Hlm. 33

⁵⁸ *Ibid*, Hlm. 33

termohon eksekusi.⁵⁹ Alasan lain pengajuan *partij verzet* adalah debitor keberatan atas surat paksa, tanah dan bangunan yang telah disewakan sebelum dijaminkan, objek eksekusi merupakan harta gono-gini, atau lelang terlalu rendah.⁶⁰ Dengan diajukannya *partij verzet* maka akan mengakibatkan eksekusi biasanya ditunda oleh Hakim sampai dengan perkara memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap, hal tersebut mengakibatkan kreditor dalam hal ini dirugikan karena tidak dapat menerima penggantian atas piutangnya yang macet.

D. Tinjauan Umum Lelang

1. Pengertian Lelang

Secara redaksional pengertian dari lelang dapat didefinisikan secara berbeda beda, akan tetapi pada akhirnya memiliki implementasi yang sama. Pasal 1 Angka 17 Undang-Undang No. 19 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa menjelaskan bahwa lelang adalah setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli.⁶¹

Pasal 1 angka 1 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 menyatakan bahwa lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum

⁵⁹ Yahya Harahap, *Perlawanan Terhadap Eksekusi Grose Akta serta Putusan Pengadilan dan Arbitrase dan Standar Hukum Eksekusi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, Hlm. 4 dan 52

⁶⁰ Retnowulan Sutantio, *et al*, *Penelitian Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan kredit*, BHPN Departemen Kehakiman RI, Jakarta, 1997, Hlm. 30

⁶¹ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, Hlm. 21

dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang. M. Yahya Harahap juga mendefinisikan lelang sebagai penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin meningkat, atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberi tahu tentang pelalangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.⁶²

Berdasarkan pada uraian sebelumnya dapat disimpulkan bahwa lelang adalah suatu bentuk penjualan barang yang dilakukan secara terbuka untuk umum dengan harga penawaran yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang diajukan secara tertulis maupun secara lisan dan didahului dengan pemberitahuan tentang akan adanya pelelangan atau penjualan barang.

2. Asas-Asas Dalam Lelang

Secara normatif sebenarnya tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang asas lelang, namun dapat dicermati dalam klausul-klausul peraturan perundang-undangan di bidang lelang dapat ditemukan beberapa asas sebagai berikut:⁶³

⁶² M Yahya Harahap, *Op.Cit.*, Hlm. 115

⁶³ Rachmadi Usman, *Op.Cit*, Hlm. 25

a. Keterbukaan (*Transpraceny*)

Asas ini adalah asas yang membedakan cara penjualan dengan jual beli lainnya, karena akan didahului dengan pengumuman secara terbuka perihal objek yang akan dilelang, terdapat juga kesempatan untuk melakukan pemeriksaan terhadap objek yang dilakukan oleh calon pembeli, meskipun dalam pelaksanaannya dilakukan secara terbuka akan tetapi terdapat beberapa persyaratan tertentu.

b. Efisien (*Efficiency*)

Pelaksanaan penjualan barang dengan cara lelang dinilai lebih cepat, karena akan didahului dengan pengumpulan peminat serta hal hal yang terkandung di dalam asas ini. Pada prosesnya penjual akan mendapatkan keuntungan waktu dan biaya penjualan yang lebih singkat dan sedikit.

c. Persaingan (*Competition*)

Seseorang dapat dikatakan menjadi pemenang lelang apabila dia melakukan cara bersaing yang sehat dan mendapatkan harga yang wajar.

d. Dapat Dipertanggungjawabkan (*Accountability*)

Pelaksanaan penjualan secara lelang harus dapat dipertanggungjawabkan atau memiliki kepastian hukum mengenai pembayaran ataupun pemindahan hak kepemilikan barang yang akan dijual. Untuk mewujudkan hal tersebut biasanya Pejabat Lelang selaku pejabat umum yang ditunjuk dalam undang-undang akan membuat Risalah Lelang sebagai sebuah bukti akta yang otentik.

3. Fungsi Lelang

Lelang merupakan sebuah cara penjualan yang memiliki fungsi privat dan fungsi publik. Memiliki fungsi privat karena lelang merupakan salah satu institusi pasar yang mempertemukan penjual dan pembeli pada waktu dan tempat tertentu dengan mekanisme pembentukan harga yang cukup kompetitif. Fungsi publik dalam lelang terbagi menjadi 3 hal, diantaranya adalah sebagai berikut :⁶⁴

- a. Mengamankan aset yang dimiliki atau dikuasi oleh negara untuk meningkatkan efisiensi dan tertib administrasi pengelolaan aset negara.
- b. Mengumpulkan penerimaan negara dalam bentuk bea lelang
- c. Pelayanan penjualan barang yang mencerminkan wujud keadilan sebagai bagian dari sistem hukum acara disamping eksekusi PUPN, Pajak, Serta Perum Pegadaian

4. Karakteristik dan Kelebihan Lelang

Lelang sebagai salah satu cara yang harus ditempuh untuk melaksanakan isi putusan Pengadilan. Dalam pelaksanaannya lelang memiliki kelebihan tersendiri, diantaranya adalah sebagai berikut :⁶⁵

- a. Adil, dikarenakan dalam pelaksanaan lelang secara terbuka tidak ada tingkat prioritas diantara para peserta lelang, para peserta memiliki kesamaan hak dan kewajiban yang sama sehingga melahirkan sebuah proses pelanggan yang efektif.

⁶⁴ *Ibid*, Hlm. 28

⁶⁵ *Ibid*, Hlm. 27

- b. Aman, dikarenakan dalam proses lelang dipimpin serta dilaksanakan oleh Pejabat Lelang yang merupakan pejabat umum yang bersifat independen. Berdasarkan hal tersebut pembeli lelang pada dasarnya cukup terlindungi. Sistem lelang mengharuskan Pejabat lelang untuk meneliti terlebih dahulu secara formal tentang keabsahan Penjual dan Barang yang akan dijual. Pelaksanaan lelang juga akan terlebih dahulu diumumkan sehingga memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang ingin mengajukan keberatan atas penjualan tersebut.
- c. Cepat Dan Efisien, dikarenakan dalam proses lelang akan didahului dengan pengumuman lelang, hal ini membuat para peserta lelang dapat berkumpul pada saat hari lelang dan pada saat itu pula ditentukan pembelinya serta proses pembayaran yang dilakukan secara tunai.
- d. Mewujudkan harga yang wajar, dalam proses lelang pembentukan harga pada dasarnya akan menggunakan sistem penawaran yang bersifat kompetitif dan transparan.
- e. Memberikan kepastian hukum, dalam setiap pelaksanaan lelang akan diterbitkan risalah lelang sebagai sebuah akta yang otentik dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

E. Hukum Jaminan Dalam Perspektif Islam

1. Pengertian Jaminan Dalam Perspektif Islam

Jaminan dalam perspektif islam sendiri dikenal dengan istilah *al-rahm* yang mana menurut syara' memiliki arti yaitu menjadikan suatu barang yang mempunyai nilai harta dalam pandangan islam sebagai jaminan hutang. Konsep jaminan dalam hukum islam sendiri pernah dituliskan dalam Hadist Riwayat Bukhari dan Muslim "*Dari Aisyah ra berkata bahwa Rasulullah SAW membeli makan dari seorang Yahudi dengan pembayaran ditangguhkan dengan menggadaikan baju besinya*".

Menurut Sayyid As-Sabiq, *al-rahm* menurut syara' memiliki arti menjadikan suatu barang yang mempunyai nilai harta dalam pandangan syara' sebagai jaminan hutang yang memungkinkan untuk mengambil seluruh/sebagian hutang dari barang tersebut. Para pengikut madzhab Syafi'I mendefinisikan bahwa *al-rahm* adalah menjadikan nilai jaminan sebagai ganti utang tatkala tidak bisa melunasinya, Madzhab hambali mendefinisikan *al-rahm* sebagai barang yang dijadikan jaminan utang, dimana harga barang itu sebagai ganti utang ketika tidak sanggup melunasinya.

