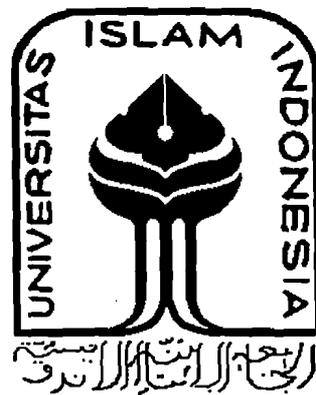


**KEDUDUKAN HUKUM PEMENANG LELANG EKSEKUASI  
HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH**

**TESIS**



Oleh :

**IRIA DARMAJA**

Nomor Mahasiswa : 06912238  
BKU : Hukum Bisnis  
Program Studi : Ilmu Hukum

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM  
2008**

**HALAMAN PERSETUJUAN  
T E S I S**

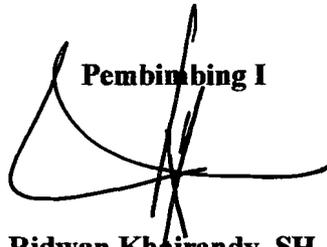
**KEDUDUKAN HUKUM PEMENANG LELANG  
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH**

**Disusun Oleh :**

**Nama : IRIA DARMAJA  
No. Mahasiswa : 06912238  
Bidang Kajian Utama : HUKUM BISNIS**

**Telah Dilakukan Pembimbingan Dan Dinyatakan Layak Untuk Diajukan  
Dihadapan Tim Penguji Tesis Program Magister (S-2) Ilmu Hukum  
Universitas Islam Indonesia Yogyakarta**

**Pembimbing I**



**(Dr. Ridwan Khairandy, SH., MH)**

**Pembimbing II**



**(Hj. Hasnati, SH., MH)**

**Mengetahui :**

**Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia  
Yogyakarta**



**(DR. Ridwan Khairandy, SH., M.H)**

**LEMBAR PENGESAHAN  
TESIS**

**KEDUDUKAN HUKUM PEMENANG LELANG  
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH**

**Disusun Oleh :**

**Nama : IRIA DARMAJA  
No. Mahasiswa : 06912238  
Bidang Kajian Utama : HUKUM BISNIS**

**Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji  
Pada tanggal 09 Juli 2008  
Dan dinyatakan Lulus**

**Tim Penguji  
Ketua**



**(Dr. Ridwan Khairandy, SH., MH)**

**Anggota I**



**(Hj. Hasnati, SH., MH)**

**Anggota II**



**(Fahmi, SH., MH)**

**Mengetahui :**

**Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia  
Yogyakarta**



**(Dr. Ridwan Khairandy, SH., MH)**

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah puji syukur ke hadirat Allah SWT, karena atas berkah dan limpahan rahmat serta hidayah-Nyalah sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan judul **“Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah“**

Selesainya penulisan tesis ini karena peran, bantuan dan dukungan dari berbagai pihak, oleh karena itu penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak DR. Ridwan Khairandy., SH., MH. selaku Direktur Program Pascasarjana (S2) Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta dan juga selaku Pembimbing I yang telah banyak meluangkan waktu beliau yang begitu sibuk untuk penulis guna melakukan konsultasi dan bimbingan sehingga tesis ini dapat selesai
2. Bapak DR. Sudi Fahmi., SH., MH., selaku Rektor Universitas Lancang Kuning (UNILAK) Pekanbaru.
3. Ibu Hj. Hasnati., SH., MH., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lancang Kuning Pekanbaru juga selaku Pembimbing II penulis yang telah banyak menyediakan waktu untuk penulis guna membantu dan membimbing penulis dengan penuh kesabaran dalam menyelesaikan tesis ini

4. Bapak/Ibu Dosen Program Pascasarjana (S2) Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta dan Universitas Lancang Kuning Pekanbaru yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis selama masa perkuliahan.
5. Pegawai Administrasi Program Pascasarjana (S2) Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta dan Universitas Lancang Kuning Pekanbaru atas bantuan administrasinya selama ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, baik materi maupun teknik penulisannya, untuk itu diharapkan masukan dan kritikan yang konstruktif dari berbagai pihak demi kesempurnaan tesis ini.

Akhirnya kepada Allah jua kita berserah diri semoga apa yang termuat dalam tesis ini mendapat Ridho-Nya serta berguna dalam pengembangan ilmu pengetahuan. Amin.

Pekanbaru, 2 Juli 2008

Penulis,

**IRIA DARMAJA**

## ABSTRAK

Pelelangan terhadap suatu objek bisa terjadi karena melalui keputusan pengadilan. Yakni, tergugat dihukum membayar sejumlah uang tetapi dia tidak mau, sehingga barang-barangnya disita kemudian dilelang. Kemungkinan yang kedua, pelelangan terjadi atas permintaan dari kreditor (bank) yang berdasarkan UU hak Tanggungan (UU No. 4 Tahun 1996) kreditor memang bisa menjual sendiri barang yang dijadikan hak tanggungan atau parate eksekusi. Permasalahannya, kadang pembeli lelang yang akan menguasai barang, tak bisa karena pemilik lama tak mau menyerahkannya. Perlu ada terobosan hukum untuk mengatasi debitor bank yang nakal. Sebab, saat ini banyak pembeli lelang yang sering dihalang-halangi debitor saat menguasai aset yang dibelinya. Padahal, mereka sudah memenuhi prosedur panjang lelang, termasuk dana yang tak sedikit. Halangan tersebut sering muncul ketika pihak pemilik barang yang dilelang enggan melepaskan asetnya. Karena itu, ketika debitor wanprestasi, maka kreditor tidak perlu menggugat lagi ke pengadilan untuk dapat menguasai haknya. Tapi dapat diajukan ke lembaga parate eksekusi yang dulu bernama kantor lelang negara untuk dilelang di depan umum.

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan menggunakan perangkat peraturan perundang-undangan dan bahan hukum lainnya. Untuk mendapatkan data primer sebagai bahan pendukung dan akan dilakukan penelitian terhadap kepustakaan dan penelitian lapangan. Yang menjadi permasalahan dalam tulisan ini adalah bagaimanakah pelaksanaan eksekutorial hak tanggungan atas tanah dalam penyelesaian kredit macet terhadap hak atas tanah yang menjadi jaminan dan bagaimanakah perlindungan hak terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas tanah

Pelaksanaan kekuatan eksekutorial hak tanggungan atas tanah dalam penyelesaian kredit macet terhadap hak atas tanah yang menjadi jaminan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UUHT adalah Eksekusi Titel Eksekutorial Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan berlaku sebagai pengganti grow akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah. Dengan adanya titel eksekutorial ini, maka apabila debitor cidera janji maka kreditur dapat langsung mengeksekusi melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate eksekusi sebagaimana yang diatur dalam Hukum Acara Perdata (penjelasan pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT). Perlindungan hak terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas tanah adalah berupa sita eksekusi. Tindak lanjut penetapan eksekusi adalah penerbitan Surat Perintah Sita Eksekusi. Sita Eksekusi (SE) berdasarkan surat penetapan yang berisi perintah melaksanakan sita. Tujuan pengumuman Sita Eksekusi untuk memenuhi asas *openbaar* atau terbuka untuk umum, agar secara resmi dan terbuka diketahui umum atau pihak ketiga dan pada pengumuman melekat anggapan hukum (*wettelijke vermoeden*).

*Kupersembahkan kepada :*

- *Ibundaku SUMINI*
- *Istriku NURYANTI*
- *Anak-anakku tersayang :*
  - *MITRA AISHA*
  - *SAKHAA INAYAH*
- *Serta Saudara-saudaraku semua yang kucinta*

## DAFTAR ISI

Judul

Lembaran Persetujuan

Lembaran Pengesahan

Kata Pengantar

Abstrak

Daftar Isi

### **BAB I      PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Kerangka Teori .....	8
E. Metode Penelitian .....	18

### **BAB II      HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH**

A. Pengertian Hak Tanggungan .....	21
B. Asas-asas Hak Tanggungan .....	23
C. Hapusnya Hak Tanggungan .....	44

**BAB III      PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG**

**LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH**

A. Pelaksanaan Eksekutorial Hak Tanggungan Atas Tanah dalam Penyelesaian Kredit Macet terhadap Hak Atas Tanah yang menjadi Jaminan .....	52
B. Perlindungan Hak Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah .....	102

**BAB IV      PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	115
B. Saran-saran .....	118

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Kegiatan kredit perbankan hampir selalu identik dengan adanya jaminan yang mendukung perjanjian kredit yang dibuat. Hal ini dilakukan demi terciptanya kepastian hukum bagi para pihak, khususnya pemberi kredit agar mendapatkan kepastian akan pengembalian kredit yang telah disalurkan. Adanya hukum jaminan tersebut diharapkan mampu menciptakan kepastian hukum di bidang perkreditan.

Selanjutnya dalam praktek pemberian kredit Bank memerlukan informasi yang berkaitan dengan pribadi maupun usaha nasabah. Informasi ini dipergunakan untuk melakukan penilaian kelayakan nasabah sebagai calon debitur. Permohonan kredit berisikan informasi tentang identitas nasabah, bidang usaha nasabah, jumlah kredit yang dimohon dan tujuan pemakaian kredit.<sup>1</sup> Penilaian atau analisa tentang kesanggupan dan kemampuan debitur oleh pihak bank terhadap nasabah ini sesuai dengan Pasal 8 UU Perbankan No 10 Tahun 1998 yaitu :

Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

---

<sup>1</sup> Priyo Handoko, *Menakar Jaminan Atas Tanah sebagai Pengaman Kredit Bank*, Center for Society Studies, 2006, hlm 130, dikutip dari Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit, Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta, 1997, hlm 47.