Berdasarkan beberapa definisi yang sebelumnya disampaikan terdapat kesimpulan berupa unsur-unsur *al-rahm* adalah adanya barang atau benda yang mempunyai nilai ekonomis; adanya perbuatan menahan barang atau benda yang menjadi jaminan;memberi manfaat dan adanya perjanjian hutang piutang. Esensi dari *al-rahm* adalah untuk menahan barang milik debitur atau si peminjam yang

mempunyai nilai ekonomis sebagai jaminan untuk menjamin pelunasan hutang debitur kepada kreditur atau yang memberikan pinjaman.

2. Pemanfaatan barang jaminan dalam perspektif islam

Dalam perjanjian jaminan, apabila barang yang dijaminakan itu telah diterima oleh orang yang berpiutang, maka yang berpiutang wajib menjaga benda jaminan itu sampai dengan batas waktu akad yang telah ditentukan. Orang yang memegang benda jaminan tersebut harus menjaganya dengan baik, tidak boleh menjual atau memberikannya kepada orang lain kecuali atas izin orang yang berpiutang. Prinsip dalam gadai adalah saling menghormati dalam menjaga barang jaminan adalah tanggung jawab kedua belah pihak.

Berdasarkan penjelasan tersebut timbul suatu permasalahan, apakah orang yang berpiutang diperbolehkan untuk mengambil manfaat dari barang yang digadaikan kepadanya. Persmasalahan tersebut terus berkembang hingga kini karena pada dasarnya prinsip hutang-piutang yang ada didalam gadai berupa keinginan untuk menolong orang lain, menjadi pencarian keuntungan atas barang-barang yang dijadikan anggunan bagi suatu akad hutang piutang.

Berkaitan dengan pemanfaatan barang jaminan dalam hukum islam, menurut Kesimpulan pada pendapat ulama hanafiyah dan syafi'iyah diperbolehkan untuk pemanfaatan barang gadai atau jaminan, namun para ulama hanya memiliki perbedaan pendapat dalam hal mekanisme pemanfaatan barang gadai, yaitu

dalam pemanfaatan barang gadai atau jaminan tidak dapat merugikan hak masing-masing pihak.



BAB III

KEDUDUKAN OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG DIBERI STATUS CAGAR BUDAYA DAN KEABSAHAN EKSEKUSINYA

A. Kedudukan Objek Hak Tanggungan Atas Tanah Yang Diberi Status Cagar Budaya

Pembahasan mengenai bagaimana kedudukan objek hak tanggungan yang diberi status cagar budaya akan diawali dengan pembahasan mengenai jaminan sebagai dasar dari adanya hak tanggungan. Pemberian jaminan dalam suatu perjanjian utang-piutang maupun perjanjian kredit sangat diperlukan oleh kreditor, karena kreditor mempunyai kepentingan untuk memastikan debitor akan benar-benar memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran utang.⁶⁶ Menjaminkan suatu benda berarti melepaskan sebagian kekuasaan atas benda tersebut. Kekuasaan yang dilepaskan itu adalah kekuasaan untuk mengalihkan hak milik dengan cara apapun baik dengan cara menjual, menukar, atau menghibahkan⁶⁷. Dijaminkannya suatu benda merupakan upaya untuk mengalihkan kepemilikan benda itu kepada kreditor agar kreditor mendapatkan pelunasan piutangnya dengan cara menjual kepemilikan benda tersebut jika debitor cidera janji.

⁶⁶ Riky Rustam, *Op.Cit*, Hlm. 48

⁶⁷ Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1982, Hlm. 25

Jaminan merupakan unsur penting untuk menunjang perkembangan perekonomian Indonesia, sehingga diperlukan pengaturan yang jelas agar adanya kepastian dan perlindungan hukum secara berimbang. Dalam pengaturan hukum jaminan tidak mungkin terlepas dengan hak kebendaan, hal ini dikarenakan pada KUHPerdota jaminan merupakan hak kebendaan dan merupakan bagian dari hukum benda yang diatur di buku II KUHPerdota. Subekti menjelaskan bagaimana bentuk sistem mengenai hukum benda di Indonesia nanti, hukum jaminan (kebendaan) harus mengikuti sistem yang digariskan oleh hukum benda itu perihal jaminan maka tempatnya adalah dalam hukum benda.⁶⁸

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat dipahami bahwasannya dalam perjanjian utang-piutang diperlukannya unsur benda sebagai jaminan pelunasan terhadap suatu utang. Berdasarkan hal tersebut diperlukan pembahasan mengenai benda dan hak kebendaan sebagai objek umum dan sering dibebankan hak jaminan terlebih dahulu. Pemahaman tentang benda dan hak kebendaan ini nantinya juga akan memberikan gambaran mengenai batas dari hukum jaminan.

Di Indonesia sendiri, segala hal mengenai kebendaan diatur secara menyeluruh dalam buku kedua KUHPerdota, saat ini terdapat beberapa ketentuan yang telah dihapuskan dan kemudian diatur kembali secara khusus oleh undang-undang yang

⁶⁸ Subekti, *Suatu Tinjauan Tentang Sistem Hukum Jaminan Nasional*, Binacipta, Jakarta, 1981, Hlm. 21

baru.⁶⁹ Pasal 449 KUHPerdota memberikan pengertian tentang benda yang menyatakan “menurut paham undang-undang yang dinamakan kebendaan adalah, tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak, yang dapat dikuasai oleh hak milik”.

Penjelasan di atas menyatakan bahwa benda adalah segala sesuatu yang dapat dikuasai oleh subjek hukum, baik yang berwujud ataupun tidak berwujud.⁷⁰ Definisi benda sebagaimana Pasal 449 KUHPerdota menunjukkan terdapatnya perbedaan terminologi antara benda dan barang, benda memiliki pengertian yang lebih luas dari pada barang, yaitu selain mencakup pada barang itu sendiri, benda juga mencakup hak-hak lainnya.⁷¹ Tanah sebagai sebuah benda yang masuk dalam kriteria kebendaan berdasarkan KUHPerdota dapat dijadikan sebagai objek jaminan. Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana Undang-Undang Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.⁷²

Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menjelaskan jenis-jenis hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan diantaranya adalah hak milik, hak guna usaha (HGU) dan hak guna bangunan (HGB), sedangkan hak pakai dapat

⁶⁹ Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Pratama, Jakarta, 2008, Hlm. xii.

⁷⁰ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, Hlm. 38

⁷¹ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermassa, Jakarta, 2003, Hlm.60

⁷² Chenly Martua Sihombing, Pembebanan Hak Tanggungan Pada Tanah Yang Belum Bersertipikat, *Jurnal Program Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Volume 1 Nomor 2*, Juni 2021, Hlm. 723

dibebankan hak tanggungan dan diatur lebih lanjut oleh peraturan pemerintah. Pasal 25 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Dapat dipahami bahwa pembebanan hak tanggungan terhadap suatu tanah merupakan pembebanan yang diberikan kepada hak atas tanah tersebut.

Pasal 4 Ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan Menjelaskan bahwasannya hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada dan atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (Selanjutnya disebut sebagai APHT) yang bersangkutan. Dalam menjaminkan suatu hak atas tanah yang telah berdiri suatu bangunan di atasnya, secara bersamaan bangunan yang telah berdiri tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijaminkan, selama bangunan tersebut masih satu kepemilikan dengan pemegang hak atas tanah dan pembebannya dinyatakan secara tegas di dalam APHT.

Pasal 10 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa pemberian hak tanggungan akan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai sebuah jaminan pelunasan atas suatu hutang tertentu, yang nantinya janji tersebut akan dituangkan ke dalam perjanjian utang piutang antara kreditor dengan debitor dan menjadi suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang tersebut. Pasal tersebut menjelaskan bahwa pemberian hak

tanggungan terhadap hak milik atas tanah bertujuan untuk mengatur perjanjian serta hubungan utang piutang antara kedua pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut.⁷³

Demi terwujudnya kepastian hukum yang jelas serta untuk menghindari terjadinya perselisihan dikemudian hari, perjanjian hak tanggungan harus melewati proses pendaftaran setelah lahirnya hak tanggungan, hal ini bertujuan untuk memberikan kekuatan hukum yang mengikat diantara para pihak yang mengikatkan diri terhadap perjanjian tersebut. Pendaftaran hak tanggungan yang dibebankan terhadap hak milik wajib didaftarkan pada kantor pertanahan yang melingkupi wilayah kerjanya masing masing, dalam prosesnya akan terdapat dua syarat yang harus dilakukan, diantaranya adalah :⁷⁴

1. Syarat Spesialitas, merupakan syarat mutlak khusus yang harus dipenuhi mengenai subjek dan objek hak tanggungan yang akan diberikan
2. Syarat Publisitas, yaitu syarat yang harus dipenuhi untuk proses publikasi yang dilakukan secara terbuka dan umum agar nantinya dapat diketahui oleh pihak-pihak yang memiliki kepentingan.

Pemberian hak tanggungan wajib dilakukan melalui sebuah akta otentik berupa APHT. APHT dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang telah ditunjuk oleh Undang-Undang.⁷⁵ Pasal 11 Ayat (1) dan Ayat (2) Undang-Undang Hak

⁷³ Tami Rusli, Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Terhadap Hak Milik Atas Tanah, *Jurnal Pranata Hukum*, Vol. 3, No. 2, 2008. Hlm. 80

⁷⁴ Satrio, *Op.Cit.*, Hlm. 46

⁷⁵ Tami Rusli, *Op.cit*, Hlm. 81

Tanggungjawab menjelaskan apa saja hal-hal yang harus dicantumkan di dalam sebuah APHT, diantaranya adalah :

1. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan
2. Domisili pemegang dan pemberi hak tanggungan
3. Penunjukan secara jelas mengenai hutang yang dijamin serta nama dan identitas pemberi hak tanggungan jika pemberi hak tanggungan bukan merupakan debitor
4. Nilai Tanggungan
5. Uraian mengenai objek hak tanggungan
6. Janji-janji

Terdapatnya pendaftaran hak tanggungan ini melahirkan suatu jaminan hukum yang memberikan kewenangan bagi kreditor untuk melakukan eksekusi terhadap benda jaminan tersebut setiap saat, tanpa memerlukan persetujuan hakim terlebih dahulu apabila debitor melakukan ingkar janji dalam perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Pendaftaran hak tanggungan terhadap hak milik atas tanah berfungsi untuk menimbulkan suatu akibat hukum yang mengikat bagi kedua pihak yang memperjanjikannya, dalam hal ini debitor sebagai pemberi hak tanggungan dan kreditor sebagai penerima hak tanggungan dalam suatu perjanjian utang-piutang, dengan menjaminkan suatu hak milik atas tanah terhadap pelunasan utang-piutang sampai dengan pemberian hak tanggungan tersebut tercapai ataupun hapus.⁷⁶

⁷⁶ *Ibid*, Hlm. 89

Dapat dipahami berdasarkan penjelasan di atas bahwa pembebanan jaminan akan dibebankan kepada hak atas suatu benda, dalam pembahasan mengenai hak tanggungan, pembebanan hak tersebut akan dibebankan kepada hak atas suatu tanah, baik hak milik, hak guna bangunan (HGB), hak guna usaha (HGU) dan juga hak pakai sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan dan Undang-Undang Pokok Agraria. Pemberian status cagar budaya kepada bangunan yang berdiri di atas tanah objek hak tanggungan perlu dilakukan analisa lebih lanjut dari sudut pandang Undang-Undang Cagar Budaya serta peraturan yang berkaitan.

Pemberian status cagar budaya kepada bangunan yang berdiri di atas tanah objek hak tanggungan sendiri pernah terjadi di Indonesia. Kronologi dari kejadian tersebut dimulai ketika Roy Rahajasa Yamin selaku ahli waris Mohammad Yamin menjaminkan sertifikat hak milik atas tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Diponegoro No. 10, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, kepada salah satu bank daerah di wilayah Jawa Barat untuk mendapatkan pinjaman kredit bank sebesar Rp. 186.000.000.000 (Seratus Delapan Puluh Enam Miliar Rupiah).⁷⁷ Tujuan dari peminjaman uang tersebut akan digunakan oleh PT Radnet milik Roy Rahajasa Yamin untuk pengerjaan proyek KPU/USO yang diusung oleh Kominfo RI pada saat itu.⁷⁸

Selama proses pengerjaan proyek Layanan Internet Program KPU/USO yang diusung oleh Kominfo RI tersebut, rumah yang beralamat di Jl. Diponegoro No. 10,

⁷⁷ Salinan Putusan 179/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga.JktPst Hlm. 1-2

⁷⁸ <https://www.liputan6.com/news/read/4295161/4-hal-terkait-eksekusi-rumah-pahlawan-nasional-moh-yamin>, di akses pada Minggu, 24 Juli 2022 pukul 17.43 WIB

Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat ditetapkan menjadi bangunan cagar budaya berdasarkan pada Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 72 Tahun 2014 tertanggal 15 Januari 2014. Penetapan tersebut menjadikan objek jaminan yaitu rumah Jl. Diponegoro No. 10, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat menjadi Bangunan yang harus dilindungi dan dijaga karena memiliki nilai sejarah dan budaya bagi bangsa Indonesia. Hal tersebut menimbulkan pertanyaan terkait dengan bagaimana status dari suatu objek hak tanggungan ketika benda atau bangunan yang berada di atasnya ditetapkan sebagai cagar budaya.

Perlu diketahui bahwa benda cagar budaya sendiri merupakan suatu benda alam dan/atau benda buatan manusia baik bergerak maupun tidak bergerak, berupa kesatuan atau kelompok, atau bagian-bagiannya atau sisa-sisanya yang memiliki hubungan erat dengan kebudayaan dan sejarah. Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Cagar Budaya menyatakan bangunan cagar budaya adalah susunan binaan yang terbuat dari benda alam atau benda buatan manusia untuk memenuhi kebutuhan ruang berdinding dan/atau tidak berdinding dan beratap.

Berdasarkan penjelasan di atas, status cagar budaya diberikan kepada suatu benda alam atau benda buatan manusia yang memiliki hubungan dengan sejarah dari suatu bangsa. Konsepsi yang lahir dari penjelasan tersebut adalah cagar budaya merupakan warisan budaya yang bersifat *tangible* atau berwujud konkrit, dapat dilihat dan diraba oleh indra manusia, mempunyai massa dan dimensi yang nyata, namun tidak semua benda yang memiliki nilai sejarah dapat ditetapkan menjadi cagar budaya, terdapat beberapa syarat tertentu agar suatu benda dapat ditetapkan

menjadi sebuah cagar budaya. Pasal 5 Undang-Undang Cagar Budaya menjelaskan kriteria apa saja yang harus dipenuhi agar suatu benda, bangunan atau struktur dapat diusulkan menjadi cagar budaya diantaranya adalah :

1. Berusia 50 (lima puluh) tahun atau lebih;
2. Mewakili masa gaya paling singkat berusia 50 (lima puluh) tahun;
3. Memiliki arti khusus bagi sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan, agama, dan/atau kebudayaan; dan
4. Memiliki nilai budaya bagi penguatan kepribadian bangsa.

Sama dengan Undang-Undang Pokok Agraria yang menjelaskan mengenai hak-hak kepemilikan atas suatu tanah, Undang-Undang Cagar Budaya juga mengenal adanya istilah kepemilikan yang merupakan hak terkuat dan terpenuh terhadap suatu cagar budaya. Pasal 12 (1) Undang-Undang Cagar Budaya menyatakan bahwa setiap orang dapat memiliki dan/atau menguasai benda cagar budaya, bangunan cagar budaya, struktur cagar budaya dan/atau situs cagar budaya dengan tetap memperhatikan fungsi sosialnya sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan undang-undang ini. Ketentuan tersebut memberikan penjelasan bahwa cagar budaya dapat dimiliki atas nama perseorangan, selama dalam proses kepemilikannya tetap memperhatikan fungsi sosial dari adanya cagar budaya serta tidak melanggar ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Cagar Budaya.