Penilaian atau analisa pemberian kredit perbankan mempunyai sistem tertentu yang dikenal dengan istilah prinsip.<sup>2</sup> Prinsip-prinsip yang biasa dijadikan acuan dalam analisis pemberian kredit adalah Prinsip 5 C's yaitu :

1. *Character*. Karakter atau watak kepribadian menentukan hal yang menyangkut pertanyaan Will he pay?
2. *Capacity* atau kemampuan yaitu kemampuan nasabah dalam mengelola usahanya. Berkaitan dengan hal yang menyangkut pertanyaan Can he pay?
3. *Capital* atau modal, nasabah dalam menjalankan usahanya harus mempunyai modal terlebih dahulu, dan pihak bank yang akan menutup kekurangannya, dengan demikian bank hanya berfungsi menyediakan tambahan modal.
4. *Collateral* atau jaminan berupa harta kekayaan debitur atau dapat juga kesanggupan pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban calon debitur.
5. *Condition of Economic* atau kondisi ekonomi yaitu kondisi yang memberikan dampak positif kepada usaha calon debitur atau sebagaimana disebutkan dalam penjelasan Pasal 8 UU No. 10 Tahun 1998.

Namun sungguh disayangkan manakala kredit mengalami kemacetan, ternyata bank tidak dapat mengandalkan sarana-sarana *contract enforcement* yang disediakan oleh hukum. Sarana-sarana *contract enforcement* yang ada sangat tidak memadai untuk dapat memberikan perlindungan kepada bank dalam rangka pengembalian kredit, sehingga seringkali membuat bank tidak berdaya sama sekali.

---

<sup>2</sup> Priyo Handoko, *Ibid.*, hlm. 131.

Sebagai jawaban terhadap tantangan pembangunan di bidang ekonomi khususnya di bidang perkreditan, maka pada tanggal 9 April 1996 diundangkan Hak Tanggungan sebagaimana yang telah diamanatkan oleh pasal 51 jo pasal 57 UUPA. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 dengan judul lengkap "Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah",.

Pertama yang perlu dipahami adalah hak Tanggungan maupun Hipotik merupakan suatu lembaga jaminan yang lahirnya karena diperjanjikan oleh para pihak dalam suatu perjanjian jaminan yang bersifat *accessoir*. Sifat *accessoir* ini ditunjukkan oleh kenyataan bahwa adanya perjanjian jaminan selalu didahului oleh perjanjian pokok (berupa perjanjian kredit atau yang lain) terlebih dahulu. Dengan demikian fungsi perjanjian jaminan yang melahirkan lembaga hak jaminan berupa Hipotik maupun Hak Tanggungan berfungsi sebagai penopang atau pendukung dari perjanjian pokoknya.

Sebenarnya tanpa adanya dukungan dari perjanjian jaminan yang melahirkan hak kebendaan ini, setiap perjanjian utang selalu telah didukung oleh jaminan secara umum yaitu segala harta kekayaan debitur. Hal ini sebagaimana diatur dalam pasal 1131 B.W. bahwa segala harta kekayaan seorang debitur, baik yang berupa benda-benda bergerak maupun benda-benda tetap, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi jaminan bagi semua perikatan utangnya. Dengan, berlakunya pasal 1131 B.W. maka dengan sendirinya atau demi hukum telah terjadi pemberian jaminan oleh seorang debitur kepada kreditornya.

Persoalan akan muncul manakala terdapat beberapa kreditor dan ternyata debitor cidera janji terhadap salah satu kreditor atau beberapa kreditor, atau debitor jatuh pailit dan harta kekayaannya harus dilikuidasi. Dengan demikian tentunya masing-masing kreditor merasa mempunyai hak terhadap harta kekayaan debitor sebagai jaminan piutangnya masing-masing.

Berdasarkan ketentuan pasal 1132 B.W. harta kekayaan debitor menjadi jaminan bersama-sama bagi semua kreditor yang memberi utang kepada debitor yang bersangkutan, hasil dari penjualan benda-benda yang menjadi kekayaan debitor dibagi kepada semua kreditornya secara seimbang atau proporsional menurut perbandingan besarnya piutang masing-masing. Namun dalam pasal ini pula terdapat suatu petunjuk tentang dimungkinkannya pelunasan terhadap kreditor tertentu didahulukan apabila ada alasan yang sah sebagaimana ditentukan dalam pasal 1133 B.W. Pasal 1133 B.W. menyatakan bahwa hak untuk didahulukan bagi seorang kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain timbul dan hak istimewa, gadai dan Hipotik Selanjutnya dalam pasal 1134 B.W. dikatakan bahwa Gadai dan Hipotik mempunyai urutan yang lebih dulu bila dibandingkan dengan hak istimewa, kecuali untuk hal-hal yang oleh undang-undang ditentukan sebaliknya.

Apabila para pihak dalam perjanjian kredit dapat memenuhi hak dan kewajibannya dengan baik, maka perjanjian dapat berakhir dengan mulus tanpa melahirkan suatu masalah. Sebaliknya apabila salah satu pihak tidak dapat memenuhi prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan, maka akan timbul permasalahan. Permasalahan tidak dapat terpenuhinya kewajiban salah

satu pihak terutama dalam hal pengembalian kredit merupakan hal yang sering terjadi di dunia perkreditan, khususnya kredit perbankan.

Pihak kreditur selaku pihak yang dirugikan dapat menempuh jalur hukum dengan jalan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri sesuai dengan tata cara sebagaimana yang diatur dalam pasal 224 HIR / 258 RBg. Gugatan tersebut berisikan tuntutan bahwa pihak debitur telah melakukan wanprestasi maka pengadilan diminta untuk memaksa pihak debitur agar segera memenuhi kewajibannya. Obyek jaminan yang disukai oleh pihak bank biasanya berupa tanah, karena nilai tanah senantiasa berkembang dan hampir tidak dapat musnah karena sebab apapun. Obyek jaminan tanah dibebani dengan lembaga jaminan Hak Tanggungan. Dengan adanya Hak Tanggungan ini diharapkan pihak kreditur dapat segera mendapatkan haknya ketika debitur wanprestasi.

Pelelangan terhadap suatu objek bisa terjadi karena melalui keputusan peradilan. Yakni, tergugat dihukum membayar sejumlah uang tetapi dia tidak mau, sehingga barang-barangnya disita kemudian dilelang. Kemungkinan yang kedua, pelelangan terjadi atas permintaan dari kreditor (bank) yang berdasarkan UU hak Tanggungan (UU No. 4 Tahun 1996) kreditor memang bisa menjual sendiri barang yang dijadikan hak tanggungan atau parate eksekusi. Permasalahannya, kadang pembeli lelang yang akan menguasai barang, tak bisa karena pemilik lama tak mau menyerahkannya. Maka, dia bisa mempergunakan pasal 200 ayat 11 HIR (soal eksekusi pengosongan). Walaupun pelelangan itu dilakukan tanpa melalui proses hukum pengadilan

(parate eksekusi), maka dia (pembeli lelang) bisa minta menggunakan Pasal 200 ayat 11 HIR tersebut. Latar belakangnya, ada pengadilan yang mau menerima permohonan dan ada yang menolak dan pemohon harus melakukan gugatan lagi ke pengadilan. Namun itu suatu hal yang berbelit-belit dan tidak punya dasar. Dalam pasal 200 ayat 11 HIR tersebut dikatakan pembeli lelang dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada ketua pengadilan. Yakni, pengosongan atas perintah pengadilan. Kalau perlu bisa minta bantuan polisi untuk mengosongkan.

Namun yang seringkali terjadi, justru ketika kredit sudah menjadi kredit macet, bank menghadapi kesulitan untuk dapat memperoleh persetujuan dan nasabah debitur. Dalam keadaan-keadaan tertentu bank mempunyai pertimbangan bahwa agunan tersebut lebih baik dijual di bawah tangan tanpa melalui pelelangan umum. Bank dalam hal ini mempunyai kepentingan agar hasil penjualan agunan tersebut dapat mencukupi/menutup hutang yang harus dilunasi oleh debitur. Faktor yang menyebabkan bank mengalami kesulitan untuk minta persetujuan debitor di antaranya adalah debitor tidak lagi beritikad baik dan tidak bersedia menemui pihak bank, atau debitor tidak lagi diketahui di mana keberadaannya. Untuk menghindari hal-hal demikian bank ketika penandatanganan akad kredit memperjanjikan bahwa bank diberi kewenangan untuk dapat menjual sendiri agunan tersebut secara di bawah tangan atau meminta kepada debitor untuk memberikan kekuasaan kepada bank untuk dapat menjual sendiri agunan tersebut secara di bawah tangan.

Perlu ada terobosan hukum untuk mengatasi debitor bank yang nakal. Sebab, saat ini banyak pembeli lelang yang sering dihalang-halangi debitor saat menguasai aset yang dibelinya. Padahal, mereka sudah memenuhi prosedur panjang lelang, termasuk dana yang tak sedikit. Halangan tersebut sering muncul ketika pihak pemilik barang yang dilelang enggan melepaskan asetnya. Padahal, sesuai ketentuan, barang tersebut harus berpindah tangan, seperti tercantum dalam sertifikat hak tanggungan (SHT) yang dikeluarkan oleh badan Pertahanan.

Dengan sertifikat itu, pembeli lelang sebenarnya di perbolehkan menguasai objek lelang tersebut secara langsung. Sebab, SHT memiliki kekuatan eksekutorial. Dengan kata lain, upaya paksa untuk mengambil alih aset tersebut di lindungi undang-undang.

Karena debitor ngotot tak mau melepas, maka pemenang lelang harus melakukan upaya pengosongan paksa dan upaya itu hanya dapat dilakukan oleh pengadilan. Munculnya regulasi baru pada 1996 yang memungkinkan kreditor untuk menjual aset yang diangankan debitor tanpa campur tangan peradilan sudah benar. Hal tersebut untuk menghindari jalur ajudikasi litigasi (proses hukum di pengadilan) yang prosesnya panjang dan memakan waktu.

Ketika debitor wanprestasi, maka kreditor tidak perlu menggugat lagi ke pengadilan untuk dapat menguasai haknya. Tapi dapat diajukan ke lembaga parate eksekusi yang dulu bernama kantor lelang negara untuk dilelang di depan umum. Berdasarkan hal diatas, penulis tertarik meneliti **Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah.**

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimanakah kekuatan eksekutorial hak tanggungan atas tanah dalam penyelesaian kredit macet terhadap hak atas tanah yang menjadi jaminan ?
2. Bagaimanakah perlindungan hak terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas tanah ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui kekuatan eksekutorial hak tanggungan atas tanah dalam penyelesaian kredit macet terhadap hak atas tanah yang menjadi jaminan.
2. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan hak terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas tanah.