Bukti kepemilikan terhadap suatu bangunan cagar budaya ditandai dengan dikeluarkannya surat status cagar budaya dan surat keterangan kepemilikan berdasarkan bukti yang sah. Pasal 33 Ayat (2) Undang-Undang Cagar Budaya

menyatakan bahwa setelah tercatat dalam register nasional cagar budaya, pemilik cagar budaya memperoleh jaminan hukum berupa surat keterangan status cagar budaya dan surat keterangan kepemilikan berdasarkan bukti yang sah. Surat keterangan status cagar budaya dan surat kepemilikan atas suatu bangunan cagar budaya merupakan sesuatu yang terpisah dengan hak kepemilikan atas suatu tanah. Bukti kepemilikan berupa surat keterangan status cagar budaya menjadi alas hak bangunan yang berada di atasnya, sehingga antara hak milik dengan surat keterangan status cagar budaya terhadap suatu bangunan merupakan dua hal yang terpisah.

Setelah membahas terkait dengan konsep dari benda cagar budaya serta batasan-batasan yang memisahkan antara bukti kepemilikan atas suatu tanah dengan bangunan cagar budaya yang berdiri di atasnya, selanjutnya adalah pembahasan mengenai kedudukan objek hak tanggungan atas tanah yang diberi status cagar budaya. Riky Rustam dalam bukunya yang berjudul 'Hukum Jaminan' menyebutkan hak atas tanah yang dapat dibebankan hak tanggungan salah satunya adalah hak atas tanah berikut bangunan yang telah ada atau akan ada, bangunan yang dimaksud sendiri contohnya adalah candi, patung, gapura serta relief yang menjadi satu kesatuan dengan tanah tersebut.⁷⁹ Bangunan yang telah ada atau akan sebagaimana penjelasan di atas tidak terbatas pada bangunan berupa candi, patung ataupun gapura saja, selama benda tersebut dapat dilihat dan diraba oleh indra

⁷⁹ Riky Rustam, *Op.Cit*, Hlm. 193-194

manusia, mempunyai massa dan dimensi yang nyata seperti rumah dan gedung dapat dibebankan menjadi hak tanggungan.

H. Salim HS dalam bukunya yang berjudul ‘Hukum Jaminan di Indonesia’ menyebutkan syarat-syarat tertentu agar suatu hak atas tanah dapat menjadi objek hak tanggungan, salah satunya adalah memiliki sifat dapat dipindahtangankan.⁸⁰ Tujuan dari adanya syarat tersebut adalah untuk memberikan perlindungan kepada pemegang hak tanggungan (Kreditor), karena jika suatu saat Debitur melakukan cidera janji maka benda yang dijadikan jaminan atas suatu utang tersebut akan dijual guna mengganti pembayaran yang seharusnya dilakukan oleh debitur.

Berdasarkan dua penjelasan di atas, serta analisis yang telah dilakukan. Pembebanan hak cagar budaya terhadap bangunan yang berdiri di atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan tidak melanggar ketentuan hukum yang ada di Indonesia untuk saat ini. Undang-Undang Hak Tanggungan dan Undang-Undang Cagar Budaya tidak memberikan larangan secara jelas untuk menjadikan bangunan yang berdiri di atas tanah objek hak tanggungan sebagai sebuah cagar budaya, selain itu terdapatnya perbedaan antara hak milik atas tanah dengan surat keterangan status cagar budaya dan surat kepemilikan atas suatu bangunan cagar budaya sebagai dua bukti kepemilikan yang berbeda. Hak Milik merupakan hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki seseorang atas suatu tanah, berdasarkan pengertian tersebut hak milik merupakan alas hak atau bukti kepemilikan yang melekat terhadap suatu tanah. Surat keterangan status cagar

⁸⁰ H. Salim HS, *Op.Cit*, Hlm. 104

budaya dan surat kepemilikan atas suatu bangunan cagar budaya merupakan bukti kepemilikan atas suatu benda cagar budaya yang dikeluarkan oleh pejabat berwenangan setelah suatu benda dinyatakan sah menjadi cagar budaya.

Pasal 18 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menjelaskan 4 syarat hapusnya hak tanggungan, diantaranya adalah :

1. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;
2. Dilepaskannya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;
3. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua Pengadilan Negeri;
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan;

Berdasarkan penjelasan di atas, hapusnya sebuah hak tanggungan terhadap suatu tanah terjadi apabila salah satu dari keempat syarat tersebut terpenuhi. Berdasarkan penjelasan sebelumnya, bukti kepemilikan tanah berupa hak milik tidak hilang seketika bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut ditetapkan menjadi cagar budaya, sehingga antara hak milik dan bukti kepemilikan atas benda cagar budaya merupakan dua alas hak yang berbeda dan tidak memiliki keterkaitan satu sama lain. Terdapatnya hak milik atas suatu tanah, memberikan implikasi terkait penetapan suatu benda yang berdiri di atas tanah objek hak tanggungan menjadi cagar budaya, dimana hal tersebut masih boleh untuk dilakukan berdasarkan ketentuan undang-undang yang ada saat ini.

Pasal 16 Ayat (1) dan ayat (3) Undang-Undang Cagar Budaya menjelaskan bahwa kepemilikan cagar budaya dapat dialihkan kepemilikannya dengan cara

diwariskan, dihibahkan, ditukarkan, dihadiahkan, dijual, diganti rugi, dan/atau penetapan atau putusan pengadilan. Ketentuan pasal tersebut menjelaskan kedudukan dari suatu bangunan cagar budaya, dimana tidak terdapatnya larangan untuk mengalihkan suatu bangunan cagar budaya, sehingga syarat yang sebelumnya disebutkan oleh H. Salim HS dalam bukunya telah terpenuhi. Tidak hapusnya hak milik serta sifat dari benda cagar budaya yang dapat dialihkan melahirkan sebuah kesimpulan dimana hak milik atas suatu tanah yang di atasnya berdiri bangunan cagar budaya tetap bisa dijadikan sebagai objek hak tanggungan.

Menjadikan hak milik atas suatu tanah yang di atasnya berdiri bangunan cagar budaya sebagai objek hak tanggungan merupakan hak yang dimiliki oleh pemilik tanah yang dalam perjanjian utang-piutang akan bertindak sebagai debitor, namun sebagai pemilik dari sebuah bangunan cagar budaya terdapat hal-hal yang harus dipatuhi sebagai pemilik cagar budaya, diantaranya adalah kepemilikan cagar budaya harus tetap memperhatikan fungsi sosial dari sebuah cagar budaya. Berdasarkan hal tersebut dapat dipahami bahwa pemilik cagar budaya dilarang untuk menggunakan benda cagar budayanya untuk kepentingan pribadi semata, dan harus mengedepankan kepentingan dan tujuan dari cagar budaya.

Kreditor juga memiliki kewenangan untuk menolak perjanjian utang-piutang dengan jaminan berupa hak tanggungan. Bentuk penolakan didasarkan pada prinsip 5C dalam memberikan kredit kepada debitor. Prinsip 5C sendiri terdiri dari *character*, *Capacity*, *Capital*, *Collateral*, *Condition Of Economy*, terdapatnya prinsip *Collateral* atau agunan dalam prinsip kehati-hatian tentu menjadi

pertimbangan bank sebagai kreditor untuk memberikan kredit. Dalam prinsip *Collateral* bank akan melakukan pemeriksaan terhadap agunan yang akan diberikan oleh debitor dan apabila agunan tersebut berupa tanah yang di atasnya berdiri bangunan cagar budaya, bank selaku kreditor harus mempertimbangkan hal tersebut, karena tentunya akan berpotensi menimbulkan permasalahan hukum, khususnya dalam proses eksekusi apabila debitor melakukan cidera janji.

B. Keabsahan Eksekusi Hak Tanggungan Atas Rumah Cagar Budaya

Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan fasilitas yang memudahkan bagi kreditor, salah satunya adalah dengan memberikan kemudahan dan kepastian dalam melaksanakan eksekusi apabila debitor tidak melaksanakan kewajiban yang telah diperjanjikan sebelumnya. Berdasarkan penjelasan sebelumnya terdapat tiga cara untuk melaksanakan eksekusi, diantaranya adalah :⁸¹

1. Eksekusi berdasarkan janji untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri;
2. Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan; dan
3. Eksekusi melalui penjualan objek hak tanggungan secara di bawah tangan berdasarkan kesepakatan yang dibuat antara pemberi dan pemegang hak tanggungan.

Sebelum membahas lebih jauh mengenai keabsahan eksekusi hak tanggungan atas rumah cagar budaya, diperlukannya pembahasan mengenai kendala-kendala

⁸¹ M. Khoidin, *Op.Cit.*, Hlm. 7

serta hambatan yang terjadi dalam proses eksekusi berdasarkan tiga cara di atas. Pertama, adalah eksekusi melalui penjualan di bawah tangan. Eksekusi hak tanggungan dengan cara penjualan di bawah tangan merupakan cara yang paling mudah dan dapat diperjanjikan bersama oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan. Tujuan utama dari eksekusi dengan cara ini adalah untuk menemukan harga tertinggi, sehingga tidak akan merugikan debitor atau pemilik barang jaminan.⁸²

Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan tidak menjelaskan secara lanjut mengenai siapa yang melakukan penjualan antara kreditor dengan debitor. Apabila debitor hendak melakukan penjualan objek hak tanggungan, debitor dapat mencari pembeli sendiri untuk menebus barang jaminan, asal dilakukan sebelum penjualan lelang. Pencarian pembeli dan kesepakatan mengenai harganya dapat dilakukan debitor tanpa terlebih dahulu menyepakati dengan kreditor. Berdasarkan hal tersebut biasanya debitor memberitahukan kepada kreditor perihal pembeli atau orang yang akan menutup kredit macetnya tersebut. Kreditor seharusnya tidak memperlakukan hal tersebut karena yang terpenting bagi kreditor adalah hutang dan bunga beserta dendanya dapat dilunasi oleh kreditor.⁸³

Eksekusi dengan penjualan di bawah tangan dinilai sebagai proses eksekusi yang paling efektif, akan tetapi bukan berarti proses eksekusi ini tidak memiliki hambatan ataupun kendala. Hambatan atau kendala yang dimaksud adalah tidak

⁸² *Ibid*, Hlm. 10

⁸³ *Ibid*, Hlm. 12

adanya persaingan yang bebas diantara calon pembeli, karena tidak dilakukan secara terbuka meski diumumkan melalui media. Hambatan atau kendala lain yang timbul adalah adanya potensi terjadinya persekongkolan antara pemegang jaminan dengan pembeli untuk menyepakati harga yang tidak sesuai dengan keinginan dari debitor, sebagai contoh adalah kreditor dan pembeli disepakati harga tinggi guna menutup hutang debitor, tetapi kepada debitor dan kreditor lain serta yang termuat dalam akta jual beli ditulis dengan harga murah, berdasarkan hal tersebut untuk mengantisipasi tindakan curang seperti yang disebutkan maka sebaiknya jual beli di bawah tangan dilakukan dengan terlebih dahulu meminta persetujuan kepada hakim di samping meminta persetujuan kepada debitor.⁸⁴

Kedua adalah eksekusi berdasarkan sertifikat hak tanggungan. Kreditor umumnya akan langsung meminta kepada pengadilan negeri untuk dilaksanakan eksekusi berdasarkan sertifikat hak tanggungan yang memiliki titel eksekutorial. Pasal 224 HIR dan 258 RBG menyatakan tentang pengaturan eksekusi terhadap dokumen selain putusan pengadilan yang mempunyai titel eksekutorial.⁸⁵ Permohonan Eksekusi sendiri akan diajukan oleh kreditor dengan menyerahkan sertifikat hak tanggungan kepada ketua Pengadilan Negeri agar diterbitkan fiat atau surat perintah sehingga eksekusi dapat dilaksanakan secara paksa, bahkan dengan bantuan aparat keamanan, terhadap permohonan fiat eksekusi ini pihak Pengadilan

⁸⁴ Ellyna Sukur, *Prinsip-Prinsip Dasar Hak Tanggungan Atas Tanah*, BPHN Departemen Kehakiman RI, Jakarta, 1999, Hlm. 46

⁸⁵ *Ibid*, Hlm. 27

Negeri hanya perlu melakukan pemeriksaan terhadap syarat-syarat formal yang telah ditentukan.⁸⁶

Berdasarkan praktiknya di Indonesia, eksekusi terhadap objek hak tanggungan secara paksa melalui Pengadilan Negeri tidak selalu berjalan dengan baik. Terdapat beberapa kendala yang dihadapi oleh kreditor dalam menjalankan eksekusi secara paksa. Kendala bagi eksekusi objek hak tanggungan melalui pengadilan adalah adanya gugatan perlawanan dari pemberi hak jaminan, terdapat juga kendala teknis bagi eksekusi objek hak tanggungan atas perintah Pengadilan Negeri, yaitu biaya yang sangat tinggi dan prosesnya memakan waktu lama, selain itu tidak jarang pembeli atau pemenang lelang kesulitan melakukan pengosongan atas objek hak tanggungan, karena pihak Pengadilan Negeri melakukan penangguhan pengosongan.

Ketiga adalah eksekusi berdasarkan janji untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri. Kewenangan kreditor untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri ini dikenal dengan istilah *parate eksekusi*. Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan menjelaskan bahwa eksekusi langsung ini merupakan hak dari kreditor untuk menjual langsung objek jaminan atas kekuasaan sendiri tanpa diperlukannya izin kepada debitor terlebih dahulu.⁸⁷ Penjualan dengan cara *parate eksekusi* biasanya akan menggunakan lembaga pelelangan umum, lembaga

⁸⁶ Munir Fuady, *Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktek*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994, Hlm. 64

⁸⁷ Susilowardani, Hambatan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Yang Berakibat Tidak Memberi Kepastian Hukum Untuk Penyelesaian Kredit Macet Pada Perbankan, *Jurnal Rechstaat nieuw*, Volume 6 Nomor 1, Oktober 2021, Hlm. 5

pelelangan umum diharapkan memperoleh harga yang paling tinggi terhadap objek hak tanggungan, untuk nantinya hasil dari penjualan objek hak tanggungan akan digunakan oleh kreditor untuk pelunasan piutangnya, apabila masih terdapat sisa dari penjualan objek hak tanggungan maka sisa uang tersebut akan menjadi hak debitor sebagai pemberi hak tanggungan.

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan menjelaskan bahwa dalam pelaksanaan *parate eksekusi* tidak diperlukan adanya persetujuan dari Pengadilan Negeri dalam prosesnya, akan tetapi pelaksanaan *parate eksekusi* ini sendiri dinilai belum dapat memberikan kepastian hukum bagi kreditor.⁸⁸ Pelaksanaan *parate eksekusi* memang tidak memerlukan persetujuan dari debitor, namun dalam pelaksanaan *parate eksekusi* debitor memiliki kewenangan untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri, dimana hal tersebut sangat mungkin untuk dimenangkan oleh debitor dan membatalkan proses *parate eksekusi*, hal ini akan berakibat pada situasi yang tidak menguntungkan bagi kreditor.⁸⁹

Berdasarkan pembahasan sebelumnya dapat diambil kesimpulan bahwa dalam pelaksanaan proses eksekusi tidak dapat terhindar dari adanya masalah dan juga kendala, karena pada proses pelaksanaannya terdapat aturan-aturan yang wajib untuk dipatuhi. Kendala yang mungkin terjadi dalam pelaksanaan proses eksekusi adalah perubahan status barang yang dijadikan objek jaminan, Hal ini terjadi terhadap bangunan yang beralamat di Jalan Diponegoro No.10, Kecamatan Menteng, Jakarta

⁸⁸ *Ibid*, Hlm. 6

⁸⁹ Kelompok Studi Hukum Bisnis FH UNPAD, *Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, Hlm. 41

Pusat. Tanah beserta bangunan di atasnya milik keluarga pahlawan nasional Mohammad Yamin dijadikan sebagai objek jaminan pada tahun 2012, kemudian pada tahun 2014 bangunan yang berdiri di atas tanah objek hak tanggungan tersebut ditetapkan menjadi cagar budaya nasional berdasarkan Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 72 Tahun 2014 tertanggal 15 Januari 2014.⁹⁰