## **D. Tinjauan Pustaka**

### **1. Hak-hak atas Tanah**

Di dalam Negara Republik Indonesia yang susunan kehidupan rakyatnya termasuk perekonomiannya, terutama masih bercorak agraris, maka bumi, air dan ruang angkasa sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat adil dan makmur.

Hak-hak atas tanah, air dan ruang angkasa diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) No.5 Tahun 1960 Pasal 16 sampai dengan Pasal 49. Dalam Pasal 16 UUPA ditentukan bahwa hak-hak atas tanah, sebagai yang dimaksud pasal 4 ayat (1) ialah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang dimaksud Pasal 53 “hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat”.

Dalam Pasal 20 UUPA No.5 tahun 1960 diterangkan tentang :

- a. Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan pasal 6 “semua hak-hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.
- b. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Dalam pasal 20 UUPA ini disebutkan sifat-sifat dari pada hak milik yang membedakan dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak yang terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah.

Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Kata-kata

terkuat dan terpenuhi itu bermaksud untuk membedakannya dengan yang lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak diatas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang "ter" kuat dan terpenuhi<sup>3</sup>.

## 2. Hak Milik atas Tanah menurut UUPA

Hak milik oleh UUPA diatur dalam Pasal 20 s/d Pasal 27. Belum ada undang-undang tersendiri yang mengatur mengenai Hak Milik, yang memang perlu dibuat berdasarkan Pasal 50 ayat (1)

Dalam UUPA, pengertian hak milik dirumuskan dalam Pasal 20 UUPA yakni :

- (1) Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6;
- (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Sifat-sifat dari hak milik membedakannya dengan hak-hak lainnya.

Hak milik adalah hak yang "terkuat dan terpenuhi" yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat" sebagaimana hak *eigendom* menurut pengertiannya yang asli dulu. Sifat yang demikian akan terang bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Kata-kata "terkuat dan terpenuhi" itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, hak miliklah yang

---

<sup>3</sup> Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah : Peralihan Hak dan Sertifikat* ( Malang, LPUB, 1984, hlm. 12)

paling “ter” (artinya : paling) kuat dan terpenuh.<sup>4</sup>

Jadi, sifat khas dari hak milik ialah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh. Bahwa hak milik merupakan hak yang kuat, berarti hak itu tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain. Oleh karena itu, hak tersebut wajib didaftar.<sup>5</sup>

### 3. Peralihan atau Pemindahan Hak atas Tanah

Sebelum UUPA berlaku terdapat adanya dualisme dalam hukum pertanahan, karena ada hak yang berstatus hak Barat, yang diatur dalam KUH Perdata seperti Eigendom, Erfpacht, dan sebagainya. Peralihan haknya dilakukan di hadapan Notaris. Sedang hak-hak yang diatur dengan Hukum Adat (hak-hak adat), seperti tanah yasan dilakukan oleh Kepala Desa.

Dengan berlakunya UUPA, maka dualisme dalam pertanahan dihilangkan. Dalam pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar-menukar, dan lainnya kecuali melalui lelang harus dibuktikan dengan akte Pejabat Pembuat Akte Tanah (selanjutnya disebut PPAT). Hal ini berarti semua peralihan atas hak tanah yang sudah bersertifikat harus dibuat oleh PPAT. Peralihan hak yang harus dilakukan dihadapan seorang PPAT ialah jual beli (tanah & bangunan), tukar-menukar, hibah, pemasukan kedalam

---

<sup>4</sup> Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Cetakan Kedua, Universitas Trisakti, Jakarta, 2003, hlm. 12.

<sup>5</sup> Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria Bagian Pertama*, Djilid Kedua, Jakarta Djambatan, 1971, hlm. 55.

perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian hak tanggungan, pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan, dan lain-lain selama tidak dikecualikan kepada pejabat atau instansi lain.

Adapun PPAT yang dimaksud adalah PPAT yang daerah kerjanya meliputi wilayah dimana tanah yang dijual itu terletak. Seorang PPAT pada dasarnya mempunyai wilayah kerja meliputi daerah suatu kecamatan. Tetapi ada juga PPAT yang wilayah kerjanya mencakup lebih dari satu daerah kecamatan.

PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Akte PPAT dibuat oleh pejabat yang ditunjuk/diangkat oleh Menteri Dalam Negeri sekarang oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, jadi yang membuatnya adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Jadi hal ini telah sesuai dengan apa yang dimaksud dalam pasal 1868 KUH Perdata sebagai akte otentik. Akte otentik adalah akte yang mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak, mengenai hal-hal atau peristiwa-peristiwa yang disebut dalam akte itu. Jadi yang dibuktikan secara mutlak

itu adalah peristiwanya. Pembuatan akte itu sendiri berdasarkan Pasal 96 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai dengan bentuk sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal tersebut.

#### 4. Lelang

Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hanya dapat kita jumpai beberapa pasal yang membicarakan masalah lelang, antara lain terdapat pada pasal 1149 ayat 1 yang berbunyi sebagai berikut :

Biaya-biaya perkara semata-mata disebabkan oleh pelelangan dan penyelesaian suatu warisan : biaya ini didahulukan dari pada gadai dan hipotik.<sup>6</sup>

Selain dari pasal tersebut diatas, perkataan lelang dapat kita jumpai pula pada pasal 1150 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi :

.....Dengan kekecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan setelah barang itu digadai, biaya-biaya mana yang harus didahulukan.<sup>7</sup>

Dari pengertian atau batasan yang dimaksud dengan lelang dalam pasal-pasal tersebut diatas, jelas tidak dapat ditarik suatu kesimpulan mengenai arti atau batasan pengertian lelang tersebut.

---

<sup>6</sup> Subekti, Tjitrosudibio, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Penerbit Pradnya Paramita, Jakarta, 1980.

<sup>7</sup> *Ibid*, hlm. 270.

Untuk mengetahui lebih jelasnya mengenai defenisi atau batasan pengertian lelang yang terdapat pada “Staatsblad” tahun 1908 N. 189 Vendu reglement dalam pasal 1 dijelaskan apa yang dimaksud lelang atau penjual dimuka umum, adalah pelelangan atau penjualan barang diadakan dimuka umum dengan penawaran harga semakin meningkat atau dengan persetujuan harga yang semakin menurun, atau dengan pendaftaran harga, dimana orang-orang di undang untuk sebelumnya sudah diberitahukan tentang pelelangan itu, diberikan kesepakatan kepadanya untuk membeli dengan jalan penawar harga menyetujui harga atau dengan jalan mendaftarkannya.

Agar lebih jelasnya tentang pengertian lelang, penulis akan mengemukakan pendapat 2 sarjana yang mungkin dapat dipergunakan dalam melaksanakan peraturan-peraturan lelang, yaitu :

#### 1. Polderman

Mengatakan bahwa : penjualan umum alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat.<sup>8</sup>

Jadi didalam pelelangan atau penjualan dimuka umum menurut

**Polderman, adalah :**

menghimpun para peminat dengan maksud untuk mengadakan persetujuan yang paling menguntungkan bagi si penjual.

Dengan demikian syarat pelelangan menurut Polderman, adalah :

- a. Penjualan harus selengkap mungkin.
- b. Ada kehendak untuk mengikatkan diri.

---

<sup>8</sup> Rohmat Soemitro, *Instruksi dan Peraturan Lelang*, Penerbit Pradnya Paramita Jakarta, 1987, hlm. 106.

- c. Bahwa pihak lainnya, pembeli yang akan mengadakan perjanjian atau persetujuan tidak dapat ditunjuk sebelumnya.

Dari defenisi ini dapat ditarik kesimpulan, bahwa belum ada pelanggaran peraturan lelang, jika baru diberi kesempatan pada khalayak ramai untuk melakukan penawaran karena belum terjadi jual beli. Dan selanjutnya menurut Polderman, bahwa didalam lelang atau penjualan dimuka umum baik terhadap barang-barang bergerak maupun terhadap barang tidak bergerak dalam pelelangan atau penjualan dimuka umum tersebut menerangkan bahwa "tawar menawar di Indonesia merupakan suatu yang khas dalam jual beli."<sup>9</sup>

## 2. Roel

Mengatakan, bahwa penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat dimana seseorang menjual sesuatu barang atau lebih, secara pribadi maupun dengan perantara kuasanya dengan memberi kesempatan terhadap orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan, sampai kepada saat dimana kesempatan itu lenyap.<sup>10</sup>

Jadi jelas, bahwa yang dimaksud dengan kesepakatan itu lenyap didalam pelelangan atau penjualan umum yang menurut Roel, adalah bila sampai pada tercapainya persetujuan antara penjual dengan pembeli atau kuasanya terhadap harga barang tersebut.

Selain pengertian lelang yang terdapat didalam *Vendu reglement* dan pendapat para sarjana, penulis juga akan mengemukakan pendapat dari Menteri sekretaris Negara yang pendapatnya adalah :

---

<sup>9</sup> *Ibid*, hlm. 106.

<sup>10</sup> *Ibid*, hlm. 107.

Penjualan yang umum, sekalipun tidak diumumkan pada khalayak ramai, melainkan pada kalangan tertentu, akan tetapi pada kesempatan itu diadakan persaingan umum antara para hadirin dan hadirat sehingga terpenuhilah syarat-syarat lelang umum itu.<sup>11</sup>

Jadi jelas, bahwa dengan adanya pendapat Menteri Sekretaris Negara tersebut, penjualan yang diberitahukan secara lisan asal saja dalam penjualan tersebut diberi kesempatan yang agak luas untuk bersaing sehingga memberikan harga yang terbaik untuk sipenjual, maka penjual yang demikian ini dapat dikatakan pelelangan.

Pada setiap pelaksanaan lelang dibuatkan Berita Acara Lelang. Risalah Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai pembuktian yang sempurna bagi para pihak.

Menurut jenisnya, barang yang dilelang bisa berbentuk barang bergerak seperti kendaraan (mobil, motor, kapal bobot kurang dari 20 ton), barang inventaris (stok bahan baku, perabot kantor, perabot rumah tangga, barang antik, perhiasan dan hasil seni), Elektronik (TV, kulkas, pompa air listrik, tape, computer, dsb). Barang tidak bergerak seperti tanah (tanah perumahan, pabrik, hotel/apartemen, dsb), kapal dengan bobot diatas 20 ton (kapal penumpang, kapal pesiar, kapal ferry, kapal keruk, kapal tanker, dsb).