Pada tahun 2020 bangunan tersebut dilakukan proses eksekusi oleh kreditor karena debitor dinilai telah melakukan cidera janji. Kreditor kemudian melakukan penjualan dengan cara lelang terhadap objek hak tanggungan yang merupakan bangunan cagar budaya tersebut. Berdasarkan surat nomor 018/PAILIT-RMI/II/2020 menyatakan bahwa tim kurator PT Radnet telah menerima kuasa dari pihak kreditor yaitu salah satu bank swasta yang berada di Provinsi Jawa Barat untuk melakukan penjualan dimuka umum dengan cara pelelangan atas objek jaminan yang diajukan oleh PT Radnet, selanjutnya berdasarkan keputusan risalah lelang nomor : 43/28/2020 tertanggal 13 Februari 2020 menyatakan H. Yendra Fahmi sebagai pemenang lelang dan berhak atas kepemilikan tanah yang berlamat di Jalan Diponegoro No. 10, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, beserta bangunan cagar budaya yang berada di atas tanah tersebut.⁹¹

Tindakan yang dilakukan oleh kreditor sebelumnya membuat keluarga Mohammad Yamin selaku debitor mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri

⁹⁰ Salinan Putusan 139/Pdt.Bth/2020/PN. Jkt.Pst Hlm. 6

⁹¹ *Ibid.*

Jakarta Pusat dengan nomor register perkara 139/Pdt.Bth/2020/PN Jkt.Pst. Pokok dari gugatan tersebut adalah keberatan terhadap *parate eksekusi* yang dilakukan kreditor karena objek hak tanggungan yang dieksekusi sudah ditetapkan menjadi bangunan cagar budaya nasional, berdasarkan hal tersebut pembahasan selanjutnya adalah mengenai bagaimana keabsahan eksekusi hak tanggungan yang dilakukan terhadap tanah yang di atasnya berdiri bangunan yang telah ditetapkan sebagai cagar budaya. Baik Undang-Undang Hak Tanggungan maupun Undang-Undang Cagar Budaya pada dasarnya tidak menjelaskan secara jelas apabila terjadi proses eksekusi hak tanggungan terhadap tanah yang di atasnya berdiri bangunan cagar budaya.

Pasal 16 Ayat (3) Undang-Undang Cagar Budaya hanya menjelaskan terkait dengan peralihan kepemilikan cagar budaya, proses pengalihan tersebut hanya dapat dilakukan dengan cara diwariskan, dihibahkan, ditukarkan, dihadiahkan, dijual, diganti rugi, dan/atau penetapan atau putusan pengadilan. Berdasarkan penjelasan tersebut dapat dipahami bahwasannya cagar budaya diperbolehkan untuk dialihkan kepemilikannya. Dilihat pada sudut pandang Undang-Undang Hak Tanggungan, Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa kreditor selaku pemegang hak tanggungan memiliki wewenang untuk melaksanakan penjualan terhadap objek hak tanggungannya, baik penjualan di bawah tangan atas kesepakatan debitor ataupun penjualan melalui balai lelang. Berdasarkan penjelasan tersebut, tidak adanya larangan untuk menjual objek hak tanggungan berupa tanah yang di atasnya terdapat bangunan cagar budaya, sehingga pembeli atau pemenang

lelang dari benda cagar budaya tersebut akan dianggap sebagai pemilik baru dari benda cagar budaya sebagaimana Pasal 12 Ayat (3) Undang-Undang Cagar Budaya yang menjelaskan kepemilikan cagar budaya dapat diperoleh melalui pembelian.

Undang-Undang Hak Tanggungan dan Undang-Undang Cagar Budaya memang tidak melarang penjualan benda cagar budaya, akan tetapi perlu diperhatikan bahwa terdapat ketentuan Undang-Undang Cagar Budaya yang tidak boleh dilanggar. Pasal 16 Ayat (1) Undang-Undang Cagar Budaya menjelaskan bahwa setiap orang memiliki hak untuk mengalihkan kepemilikan benda cagar budaya kepada negara atau orang lain, akan tetapi ketentuan tersebut diberikan batasan sebagaimana Pasal 16 Ayat (2) Undang-Undang Cagar Budaya menyatakan Negara memiliki hak untuk didahulukan dalam pengalihan kepemilikan benda cagar budaya.

Pasal tersebut secara jelas memberikan kewajiban kepada pemilik benda cagar budaya yang ingin mengalihkan status kepemilikannya harus menempatkan Negara sebagai subjek pertama yang mendapatkan penawaran. Berdasarkan ketentuan tersebut proses eksekusi objek hak tanggungan berupa tanah yang di atasnya berdiri bangunan cagar budaya memerlukan tindakan yang dilakukan oleh pemilik dari bangunan cagar budaya. Pemilik bangunan cagar budaya dalam perjanjian utang-piutang biasanya bertindak sebagai debitor, dalam hal ini debitor harus melaksanakan ketentuan pelepasan hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria.

Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria menjelaskan alasan-alasan hapusnya hak atas tanah, salah satunya adalah pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria. Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria sendiri menjelaskan bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang. Urgensi dari dilepaskannya hak atas tanah yang di atasnya berdiri bangunan cagar budaya oleh debitor karena tujuan dari adanya cagar budaya itu sendiri.

Pasal 3 Undang-Undang Cagar Budaya menjelaskan tujuan dari pelestarian cagar budaya diantaranya adalah melestarikan warisan budaya bangsa dan warisan umat manusia. Hal tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Agraria dimana untuk kepentingan bangsa dan Negara hak-hak atas tanah dapat dicabut. Berdasarkan hal tersebut debitor sebagai pemberi objek hak tanggungan berupa tanah yang di atasnya berdiri bangunan cagar budaya dapat mengajukan pelepasan hak atas tanah dan mendapatkan uang ganti kerugian dari negara, untuk nantinya debitor dapat menggunakan uang ganti kerugian tersebut untuk melakukan pembayaran pelunasan utang kepada kreditor.

Ketentuan Pasal 16 Ayat (2) Undang-Undang Cagar Budaya memang memberikan batasan dalam melakukan eksekusi berupa penjualan objek hak tanggungan berupa tanah yang di atasnya berdiri bangunan cagar budaya, dimana

dalam proses eksekusinya harus mengutamakan penawaran kepada Negara, akan tetapi proses penawaran kepada Negara melalui pelepasan hak atas tanah yang dilakukan oleh debitor tidak selalu berhasil, karena terkait dengan urgensi pelestarian cagar budaya akan ditinjau berdasarkan nilai sejarah dan budaya yang terdapat di dalam cagar budaya itu, apabila Negara menilai bangunan cagar budaya tersebut tidak memiliki nilai sejarah dan budaya yang besar sehingga tidak perlu untuk dilindungi maka kreditor tetap diizinkan untuk melakukan eksekusi atas kekuasaan sendiri ataupun eksekusi berdasarkan titel eksekutorial.

Kreditor tetap diperbolehkan melakukan hal tersebut terhadap objek hak tanggungan berstatus cagar budaya apabila penawaran kepada negara dengan cara melepaskan hak dan mendapatkan ganti kerugian melalui debitor tidak berhasil, akan tetapi dalam proses pelaksanaan eksekusi atas kekuasaan sendiri ataupun eksekusi berdasarkan titel eksekutorial harus tetap memperhatikan syarat yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang Cagar Budaya. Pasal 17 Ayat (1) Undang-Undang Cagar Budaya menyatakan setiap orang dilarang mengalihkan kepemilikan cagar budaya peringkat nasional, peringkat provinsi, atau peringkat kabupaten/kota baik seluruh maupun bagian-bagiannya kecuali dengan izin menteri, gubernur atau bupati/wali kota sesuai dengan tingkatannya.