Mengenai pengaturan lelang diatur dalam Peraturan Dirjen Piutang dan Lelang Negara Nomor : PER-02/PL/2006 30/06/2006 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, sebagaimana diatur dalam Pasal 4 dan Pasal 5 ayat (1) yang berbunyi : Pasal 4 mengatur tentang Dokumen

---

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm. 109.

persyaratan lelang yang bersifat umum untuk lelang yang menjadi kewenangan Pejabat Lelang Kelas I adalah:

- a. salinan/fotokopi Surat Keputusan Penunjukan Penjual;
- b. daftar barang yang akan dilelang; dan
- c. syarat lelang tambahan dari Penjual/Pemilik Barang, sebagaimana dimaksud dalam PMK Nomor: 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 8 ayat (1) (apabila ada).

Sedangkan Pasal 5 ayat (1) mengatur mengenai Dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus untuk lelang yang menjadi kewenangan Pejabat Lelang Kelas I, untuk: Lelang Nonseksekusi Wajib Barang Milik Negara/Daerah adalah:

- a. salinan/fotokopi Surat Keputusan Penghapusan dari Pengelola Barang untuk Barang Milik Negara atau Gubernur/Bupati/Walikota untuk Barang Milik Daerah;
- b. salinan/fotokopi Surat Persetujuan Presiden/DPR/DPRD, dalam hal peraturan perundang-undangan menentukan adanya persetujuan tersebut;
- c. salinan/fotokopi Surat Keputusan tentang Pembentukan Panitia Penjualan Lelang; dan
- d. asli dan/atau fotokopi bukti kepemilikan/hak, apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan diperlukan adanya bukti kepemilikan, atau apabila bukti kepemilikan/hak tidak dikuasai harus ada pernyataan tertulis/surat keterangan dari Penjual bahwa barang-barang tersebut

tidak disertai dengan bukti kepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya.

Jika didalam pelelangan mengenai barang-barang atau harta tak bergerak misalnya rumah, maka harus ada syarat-syarat khusus, baik dalam perkara perdata maupun dalam perkara pidana, yaitu :

1. Status hak atas tanah, biasanya diminta sertifikat tanah.
2. Harus jelas batas-batasnya (harus ada surat ukur)
3. Harus jelas batas-batasnya dari penjual (pemilik barang yang disita).
4. Harus ada surat keterangan lelang dari Kepala Kantor Pendaftaran Tanah.
5. Harus ada pengumuman lelang lebih-lebih untuk harta tak bergerak, sekurang-kurangnya 2 kali, dengan waktu berselang 15 hari melalui surat kabar, maksudnya agar untuk memberi kesempatan diajukan sanggahan, lebih-lebih dalam perkara perdata. Misalnya : jika barang yang telah dilelang telah dihipotikkan, maka pemegang kuasa hipotik dapat mengadakan sanggahan.

## **E. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan menggunakan perangkat peraturan perundang-undangan dan bahan hukum lainnya untuk mendapatkan data primer sebagai bahan pendukung dan akan dilakukan penelitian terhadap kepustakaan dan penelitian lapangan.

## **2. Bahan atau Materi Penelitian**

### **a. Bahan Hukum Primer**

Yaitu bahan yang meliputi hukum yang mengikat antara lain :

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)
- 3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT)
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang PT
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1997 Peraturan Jabatan PPAT

### **b. Bahan Hukum Sekunder**

Yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.

Bahan Hukum Sekunder terdiri dari :

- 1) Berbagai hasil seminar tentang perlindungan hukum pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas tanah.
- 2) Berbagai kepustakaan mengenai perlindungan hukum pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas tanah.
- 3) Hasil penelitian.

### **c. Bahan Hukum Tertier**

Yaitu bahan hukum yang bersifat melengkapi kedua bahan tersebut diatas. Yang terdiri dari :

- 1) Kamus Hukum

- 2) Kamus Besar Bahasa Indonesia
- 3) Kamus Bahasa Inggris
- 4) Kamus Istilah Hukum Agraria Indonesia
- 5) Berbagai majalah dan surat kabar

### **3. Alat dan Pengumpulan Data**

Untuk memperoleh data yang dipergunakan dalam penelitian ini digunakan alat dan cara penelitian kepustakaan atau studi dokumen dipelajari bahan-bahan hukum yang merupakan data standar.

Pertama-tama dihimpun semua peraturan-peraturan yang berkaitan dengan bidang hukum yang menjadi obyek penelitian, selanjutnya dari bahan-bahan tersebut dipilih azas doktrin, ketentuan-ketentuan lainnya. Hasil yang diperoleh disusun dalam sebuah kerangka secara sistematis sehingga akan memudahkan dalam melaksanakan analisis.

### **4. Teknik analisis dan data**

Data sekunder yang dipilih melalui studi kepustakaan seperti tersebut diatas, kemudian disusun secara sistematis sehingga diperoleh gambaran yang menyeluruh mengenai azas hukum, kaidah hukum, dan ketentuan hukum kemudian dianalisis secara kualitatif dan secara logis serta data yang diperoleh melalui penelitian akan dikaji secara mendalam sebagai suatu kajian yang komprehensif, hasil analisis akan disajikan secara deskriptif analisis.

## **BAB II**

### **HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH**

#### **A. Pengertian Hak Tanggungan**

Hak tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, adalah :

Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Dari rumusan Pasal 1 butir 1 UUHT tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahulu, dengan objek (jaminan) nya berupa Hak-hak Atas Tanah yang diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria.<sup>12</sup>

Ketentuan yang diatur dalam UUPA, dapat dilihat pada ketentuan Pasal 51 UUPA, yang menyatakan bahwa :

Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna

---

<sup>12</sup> Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan, Seri Hukum Harta Kekayaan*, Kencana Prenada Media Group, 2006, hlm. 13.

usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang-Undang.

Selanjutnya dalam rumusan Pasal 57 UUPA dinyatakan bahwa :

Selama Undang-undang mengenai Hak Tanggungan tersebut dalam Pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek tersebut dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia dan *Credietverband* tersebut dalam Staatsblad 1908 No 542 sebagai yang telah diubah dengan Staatsblad 1937 No. 190.

Dengan demikian jelaslah bahwa UUHT dibentuk sebagai pelaksanaan dari Pasal 51 UUPA, yang mengantikan berlakunya ketentuan mengenai hypotheek yang diatur dalam KUHPerdata Indonesia dan *Credietverband* yang diatur dalam Staatsblad 1908 No 542 sebagaimana yang telah diubah dengan Staatsblad 1937 No. 190. Hal mengenai pencabutan atau pernyataan tidak berlakunya lagi ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek yang diatur dalam KUHPerdata Indonesia dan *Credietverband* yang diatur dalam Staatsblad 1908 No 542 sebagaimana yang telah diubah dengan Staatsblad 1937 No. 190 dapat ditemukan dalam rumusan Pasal 29 UUHT yang menyatakan :

Dengan berlakunya undang-undang ini, ketentuan mengenai *Credietverband* sebagaimana tersebut dalam Staatsblad 1908 - 542 jo Staatsblad 1909 - 586, dan Staatsblad 1909 - 584, sebagaimana yang telah diubah dengan Staatsblad 1937 - 190 jo Staatsblad 1937 - 191 dan ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana tersebut dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah, beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.

## B. Asas-Asas Hak Tanggungan

Telaah terhadap pasal-pasal UUHT diperlukan untuk melihat asas-asas Hak tanggungan yang tersebar dalam berbagai pasal dalam UUHT. Untuk memahami asas-asas Hak Tanggungan diperlukan, pemetaan mengenai asas-asas yang terkandung dalam UUHT terlebih dahulu, adapun asas-asas tersebut adalah:<sup>13</sup>

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan (*droit de preference*)
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan (*droit de suite*)
- c. Obyek Hak Tanggungan harus ditentukan secara spesifik (*alae specialitas*)
- d. Hak Tanggungan wajib didaftarkan (*asas pubhsitas*)
- e. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi
- f. Asas Accessoir
- g. Hak Tanggungan diuraikan pada Hak atas Tanah yang telah ada
- h. Hak Tanggungan dapat dibebankan pada benda-benda yang telah ada dan yang berkaitan dengan tanah
- i. Hak Tanggungan dapat dijaminakan untuk utang yang baru akan ada
- j. Di atas Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita oleh Pengadilan
- k. Negeri
- l. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tangguungan mudah dan pasti

Untuk lebih jelasnya, maka ciri-ciri tersebut akan diuraikan satu persatu sebagai berikut :

---

<sup>13</sup> Sutan Remy Syahdeni, op. cit, hlm. 15-47. Bandingkan dengan Maria SW Soemardjono (1), op.cit, hlm, 40. Ia menyebut Hak Tanggungan mempunyai empat ciri pokok yaitu : memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditornya; selalu mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek itu berada; memenuhi asas spesialitas dan publisitas; mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

- a. **Memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditor tertentu**
- Pasal 1 ayat (1) UUHT menyatakan bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Tentang kedudukan yang diutamakan dalam B.W. dapat kita lihat pada pasal 1133 ayat (1) B.W. yang menyatakan bahwa "Hak untuk didahulukan di antara orang-orang berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai dan dari hipotik". Dalam ketentuan UUHT pengertian kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain tidak dijumpai dalam penjelasan pasal 1, tetapi dijumpai di bagian lain, yaitu di angka 4 penjelasan umum UUHT. Penjelasan umum UUHT menyatakan bahwa yang dimaksudkan dengan memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain, ialah : "bahwa jika debitur cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Jadi didahulukan di sini adalah didahulukan dalam mengambil pelunasan atas hasil penjualan eksekusi benda hipotik. Kedudukan preferen berkaitan dengan hasil eksekusi, hal ini nampak jelas bila dihubungkan dengan pasal 1132 B.W. yang pada dasarnya para kreditor berbagi pond's-pond's atas hasil eksekusi harus benda milik debitur.<sup>14</sup> Dengan adanya pembebanan Hak Tanggungan maka kreditor menjadi preferen atas hasil penjualan

---

<sup>14</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 1, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, hlm. 97.

benda-benda tertentu milik debitur, maka ia berhak mengambil lebih dahulu uang hasil eksekusi hak tanggungan.

Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku".

Hal tersebut dapat pula diketahui dari ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUHT.