Berdasarkan penjelasan di atas, dalam pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan berupa tanah yang di atasnya berdiri bangunan cagar budaya diperlukan permintaan izin terlebih dahulu sebelum dilakukannya proses eksekusi oleh

kreditor. Baik kreditor ataupun debitor perlu meminta izin kepada pejabat yang berwenang sesuai dengan tingkatan dari cagar budaya sebelum melakukan proses eksekusi.



BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan pada hasil pembahasan yang telah dilakukan pada bab sebelumnya, maka di dalam penelitian ini terdapat beberapa hasil yang didapatkan berupa kesimpulan sebagai berikut :

1. Kedudukan objek hak tanggungan atas tanah yang diberi status cagar budaya masih dapat menjadi objek jaminan dalam perjanjian hutang-piutang antara kreditor dan debitor. Perlu dipahami bahwa antara bukti kepemilikan atas suatu tanah sertifikat kepemilikan cagar budaya merupakan dua alas hak yang berbeda. Hak milik atas tanah membuktikan kepemilikan seseorang atas suatu tanah, sedangkan sertifikat kepemilikan cagar budaya membuktikan bahwa bangunan yang berdiri di atas suatu tanah telah memenuhi persyaratan untuk dapat dikatakan sebagai bangunan cagar budaya berdasarkan ketentuan yang berlaku. Berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa hanya ada 4 keadaan yang membuat suatu Hak Tanggungan menjadi hapus. Pasal 18 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan salah satu syarat hapusnya hak tanggungan adalah hapusnya hak atas tanah yang dibebankan hak tanggungan. Berdasarkan penjelasan tersebut dapat dipahami bahwa suatu hak tanggungan baru dikatakan hapus ketika pemilik suatu tanah

telah kehilangan bukti kepemilikannya. Undang-Undang Cagar Budaya yang mengatur tentang lahirnya sertifikat kepemilikan cagar budaya tidak secara serta merta menghilangkan bukti kepemilikan atas suatu tanah, berdasarkan hal tersebut selama masih terdapatnya bukti kepemilikan atas tanah berupa hak milik atas tanah tidak menjadikan suatu objek hak tanggungan hapus seketika. Suatu tanah yang di atasnya berdiri bangunan cagar budaya dan dijadikan sebagai objek hak tanggungan, maka tanah tersebut masih menjadi objek hak tanggungan sampai telah terpenuhi salah satu dari keempat syarat Pasal 18 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.

2. Keabsahan eksekusi hak tanggungan yang di atasnya terdapat bangunan cagar budaya harus memperhatikan beberapa ketentuan. Perjanjian utang-piutang tentunya tidak akan selalu berjalan sesuai harapan, terkadang kreditor memerlukan tindakan tegas berupa eksekusi terhadap objek jaminan. Dalam melakukan proses eksekusi terhadap objek hak tanggungan berupa hak milik atas tanah yang di atasnya berdiri bangunan cagar budaya terdapat beberapa ketentuan yang harus diperhatikan, karena nantinya dalam proses eksekusi tersebut akan terjadi juga perpindahan kepemilikan suatu bangunan cagar budaya. Eksekusi terhadap objek hak tanggungan berupa tanah yang di atasnya berdiri bangunan cagar budaya pada dasarnya masih diperbolehkan, akan tetapi Undang-Undang Cagar Budaya memberikan batasan tertentu salah satunya adalah Negara memiliki hak untuk didahulukan dalam pengalihan kepemilikan benda cagar budaya, dengan adanya ketentuan tersebut debitor sebagai pemilik

dari bangunan cagar budaya harus menawarkan kepada Negara untuk melepaskan hak milik atas tanahnya karena adanya kepentingan bangsa dan Negara berupa bangunan cagar budaya yang harus didahulukan, dengan melalui cara pelepasan hak tersebut nantinya debitor akan mendapatkan uang ganti kerugian yang bisa digunakan membayarkan utangnya kepada kreditor. Penawaran kepada Negara melalui pelepasan hak yang dilakukan oleh debitor bukan merupakan satu-satunya cara dalam proses eksekusi tanah yang di atasnya terdapat bangunan cagar budaya, kreditor tetap diperbolehkan melakukan eksekusi atas kekuasaan sendiri ataupun eksekusi berdasarkan titel eksekutorial, akan tetapi terdapat beberapa ketentuan di dalam Undang-Undang Cagar Budaya yang harus diperhatikan oleh kreditor, hal tersebut berupa permintaan izin terlebih dahulu sebelum dilakukannya proses eksekusi, sehingga baik debitor ataupun kreditor perlu meminta izin kepada pejabat yang berwenang sesuai dengan tingkatan cagar budaya yang akan dialihkan hak kepemilikannya.

B. Saran

Berdasarkan pada kesimpulan yang terdapat di atas, maka terdapat saran sebagai berikut:

1. Mengingat pada asas kepemilikan bangunan cagar budaya oleh seseorang, dimana setiap pemilik cagar budaya harus memperhatikan fungsi sosial dari cagar budaya, maka sudah seharusnya setiap pemilik cagar budaya dilarang untuk menjadikan hak milik atas tanah yang di atasnya berdiri bangunan cagar budaya sebagai objek hak tanggungan dikarenakan tindakan tersebut akan

bertentangan dengan asas yang sebelumnya disebutkan, selain itu salah satu tujuan dari adanya cagar budaya adalah untuk melestarikan budaya itu sendiri, maka dari itu setiap pemilik cagar budaya untuk menjadikan hak milik atas tanah yang di atasnya berdiri bangunan cagar budaya sebagai objek hak tanggungan, dikhawatirkan dengan dijadikannya bangunan cagar budaya sebagai objek hak tanggungan maka akan menghilangkan hak kepemilikan cagar budaya berpindah kepada orang lain jika terjadi kredit macet, apabila terjadi hal tersebut maka berpotensi akan menghilangkan nilai budaya serta keaslian dari sebuah bangunan cagar budaya.

2. Kreditor dalam melaksanakan eksekusi objek hak tanggungan berupa tanah yang di atasnya berdiri bangunan cagar budaya tidak bisa melaksanakan eksekusi seperti pada umumnya, dikarenakan adanya ketentuan yang tidak boleh dilanggar di dalam Undang-Undang Cagar Budaya. Berdasarkan penjeleasan tersebut, kreditor yang akan melakukan eksekusi terhadap objek hak tanggungan berupa tanah yang di atasnya berdiri bangunan cagar budaya harus selalu berhati-hati, karena hal tersebut berpotensi menimbulkan permasalahan hukum kedepannya, apabila proses pelaksanaan eksekusi tidak memperhatikan ketentuan Undang-Undang Cagar Budaya

Bagi pembuat undang-undang, perlu adanya perbaikan dalam Undang-Undang Cagar Budaya mengenai bagaimana keabsahan penetapan cagar budaya yang berdiri di atas tanah objek hak tanggungan, hal tersebut bertujuan untuk

menghindari permasalahan hukum seperti yang terjadi pada keluarga Mohammad

Yamin pada tahun 2020.



DAFTAR PUSTAKA

- Abdul R. Saliman. *et.al.* 2008. *Hukum Bisnis untuk Perusahaan*. Jakarta. Prenada Media Group.
- Bambang Setioprodo. 1996. *Pengamanan Kredit Perbankan Yang Dijamin Oleh Hak Tanggungan*. Medan. Lembaga Kajian Hukum Bisnis USU.
- Boedi Harsono. 2007 *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan pelaksanaan jilid 1 hukum tanah nasional*, Cetakan Kesebelas. Jakarta. Djambatan.
- Budiono Kusumohamidjojo. 2009. *Filsafat kebudayaan: Proses Realisasi Manusia*. Yogyakarta. Jalasutra.
- Dinas Kebudayaan Provinsi DIY. 2003. *Laporan Akhir Penyusunan Rencana Induk Program Pelestarian dan Pengembangan Kawasan Cagar Budaya*. Yogyakarta. PT. Cipta Nindita Buana.
- Ellyna Sukur. 1999 *Prinsip-Prinsip Dasar Hak Tanggungan Atas Tanah*. Jakarta. BPHN Departemen Kehakiman.
- Etto Sunaryanto, Sugiwato dan Jose Ari Lukito. 2006. *Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara*. Jakarta. Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara.
- Euginia Liliawati Mulyono. 2003. *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dalam Kaitannya dengan Pemberian Kredit oleh Perbankan*. Jakarta. Hervarindo.
- H. Salim HS. 2014. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Ed. 1, Cet. 8. Jakarta. PT Rajagrafindo Persada.