Dalam pasal 20 ayat (1) UUHT ditentukan sebagai berikut :

" Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

- a. Hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6.
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2).

Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya. Berdasarkan penjelasan umum dapat diketahui bahwa hak kreditur yang menjadi pemegang Hak Tanggungan tersebut, sekalipun diutamakan terhadap hak tagihan kreditur-kreditur lain, tetapi harus mengalah terhadap piutang-piutang negara. Dengan kata lain hak negara lebih utama dari kreditur pemegang Hak Tanggungan.

**b. Selalu mengikuti obyek yang dijamin ( *droit de suite* )**

Artinya hak itu terus mengikuti bendanya di manapun juga (dalam tangan siapapun juga) barang itu berada<sup>15</sup>. Hak tersebut terus saja mengikuti orang yang mempunyainya. Misalnya : A mempunyai hak kebendaan atas rumah B berupa hak memungut hasil. B kemudian menjual rumahnya itu kepada C yang disertai dengan leveringnya tersebut. Maka A di sini tetap dapat melakukan haknya (yaitu *vruchtgebruik*) terhadap C- sebagai *eigenaar* baru dari jumlah tersebut. Asas demikian dapat kita lihat pada pasal 7 UUHT yang menyebutkan bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada. Sebenarnya ketentuan ini merupakan materialisasi dari asas yang disebut *droit de suite* atau *zaakgevolg*<sup>16</sup>. Asas ini juga merupakan asas yang diambil dari Hipotik yang diatur dalam Pasal 1163 ayat (2) yaitu : Benda-benda itu tetap dibebani dengan hak tersebut, di dalam tangannya siapapun ia berpindah. Berdasarkan hal tersebut maka Hak Tanggungan tidak akan berakhir sekalipun obyek Hak Tanggungan itu beraiih kepada pihak lain oleh karena sebab apapun juga. Pemegang Hak Tanggungan akan selalu dapat melaksanakan haknya dalam tangan siapapun benda itu berpindah. Selain itu juga berasal dari pasal 1198 yaitu "Si berpiutang yang mempunyai suatu hipotik yang telah dibukukan, dapat menuntut haknya atas benda tak bergerak yang diperikatkan, dalam tangan siapapun benda

<sup>15</sup> Sri Soedewi, *op. cit* hlm. 24 Bandingkan dengan H.F.A Vollmar, *op.cit*, hlm 34, Mariam.Darus Badrulzaman, *op.cit*, hlm, 40.

<sup>16</sup> Dalam Black's Law Dictionary , *droit de suite* dijelaskan sebagai : The right of a creditor to pursue debtor's property into the hands of third person for the enforcement of his claim sebagaimana dikutip Sutan Remy Sjahdeini, *Op.Cit*, hlm. 39.

itu berada, untuk ditetapkan tingkatannya dan untuk menerima pembayaran menurut tertibnya pembukuan. Asas *droit de suite* ini, seperti halnya dalam Hipotik, memberikan sifat kepada Hak Tanggungan sebagai hak kebendaan (*zakelijk recht*). Hak kebendaan ini merupakan hak yang mutlak artinya, hak ini dapat dipertahankan terhadap siapapun. Pemegang hak kebendaan ini berhak untuk menuntut siapapun juga yang mengganggu haknya tersebut.

Sifat yang melekat pada Hak Tanggungan inilah yang diharapkan mampu memberikan kepastian kepada kreditur mengenai haknya untuk memperoleh pelunasan dari hasil penjualan atas tanah atau hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan itu dijual oleh pemiliknya (pemberi Hak Tanggungan) kepada pihak ketiga.

**c. Obyek Hak Tanggungan harus ditentukan secara spesifik (spesialitas)**

Pencatatan secara rinci tentang identitas subyek pemilik dan obyek haknya pada saat pendaftaran hak-hak atas tanah, termasuk cara perolehannya, riwayat peralihan dan pembebanan haknya serta royanya. Obyek Hak Tanggungan ini harus dikemukakan secara jelas tentang jenis haknya, lamanya/umur haknya dan dalam daftar surat ukur digambarkan secara rinci luas dan batas-batasnya. Penentuan secara spesifik terhadap obyek yang dibebani Hak Tanggungan ini diharapkan dapat memberikan kepastian hukum atas hak-hak atas tanah. Karena dengan adanya penentuan obyek Hak Tanggungan secara spesifik tersebut, para pihak

yang berkepentingan dapat terjamin hak-haknya serta dapat menghindarkan diri para pihak dari pertikaian yang menyangkut tentang segala hal yang berkaitan dengan obyek yang dijamin.

**d. Hak Tanggungan wajib didaftarkan**

Adanya pendaftaran Hak Tanggungan ini menunjukkan adanya suatu pemberitahuan atau pengumuman kepada khalayak umum, yang berarti menunjukkan adanya sifat keterbukaan atau diterapkannya asas publisitas. Mengenai alas publisitas ini ditentukan dalam Pasal 13 UUHT. Menurut Pasal 13 UUHT itu, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Pendaftaran pemberian hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga. Adalah tidak adil bagi pihak ketiga untuk terikat dengan pembebanan suatu Hak Tanggungan atas suatu obyek Hak Tanggungan apabila pihak ketiga tidak dimungkinkan untuk mengetahui tentang pembebanan Hak Tanggungan itu. Melalui cara pencatatan atau pendaftaran yang terbuka bagi umum yang memungkinkan pihak ketiga dapat mengetahui tentang adanya pembebanan Hak Tanggungan atas suatu hak atas tanah.

Asas publisitas ini merupakan asas hipotik sebagaimana ternyata dalam pasal 1179 B.W. Menurut pasal tersebut, pembukuan Hipotik harus dilakukan dalam register-register umum yang memang khusus disediakan untuk itu. Jika pembukuan tersebut tidak dilakukan, Hipotik yang

bersangkutan tidak mempunyai kekuatan apapun, juga tidak mempunyai kekuatan terhadap kreditur-kreditur preferen (yang tidak dijamin dengan hipotik), hal ini terlihat dalam memori penjelasan poin ke 7 yang menyatakan bahwa kepastian mengenai pemilikan kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftarkan. Mengenai saat lahirnya hak tanggungan ini dapat ditelusuri dari proses pembebanan Hak Tanggungan yang dilaksanakan dalam dua tahap kegiatan yaitu :

- Tahap Pemberian Hak Tanggungan  
Dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
- Tahap pendaftarannya oleh kantor Pertanahan  
Merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

**e. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi**

Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, yang berarti bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyeknya dan setiap bagian daripadanya. Pelunasan sebagian hutang yang dijamin tidak membebaskan sebagian obyek Hak Tanggungan dan beban Hak Tanggungan, tetapi Hak Tanggungan tetap membebani seluruh obyeknya untuk sisa hutang yang belum dilunasi.

Asas tidak dapat dibagi-bagi ini dapat kita jumpai pada pasal 1163 ayat (1) B.W. yang menyatakan bahwa Hak tersebut pada hakekatnya tak dapat dibagi-bagi dan terletak di atas semua benda tak bergerak yang diikatkan dalam keseluruhannya, di atas masing-masing dari benda tersebut, dan di atas tiap bagian dan padanya. Dengan demikian adanya asas tidak dapat dibagi-bagi ini mengharuskan pelaksanaan peiunasan sekaligus meskipun yang dijadikan jaminan tersebut berupa persil tanah/bangunan, kecuali ditentukan lain dalam pengikatan perjanjian pemberian Hak Tanggungan tersebut. Pada pasal 2 ayat (2) terdapat ketentuan bahwa jika akan dilunasi jaminan itu atas beberapa persil tertentu saja secara utuh tidak mungkin kurang dari yang terikat atas persil tersebut, sehingga sisa dari jaminan itu hanya beriak untuk yang belum dilunasi. Bangunan yang sudah dilunasi Hak Tanggungan tersebut dapat dinyatakan dengan suatu surat khusus bahwa atas persil/bangunan tersebut telah bebas dari agunan yang terikat dengan hak tanggungan tersebut. Memang ada kemungkinan bahwa debitur melunasi sebagian hutangnya kepada kreditur akan tetapi bukan berarti bahwa ia terbebas dari sisa hutangnya. Debitur dalam hal ini tetap berkewajiban melunasi hutangnya, dan selama seluruh hutangnya belum terlunasi, maka Hak Tanggungan yang sudah dibebankan tidak dapat dihapus, hanya saja hutang debitur sudah berkurang dari yang tertera dalam sertifikat hak tanggungan.

Jadi berkurangnya suatu bagian/sebagian hutang bukan berarti terbebasnya sebagian dari obyek hak tanggungan tersebut. Tetapi Hak tanggungan akan

tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk sisa hutang yang belum dilunasi, demikianlah yang dimaksud dengan asas tidak dapat dibagi-bagi. Dalam adagium romawi disebut : *Hypotheca est tota in toto, et tota in qualibet parte.*

Asas tidak dapat dibagi-bagi tersebut dapat disimpangi dalam hal Hak Tanggungan dapat dibebankan pada beberapa hak atas tanah dalam pelunasan hutang yang dijamin dilakukan dengan cara angsuran sebesar nilai masing-masing hak atas tanah yang menipakan bagian dari obyek Hak Tanggungan yang akan dibebankan dari Hak Tanggungan tersebut.

Hak Tanggungan hanya akan membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk sisa hutang yang belum dilunasi. Agar dapat bertaku hal tersebut harus diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Menurut penjelasan Pasal 2 ayat (2) WHT, penyimpangan atau pengecualian adalah untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perkreditan, antara lain untuk mengakomodasi keperluan pendanaan pembangunan kompleks perumahan yang semula menggunakan kredit untuk pembangunan seluruh kompleks dan kemudian akan dijual kepada pemakai satu persatu, sedangkan untuk membayarnya pemakai akhir ini juga menggunakan kredit dengan jaminan rumah yang bersangkutan.

Selain itu A.P. Parlindungan<sup>17</sup> berpendapat bahwa apabila terdapat beberapa persil yang dibebani dengan Hak Tanggungan dan dimungkinkan pembayaran secara cicilan terhadap hutang yang dibebani Hak

---

<sup>17</sup> AP. Pardindung, *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah. UU No. 4 Tahun 1996 April 1996/LN. No.42) & Sejarah Terbentuknya*, Mandar Maju, Bandung, 1996, hlm. 38-40.

Tanggungan ini , maka terhadap persil yang dibebani dengan hak tanggungan dan hutangnya telah dilunasi dapat dimintakan royalti. Sedangkan untuk persil yang dibebani hak tanggungan dan hutangnya belum dilunasi maka terhadap persil yang dijaminakan tersebut tetap dibebani Hak Tanggungan. Pada masa berlakunya hipotik dulu dikenal pemberian hipotik untuk hutang-hutang yang akan datang seperti kredithipotik, bankhipotik dan saldohipotik. Berdasarkan HR 8 januari 1894 dan W 6510 menyatakan bahwa kredit hipotik dapat diberikan suatu grosse akta notariel dan terbukti bahwa besarnya dari jumlah yang terhutang tidak terbukti apakah dapat mempunyai titel eksekutorial, oleh HR dijawab YA. Namun jika utang piutang tersebut terjadi dengan perorangan maka tentunya hal ini tidak mungkin jumlah itu lain daripada yang tercantum dalam pemberian hak tanggungan tersebut ataupun dari perjanjian utang piutang yang dibuat sebelumnya.

**f. Asas Accessoir**

Sifat lain dari Hak Tanggungan bahwa Hak Tanggungan merupakan ikutan pada perjanjian pokok, yakni perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang piutang. Keberadaan, berakhirnya dan hapusnya Hak Tanggungan dengan sendirinya bergantung pada hutang yang dijamin pelunasannya tersebut. Keberadaan Hak Tanggungan ditentukan melalui pemenuhan tata cara pembebanannya yang meliputi dua tahap kegiatan yakni tahap pemberian Hak Tanggungan dengan dibuainya APHT oleh

PPAT yang didahului dengan perjanjian pokoknya, yakni perjanjian hutang piutang, dan tahap pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan yang menandakan saat lahirnya Hak Tanggungan.

Akta pemberian Hak Tanggungan memuat substansi yang bersifat wajib, yakni berkenaan dengan nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, domisili pihak-pihak yang bersangkutan, penunjukan hutang atau hutang-hutang yang dijamin, nilai tanggungan dan uraian yang jelas tentang obyek Hak Tanggungan. Di dalam APHT dapat dicantumkan janji-janji sebagaimana lazimnya, yang pada umumnya membatasi kewenangan pemberi hak Tanggungan untuk melakukan tindakan tertentu terhadap obyek Hak Tanggungan tanpa ijin tertulis dari pemegang Hak Tanggungan, satu dan lain hal agar obyek Hak Tanggungan tetap dalam keadaan terpelihara dan tidak merosot nilainya. Bahkan apabila hak atas tanah dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, maka dapat diperjanjikan bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh sebagian dari ganti kerugian yang diterima oleh pemben Hak Tanggungan.

Maria SW Soemardjono<sup>18</sup> berpendapat bahwa dalam kaitannya dengan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, apabila hal tersebut dikehendaki untuk berlaku, harus dicantumkan sebagai

---

<sup>18</sup> Maria SWS, *op. cit.* hlm , 41.

salah satu janji mengingat bahwa penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut yang merupakan milik pemberi Hak Tanggungan harus dilakukan sesuai dengan asas penghormatan kepada milik orang lain. Demikian pula untuk melindungi debitur, maka janji yang memberi kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan (kreditur) untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum.

Dengan adanya Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN No.3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, APHT, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan sertifikat Hak Tanggungan, maka segala macam janji itu sudah tercantum di dalam formulir APHT (pasal 2). Selanjutnya Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No.3 Tahun 1996 tersebut merupakan peraturan pelaksanaan Pasal 17 UUHT, yang memerintahkan adanya pengaturan tentang bentuk dan isi APHT dan buku tanah Hak Tanggungan serta hal-hal yang berkaitan dengan pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan berdasarkan Peraturan Pemerintah yang dimaksud dalam pasal 19 UUPA, dalam hal ini Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Adapun tentang obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah yang memenuhi dua persyaratan, yakni wajib didaftarkan (untuk memenuhi syarat publisitas) dan dapat dipindahtangankan (untuk memudahkan pelaksanaan pembayaran hutang yang dijamin pelunasannya). Sesuai dengan yang dinyatakan oleh pasal 51 UUPA, maka hak atas tanah yang ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan adalah hak Milik, Hak Guna

Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Kemudian selanjutnya adaah Hak Pakai atas tanah negara menurut Peraturan Menteri Agraria No. 1 Tahun 1966 juga wajib didaftarkan. Dengan adanya perkembangan di bidang administrasi pertanahan tersebut, di samping untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, maka Hak Pakai atas negara tertentu yang memenuhi kedua syarat tersebut juga dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan.

Selain alasan tersebut terutama didasari oleh tujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat terutama kalangan menengah ke bawah yang mempunyai tanah dengan hak pakai dan belum mampu untuk meningkatkannya menjadi HGB atau Hak Milik. Di samping hak pakai atas tanah negara, ada kemungkinan Hak Pakai terjadi di atas tanah hak Milik yang sementara ini belum diatur, tetapi oleh UUHT dibuka kemungkinannya untuk dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan apabila telah memenuhi kedua syarat tersebut.

**g. Hak Tanggungan diberikan pada Hak atas Tanah yang telah ada**

Pasal 8 ayat (2) UUHT menentukan bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Dengan demikian Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan. Oleh karena itu, hak atas tanah yang baru akan dipunyai oleh seseorang di kemudian hari tidak dapat dijamin dengan Hak Tanggungan bagi

pelunasan suatu utang. Demikian pula tidak mungkin membebankan Hak Tanggungan pada suatu hak atas tanah yang baru akan ada di kemudian hari. Asas ini juga merupakan asas yang sebelumnya sudah dikenal dalam Hipotik. Menurut Pasal 1175 B.W., Hipotik hanya dapat dibebankan atas benda-benda yang sudah ada. Hipotik atas benda-benda baru akan ada di kemudian hari adalah batal.

**h. Hak Tanggungan dapat dibebankan pada benda-benda yang telah ada dan yang berkaitan dengan tanah**

Berdasarkan Pasal 4 ayat (4) UUHT, Hak Tanggungan dapat dibebankan bukan saja pada hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan, tetapi juga berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut adalah yang dimaksudkan oleh UUHT sebagai "benda-benda yang berkaitan dengan tanah". Benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang dapat terbebani pula dengan Hak Tanggungan itu bukan saja terbatas kepada benda-benda yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan (Pasal 4 ayat (4) UUHT), tetapi juga yang bukan dimiliki oleh pemegang hak atas tanah tersebut (Pasal 4 ayat (5) UUHT).

Meskipun Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang telah ada, sepanjang Hak Tanggungan itu dibebankan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah, ternyata Pasal 4 ayat (4) UUHT

memungkinkan Hak Tanggungan dapat dibebankan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sekalipun benda-benda tersebut belum ada, tetapi baru akan ada di kemudian hari. Dalam pengertian "yang baru akan ada" ialah benda-benda yang pada saat Hak Tanggungan dibebankan belum ada sebagai bagian dari tanah (hak atas tanah) yang dibebani Hak Tanggungan tersebut. Misalnya karena benda-benda tersebut baru ditanam (untuk tanaman) atau baru dibangun (untuk bangunan dan hasil karya) kemudian setelah Hak Tanggungan itu dibebankan atas tanah (hak atas tanah tersebut). BW yang menganut asas perlekatan menentukan di dalam Pasal 1165 B.W. bahwa setiap Hipotik meliputi juga segala apa yang menjadi satu dengan benda itu karena pertumbuhan atau pembangunan. Dengan kata lain, tanpa harus diperjanjikan terlebih dahulu, segala benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari demi hukum terbebani pula dengan Hipotik yang telah dibebankan sebelumnya di atas hak atas tanah yang menjadi objek Hipotik. Pasal 1165 B.W. juga menegaskan bahwa Hipotik tersebut meliputi pula segala perbaikan di kemudian hari dari benda yang dibebani Hipotik tersebut.

- i. Hak Tanggungan dapat dijamin untuk utang yang baru akan ada**  
Menurut pasal 3 UUHT, Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk :
  1. Utang Yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak

Tanggung jawab dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang yang bersangkutan.

2. Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk suatu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.

Dengan demikian utang yang dijamin dengan hak Tanggungan dapat berupa utang yang sudah ada maupun yang belum ada, yaitu yang baru akan ada di kemudian hari, tetapi harus sudah diperjanjikan sebelumnya.

Sebagaimana yang dikemukakan dalam Penjelasan Pasal 3 ayat (1) UUHT, dapat dijadikannya Hak Tanggungan untuk menjamin utang yang baru akan ada di kemudian hari adalah untuk menampung kebutuhan dunia perbankan berkenaan dengan timbulnya utang dari nasabah bank sebagai akibat dilakukannya pencairan atas suatu garansi bank. Juga untuk menampung timbulnya utang sebagai akibat pembebanan bunga atas pinjaman pokok dan pembebanan ongkos-ongkos lain yang jumlahnya baru dapat ditentukan kemudian..

A.P Parlindungan berpendapat bahwa dari pasal 3 ayat (1) ini dijelaskan bahwa Hak Tanggungan tersebut dapat berupa <sup>19</sup>:

- a. utang yang sudah ada; atau
- b. utang yang telah diperjanjikan sebelumnya
- c. ada jumlah tertentu baik berdasarkan perjanjian tersebut

---

<sup>19</sup> AP. Parlindungan., Op cit., hlm. 41.

d. dari perjanjian lain yang menimbulkan utang piutang tersebut

Dari apa yang dikemukakan dalam pasal 3 ayat (2) ini dapat disimpulkan bahwa hak tanggungan ini dapat berasal dari hubungan hukum seperti adanya *borgtocht* ataupun dari satu atau lebih utang piutang yang berasal dari beberapa hubungan hukum sebelumnya. Hak Tanggungan ini juga mencakup segala perbaikan dari benda tersebut, bangunan dan tanaman maupun hasil karya lain yang menyusul yang ditambahkan pada apa yang sudah diletakkan pada hak tanggungan. Ketentuan semacam ini dapat dijumpai pada pasal 1165 B.W. yang menyatakan bahwa setiap hipotik meliputi segala perbaikan di kemudian hari pada benda yang dibebani, juga segala apa yang menjadi satu dengan benda itu karena pertumbuhan atau pembangunan. Selain itu disebutkan pula bahwa pada waktu pemberian Hak Tanggungan hanya atas benda-benda yang sudah ada pada waktu pemberian hak tanggungan hanya atas benda-benda yang sudah pada waktu pemberian hak tanggungan tersebut sebagaimana disebutkan dalam pasal 1175 B.W.