- Hamid Abdullah, *et al.* 1987. *Tingkat Kesadaran Sejarah Masyarakat Provinsi Jawa Tengah : Kota Madya Semarang*. Jakarta. Departemen Pendidikan dan Kebudayaan.
- Herowati Poesoko. 2012. *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*. Yogyakarta. Aswaja Pressindo.
- Kartini Muljadi. 2005. *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak Tanggungan*. Jakarta. Prenada Media
- Kelompok Studi Hukum Bisnis FH UNPAD. 1996. *Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah*. Bandung. PT. Citra Aditya Bakti.
- Koentjaraningrat. 1985. *Kebudayaan Mentalitas dan Pembangunan*, Cet. 12. Jakarta. PT. Gramedia.
- Koesnadi Hardjasoemantri. 2005. *Hukum Tata Lingkungan*, Edisi 8, Cet. 18. Yogyakarta. Gadjah Mada University Press.
- Kuswanto, *et al.* 1996. *Pelajaran Antrpologi*, Cet. 1. Solo. Tiga Serangkai.
- M. Bahsan. 2002. *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta. Rejeki Agung.
- M. Khoidin. 2005. *Problematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan*. Yogyakarta. LaksBang Pressindo.
- M Yahya Harahap. 2014. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta. Sinar Grafika
- Munir Fuady. 1994. *Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktek*. Bandung. Citra Aditya Bakti.
- Peter Mahmud Marzuki. 2008. *Penelitian Hukum*. Jakarta. Kencana.
- Rachmadi Usman. 2016. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta. Sinar Grafika.
- _____. 2016. *Hukum Lelang*. Jakarta. Sinar Grafika.

- Retnowulan Sutantio, *et al.* 1997. *Penelitian Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan kredit*. Jakarta. BHPN Departemen Kehakiman RI.
- Riduan Syahrani. 2010. *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Bandung. Alumni.
- Riky Rustam. 2017. *Hukum Jaminan*. Yogyakarta. UII Press.
- Satrio. 2002. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*. Bandung PT Citra Aditya Bakti.
- Sentosa Sembiring. 2012. *Hukum Perbankan edisi revisi*. Bandung. Mandar Maju.
- Soerjono Soekanto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta. UI Press.
- _____. 2008. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta. Universitas Indonesia.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2004. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta. PT Raja Grafindo Persada.
- Subekti. 1982. *Suatu Tinjauan Tentang Sistem Hukum Jaminan Nasional*. Jakarta. Binacipta.
- _____. 1982. *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung. Alumni.
- _____. 1997. *Hukum Acara Perdata*. Bandung. Bina Cipta.
- _____. 2003. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta. Intermassa.
- Subekti dan R. Tjitrosudibio. 2008. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta. Pradnya Pratama.
- Sutan Remy Sjahdeni. 1996. *Hak Tanggungan Asas-Asas ketentuan pokok dan masalah yang dihadapi oleh Perbankan*. Surabaya. Airlangga University Press.
- _____. 1999. *Hak Tanggungan Azas-Azas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan, suatu kajian mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*. Bandung. Alumni.

- _____. 1999. *Hak Tanggungan*, ed. 2, cet. 1. Bandung. Alumni.
- _____. 2004. *Hukum Kepailitan : Memahami Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan, dalam Bunga Rampai Hukum Dagang*. Bandung. Alumni.
- Thomas Suyatno. 1993. *Dasar-Dasar Perkreditan*. Jakarta. PT Gramedia.
- Trisadini Prasatinah Usanti, Leonara Bakarbesy. 2013. *Buku Refensi Hukum Perbankan : Hukum Jaminan*. Surabaya. Revka Petra Media.
- Wirjono Projodikoro. 1962. *Hukum Acara Perdata di Indonesia*. Bandung. Sumur.
- Yahya Harahap. 1993. *Perlawanan Terhadap Eksekusi Grose Akta serta Putusan Pengadilan dan Arbitrase dan Standar Hukum Eksekusi*. Bandung. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.

Jurnal

- Chenly Martua Sihombing. Pembebanan Hak Tanggungan Pada Tanah Yang Belum Bersertipikat. *Jurnal Program Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Volume 1 Nomor 2. Juni 2021*.
- Hafidz Putra Arifin. Politik Hukum Perlindungan Cagar Budaya Di Indonesia. *Jurnal Hukum Bisnis Dan Investasi. Volume 10 No 1 November 2018*.
- H. RM Anton Suyatno. *et. al.* Perlawanan Dalam Eksekusi Obyek Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Titel Eksekutorial. *Jurnal Hukum Dan Peradilan Volume 3 No. 1 Maret 2014*.
- Ida Bagus Nyoman Wartha. Manfaat Penting Benda Cagar Budaya Sebagai Peninggalan Sejarah/Arkeologi untuk Kepentingan Agama, Sosial Budaya, Sosial Ekonomi, Pendidikan dan Ilmu Pengetahuan. *Jurnal Santiaji Pendidikan. Vol. 6, No. 2. FKIP Unmas Denpasar, 2016*.

Khalid Rosyadi. *et al* . Analisis Pengelolaan Dan Pelestarian Cagar Budaya Sebagai Wujud Penyelenggaraan Urusan Wajib Pemerintah Daerah , *Jurnal Administrasi Publik* Vol. 2 No 5.

Maria Stephannie Halim. Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Jaminan Dalam lelang Eksekusi Hak Tanggungan, *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune* Volume 1 No. 1 Agustus 2018.

Niken Prasetyawati dan Tony Hanoraga, Jaminan Kebendaan Dan Jaminan Perorangan Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Piutang , *Jurnal Sosial Humaniora* Vol. 8 No 1, Juni 2015

Susilowardani. Hambatan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Yang Berakibat Tidak Memberi Kepastian Hukum Untuk Penyelesaian Kredit Macet Pada Perbankan. *Jurnal Rechstaat nieuw. Volume 6 Nomor 1.* Oktober 2021.

Tami Rusli. Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Terhadap Hak Milik Atas Tanah. *Jurnal Pranata Hukum.* Vol. 3, No. 2. 2008.

Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang No. 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

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya

Undang-Undang Nomor Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 72 Tahun 2014

Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : *179/Pdt.Sus-
PKPU/2019/PN.Niaga.JktPst*

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : *139/Pdt.Bth/2020/PN. Jkt.Pst*

Sumber Internet

<http://kebudayaan.kemdikbud.go.id/ditpcbm/2015/05/11/cagar-budaya/>, *Undang-Undang
Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Cagar Budaya.pdf*, di akses pada Minggu, 29 Mei 2022 pukul
15.30 WIB.

[https://www.liputan6.com/news/read/4295161/4-hal-terkait-eksekusi-rumah-pahlawan-
nasional-moh-yamin](https://www.liputan6.com/news/read/4295161/4-hal-terkait-eksekusi-rumah-pahlawan-nasional-moh-yamin), di akses pada Minggu, 24 Juli 2022 pukul 17.43 WIB



SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIASI

No. : 351/Perpus/20/H/XI/2022

Bismillaahirrahmaanirrahaim

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **Joko Santosa, A.Md.**
NIK : **961002136**
Jabatan : **Staf Perpustakaan Referensi Fakultas Hukum UII**

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : M Ariq Basilla Ikram
No Mahasiswa : 18410382
Fakultas/Prodi : Hukum
Judul karya ilmiah : **PEMBERIAN STATUS CAGAR BUDAYA TERHADAP
OBJEK HAK TANGGUNGAN SERTA KEABSAHAN
EKSEKUSINYA**

Karya ilmiah yang bersangkutan di atas telah melalui proses uji deteksi plagiasi dengan hasil **19.%**

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 23 November 2022 M
28 Rabi'ul Tsani 1444 H

Perpustakaan Referensi FH UII



Joko Santosa, A.Md.