Apabila kita bandingkan antara pasal 3 UUHT dengan ketentuan dalam pasal 1176 B.W. yang menentukan bahwa :

"Suatu hipotik hanyalah sah, sekedar jumlah uang untuk mana ia telah diberikan, adalah tentu dan ditetapkan dalam akta. Jika utangnya bersyarat ataupun jumlahnya tidak tertentu, maka pemberian hipotik senantiasa adalah sah sampai jumlah harga taksiran, yang para pihak diwajibkan menerangkannya dalam akta."

Keputusan HIR<sup>20</sup>. 30 Januari 1953 N.J.1953, 578 membenarkan bahwa hipotik boleh diberikan untuk menjamin utang yang ada pada saat hipotik itu dipasang, belum seluruhnya diserahkan oleh kreditur kepada debitur atau digunakan oleh debitur.

**j. Di atas Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita oleh Pengadilan Negeri**

Ketentuan semacam itu memang sudah seharusnya ada menurut hukum, bahwa pada Hak Tanggungan tidak dapat ditetapkan sita oleh pengadilan negeri. Hal ini dilandasi oleh pemikiran bahwa tujuan dari hak jaminan secara umum dan khususnya hak tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditur yang menjadi pemegang hak tanggungan itu untuk didahulukan dari kreditur-kreditur lain. Apabila terhadap hak tanggungan ini dimungkinkan sita oleh pengadilan berarti pengadilan mengabaikan asas adanya hak iaminan itu sendiri.

Penegasan UUHT bahwa di atas hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita oleh Pengadilan Negeri dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak. Dengan adanya pencantuman secara tegas diharapkan tidak akan terjadi perbedaan pendapat yang menyangkut penafsiran hukum.

Hal demikian berupaya menghindari adanya kejadian pada masa berlakunya hipotik, di mana seringkali pengadilan meletakkan sita di atas

---

<sup>20</sup> *Mariam Darus, op.cit, hlm. 61.*

tanah yang telah dibebani dengan hipotik. Penetapan pengadilan untuk meletakkan, baik sita jaminan maupun sita eksekusi ini dilakukan dalam rangka memenuhi permintaan pihak ketiga, yang tentu saja sangat merugikan bagi pemegang Hak Tanggungan. Sebenarnya Mahkamah Agung dalam putusannya No. 394K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 berpendirian bahwa barang-barang yang sudah dijadikan jaminan utang (dalam perkara) tersebut adalah jaminan utang kepada Bank Rakyat Indonesia cabang Gresik tidak dapat dikenakan sita jaminan.

**k. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Mudah dan Pasti**

Menurut Pasal 6 UUHT, apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil pengualan tersebut. Pasal 6 UUHT ini memberikan hak bagi pemegang Hak Tanggungan pertama tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, dan juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera *janji*. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri

merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan, atau oleh pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Parate eksekusi juga dimungkinkan dalam hal Hipotik. Namun ada perbedaannya antara parate eksekusi dan hak Tanggungan dan parate eksekusi dari Hipotik Pemegang Hipotik hanya mempunyai hak untuk melakukan parate eksekusi apabila sebelumnya telah dipertjanjikan hal yang demikian itu dalam dalam akta pembedaan Hipotiknya. Sedangkan dalam hak tanggungan, hak pemegang Hak Tanggungan untuk dapat melakukan parate eksekusi adalah hak yang diberikan oleh Pasal 6 UUHT. Dengan demikian, diperjanjikan atau tidak diperjanjikan hak itu demi hukum dipunyai oleh pemegang hak tanggungan.

Sertifikat Hak Tanggungan, yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh kantor pertanahan dan yang memuat irah-irah dengan kata-kata " DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Hal tersebut diatur dalam Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) UUHT. Dengan demikian untuk melakukan eksekusi terhadap Hak Tanggungan yang telah dibebankan atas tanah dapat dilakukan tanpa harus melalui proses gugat-menggugat apabila debitur cidera janji.

Hak Tanggungan telah banyak mengadopsi ketentuan-ketentuan dari B.W. Padahal sistem hukum pertanahan antara B.W dengan UUPA (yang menganut asas hukum Adat) sebagai landasan lahirnya UUHT sangatlah berbeda bahkan bertolak belakang. Hukum pertanahan B.W menganut asas pelekatan vertikal yang mengaitkan benda tanah melekat dengan benda - benda yang berada di atasnya, sebaliknya Hukum Adat menganut asas pemisahan horisontal, yang berarti memisahkan tanah dengan segala benda-benda yang berada di atasnya. Maka dari itu sistem hukum adat hanya mengenal benda tanah dan benda bukan tanah. Selain itu hukum barat (B.W.) mengenal *zakelijke rechten* dan *persoonlijke rechten*. *Zakelijke Rechten* adalah hak-hak atas suatu benda terhadap tiap-tiap orang ; *persoonlijke Rechten* adalah hak-hak orang atas suatu subyek yang hanya berlaku terhadap suatu benda orang lain yang tertentu. Hukum Adat tidak mengenal pembedaan demikian.<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> Soleman B. Taneko, *op.cit*, hlm, 90. Mengenai ada tidaknya hak kebendaan dalam hukum adat banyak diperdebatkan, di antaranya Boedi Harsono mengemukakan bahwa UUPA tidak mengenal sifat kebendaan, karena Hukum Adat sebagai dasar UUPA tidak mengenal pembedaan antara hak kebendaan dengan hak perorangan. Namun demikian sifat kebendaan dapat diberikan kepada hak-hak atas tanah yang terdapat dalam UUPA Sedangkan Prof. Gauw Giok Siong, Tafsiran UUPA, Keng Po, Jakarta, 1963, hlm 27. menyatakan UUPA mengenal hak kebendaan yaitu pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan. Sifat kebendaan ini bukan karena pemilik hak-hak tersebut mempunyai wewenang untuk mengalihkan hak atau mengasingkan hak, akan tetapi juga karena hak-hak tersebut merupakan hak yang tunduk pada pendaftaran. Hal senada diungkapkan Mariam Darus Badruzaman, *op. cit* hlm 19. Adanya lembaga pendaftaran menurut Madam merupakan ukuran bagi lahirnya hak kebendaan. Penulis berpendapat bahwa hukum adat tidak mengenal hak kebendaan, karena dari berbagai hak yang ada dalam hukum adat, tidak terlihat adanya suatu hak yang bersifat sebagai hak kebendaan yang dianut dalam hukum barat

### C. Hapusnya Hak Tanggungan<sup>22</sup>

Sebab-sebab yang menghapuskan Hak Tanggungan ditentukan dalam Pasal 18 ayat (1) UUHT. Menurut Pasal 18 ayat (1) UUHT tersebut, Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

1. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
2. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
3. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
4. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Dari ketentuan Pasal 18 ayat (1) UUHT tersebut, dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan dapat sengaja dihapus dan dapat pula hapus karena hukum. Hak Tanggungan dapat dihapuskan karena dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan atau karena dilakukan pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri. Sedangkan Hak Tanggungan dapat hapus karena hukum karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Karena Hak Tanggungan merupakan jaminan utang yang pembebanannya adalah untuk kepentingan kreditor (pemegang Hak Tanggungan), adalah logis bila Hak Tanggungan dapat (dan hanya dapat) dihapuskan oleh kreditor (pemegang Hak Tanggungan) sendiri. Sedangkan pemberi Hak Tanggungan tidak mungkin dapat membebaskan Hak Tang-

---

<sup>22</sup> Sutan Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, 1999, hlm 152-161.

gungan itu.

Sesuai dengan sifat Hak Tanggungan yang *accessoir*, adanya Hak Tanggungan bergantung kepada adanya piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu. Oleh karena itu, apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau karena sebab-sebab lainnya, dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga (lihat penjelasan Pasal 18 ayat (1) UUHT).

Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri adalah berkaitan dengan ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUHT. pembeli objek Hak Tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam jual beli sukarela, dapat meminta kepada pemegang Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.

Pertanyaan yang timbul sehubungan dengan ketentuan itu ialah, bagaimanakah halnya apabila pemegang Hak Tanggungan tidak bersedia mengabdikan permintaan pembeli? UUHT hanya memberikan jawaban terhadap pertanyaan itu apabila objek Hak Tanggungan dibebani lebih dari satu hak Tanggungan dan tidak terdapat kesepakatan di antara pemegang Hak Tanggungan tersebut mengenai pembersihan objek Hak Tanggungan dari beban yang melebihi harga pembeliannya sebagaimana dimaksud pada Pasal 19 ayat (1) UUHT itu. Dalam hal demikian, menurut Pasal 19 ayat (3) UUHT, pembeli benda tersebut dapat mengajukan permohonan kepada Ketua

Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan yang bersangkutan untuk menetapkan pembersihan itu dan sekaligus menetapkan ketentuan mengenai pembagian hasil penjualan lelang diantara para yang berpiutang dan peringkat mereka menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Namun, menurut Pasal 19 ayat (4) UUHT, permohonan pembersihan Hak Tanggungan dari Hak Tanggungan yang membebaninya sebagaimana dimaksud pada Pasal 19 ayat (3) UUHT tersebut, tidak dapat dilakukan oleh pembeli benda tersebut apabila pembelian demikian (pembelian atas benda itu, penulis) dilakukan dengan jual beli sukarela (dilakukan berdasarkan jual beli suka rela antara pembeli dan pemberi Hak Tanggungan, yaitu pemilik objek Hak Tanggungan, penulis) dan dalam Akta Pemberain Hak Tanggungan yang bersangkutan para pihak telah dengan tegas memperjanjikan bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf f UUHT. Mengenai yang dimaksudkan dengan janji untuk tidak membersihkan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf f UUHT tersebut, lihat uraian terdahulu di Bab VI Sub.Bab. VIA.VI.6.

Menurut hemat penulis, sekalipun tidak ditentukan secara eksplisit di dalam UUHT mengenai apa yang dapat ditempuh oleh pembeli apabila pemegang Hak Tanggungan dalam hal hanya ada satu Hak Tanggungan yang dibebankan atas objek Hak Tanggungan ternyata tidak bersedia memberikan persetujuannya (memberikan surat persetujuan) agar benda yang dibeli oleh

pembeli itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian. Karena itu, sejalan dengan asas yang ditentukan dalam Pasal 19 ayat (3) UUHT, pembeli dapat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan yang bersangkutan untuk melakukan pembersihan yang dimaksud. Menurut penulis, bila cara ini tidak dimungkinkan untuk ditempuh, sudah barang tentu tidaklah mungkin terjadi pembelian di dalam pelelangan dalam rangka eksekusi Hak Tanggungan itu (pelelangan umum tidak ada pembelinya), Siapa yang akan ikut menjadi pembeli dari pelelangan umum mengingat sudah menjadi kenyataan di dalam praktik, bahwa harga penjualan pelelangan umum sering tidak dapat terjadi pada harga nilai pasar dari objek Hak Tanggungan itu. Pembeli lelang selalu ingin memperoleh kesempatan membeli dengan harga murah (dibawah harga pasar).

Mengenai hapusnya hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan adalah logis, karena keberadaan suatu hak Tanggungan hanya mungkin bila telah atau masih ada objek yang dibebani dengan Hak Tanggungan itu. Objek dari Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah yang berupa Hak Milik, hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah Negara. Karena itu, Hak Tanggungan akan hapus apabila hak-hak atas tanah itu hapus atau berakhir.

Perlu diperhatikan bahwa khusus untuk Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai untuk rumah yang sedang dibebani Hak Tanggungan dan pemiliknya

bermaksud untuk meningkatkan statusnya menjadi Hak Milik berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik, berlaku ketentuan sebagaimana dibawah ini.

1. Perubahan hak tersebut dimohonkan oleh pemegang hak atas tanah dengan persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan.
2. Perubahan Hak tersebut mengakibatkan Hak Tanggungan dihapus.
3. Kepala Kantor Pertanahan karena jabatannya, mendaftarkan hapusnya Hak Tanggungan yang membebani Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang diubah menjadi Hak Milik, bersamaan dengan pendaftaran Hak Milik yang bersangkutan.
4. Untuk melindungi kepentingan kreditor/ bank yang semula dijamin dengan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang menjadi hapus, sebelum perubahan hak didaftarkan. pemegang hak atas tanah dapat memberikan SKMHT dengan objek Hak Milik yang diperolehnya sebagai perubahan dari Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai tersebut.
5. Setelah perubahan hak dilakukan. pemegang hak atas tanah dapat membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas Hak Milik yang bersangkutan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dengan hadir sendiri atau melalui SKMHT.

Berdasarkan ketentuan PMNA/KBPN tersebut, saat hapusnya Hak Tanggungan adalah pada saat pendaftaran Hak Milik. Oleh karena itu,

sebelum perubahan hak didaftar, pemegang hak atas tanah sebaiknya memberikan SKMHT dengan objek Hak Milik yang diperolehnya, karena setelah Hak Milik terdaftar, Hak Tanggungan tersebut menjadi hapus. Pada saat hapusnya Hak Tanggungan itu kreditor menjadi kreditor konkuren yang hanya dijamin dengan SKMHT. Namun, kemudian kreditor dapat membuat APHT berdasarkan SKMHT itu. Hak Tanggungan lahir pada tanggal buku tanah Hak Tanggungan, yaitu tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya.

Terhadap ketentuan PMNA/KBPN terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan, yaitu:

1. Jangka waktu SKMHT. Berdasarkan Pasal 3 ayat (2) PMNA/KBPN tersebut jangka waktu SKMHT terbatas yaitu sebagaimana termuat dalam, Pasal 15 ayat (4) dan (5) UUHT.
2. Peringkat SKMHT. Tidak diatur mengenai peringkat apabila ada beberapa SKMHT. Akan tetapi. Mengingat bahwa SKMHT dibuat untuk objek tanah Hak Milik yang bidang tanahnya adalah sama dengan bidang tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sebelumnya dan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan adalah sama dengan hutang yang dijamin sebelumnya dan kreditornya adalah tetap, peringkat Hak Tanggungan pada saat dibuat SKMHT, seyogianya adalah sesuai dengan peringkat yang termuat dalam sertipikat Hak Tanggungan yang semula membebani tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Kreditor pemegang SKMHT ini haruslah kreditor yang semula pemegang Hak Tanggungan, sebab

ketentuan PMNA/KBPN ini dibuat untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang Hak Tanggungan yang tanahnya sedang dimohonkan perubahan hak atas tanah.

3. Atas perubahan hak, bagi kreditor perlu memperhatikan bahwa terdapat periode dimana kreditor tidak lagi menjadi kreditor preferen, yaitu sejak Hak Tanggungan hapus (pada saat Hak Milik terdaftar) sampai saat Hak Tanggungan terdaftar. Pada periode tersebut, kreditor hanya berkedudukan sebagai kreditor pemegang SKMHT. Mengingat bahwa APHT hanya dapat dibuat setelah Hak Milik terdaftar, periode tersebut memakan waktu sesuai dengan ketentuan lahirnya Hak Tanggungan, yaitu tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya.
4. Ketentuan PMNA/KBPN tersebut hanya berlaku khusus untuk tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai untuk rumah tinggal yang sedang dibebani Hak Tanggungan.

Sebagaimana telah dikemukakan di atas bahwa Hak Tanggungan dapat dengan sengaja dihapuskan, baik atas kehendak dari pemegang Hak Tanggungan itu sendiri maupun karena pembersihan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri. Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan (Pasal 18 ayat (2) UUHT).

Tidak ada penjelasan lebih lanjut mengenai proses apa yang harus dilakukan setelah pemberi Hak Tanggungan menerima pemberian pernyataan tertulis tersebut. Menurut hemat penulis, karena pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan, dan lahirnya Hak Tanggungan adalah pada hari tanggal didaftarkannya Hak Tanggungan itu pada buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan tersebut, serta dengan pendaftaran Hak Tanggungan itu, Hak Tanggungan itu berlaku terhadap pihak ketiga. Karena itu, setelah pemberi Hak Tanggungan menerima pernyataan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan sebagaimana disebutkan di atas, pemberi Hak Tanggungan harus segera mengajukan surat permohonan kepada Kantor Pertanahan dengan dilampiri surat pernyataan tertulis tersebut agar Hak Tanggungan tersebut dicatat pada buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan bahwa Hak Tanggungan itu telah dilepaskan oleh pemegangnya. Hanya dengan demikian, Hak Tanggungan itu menjadi hapus dan tidak mengikat lagi bagi pihak ketiga.

Hapusnya Hak Tanggungan, karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan Negeri terjadi dengan diajukannya permohonan oleh pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan tersebut.

**BAB III**

**PERLINDUNGAN HUKUM**

**TERHADAP PEMENANG LELANG**

**EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH**

**1. Pelaksanaan Eksekutorial Hak Tanggungan Atas Tanah dalam Penyelesaian Kredit Macet terhadap Hak Atas Tanah yang menjadi Jaminan**

Perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur melahirkan adanya hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. Kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak tersebut lazim disebut dengan pemenuhan prestasi. Sebagai contoh perjanjian kredit yang dilakukan oleh pihak bank selaku kreditur dengan nasabah bank selaku debitur. Masing-masing pihak dalam perjanjian ini mempunyai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. Pihak bank selaku kreditur wajib menyalurkan sejumlah dana kredit yang dimohon oleh debitur setelah terjadinya penandatanganan perjanjian kredit. Di sisi lain pihak debitur setelah memperoleh haknya berupa dana kredit, berkewajiban untuk mengembalikan dana tersebut sesuai dengan yang telah diperjanjikan. Pada saat itulah lahir hak kreditur untuk memperoleh pengembalian kredit sebagaimana yang telah disepakati.

Apabila para pihak dalam perjanjian kredit dapat memenuhi hak dan kewajibannya dengan baik, maka perjanjian dapat berakhir dengan mulus tanpa melahirkan suatu masalah. Sebaliknya apabila salah satu pihak tidak

dapat memenuhi prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan, maka akan timbul permasalahan. Permasalahan tidak dapat terpenuhinya kewajiban salah satu pihak terutama dalam hal pengembalian kredit merupakan hal yang sering terjadi di dunia perkreditan, khususnya kredit perbankan.

Ketika terjadi keadaan semacam ini, maka pihak kreditur selaku pihak yang dirugikan dapat menempuh jalur hukum dengan jalan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri sesuai dengan tata cara sebagaimana yang diatur dalam pasal 224 HIR / 258 RBg. Gugatan tersebut berisikan tuntutan bahwa pihak debitur telah melakukan wanprestasi dengan demikian pengadilan diminta untuk memaksa pihak debitur agar segera memenuhi kewajibannya.

Untuk mengantisipasi hal demikian maka lazimnya suatu perjanjian kredit senantiasa didukung oleh perjanjian tambahan berupa perjanjian jaminan, yang menetapkan suatu benda tertentu sebagai obyek jaminan. Obyek jaminan yang disukai oleh pihak bank biasanya berupa tanah, karena nilai tanah senantiasa berkembang dan hampir tidak dapat musnah karena sebab apapun. Dewasa ini obyek jaminan tanah dibebani dengan lembaga jaminan Hak Tanggungan. Dengan adanya Hak Tanggungan ini diharapkan pihak kreditur dapat segera mendapatkan haknya ketika debitur wanprestasi. Hal ini dimungkinkan karena Hak Tanggungan yang diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996 dalam pasal 20 tentang eksekusi mengatur berbagai kemungkinan eksekusi di luar ketentuan hukum acara perdata. Pemenuhan prestasi secara paksa atau yang dikenal dengan eksekusi diatur dalam hukum acara perdata.

Buku II *Rechtsvordering* diberi judul "Mengenai Pelaksanaan keputusan Pengadilan dan Surat perintah serta akta yang dipersamakan dengan itu"<sup>23</sup>. Pengaturan eksekusi berdasarkan keputusan pengadilan atau grosse akta yang juga mengandung titel eksekutorial dengan mencantumkan irah-irah di atasnya, yaitu "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".

Adapun berbagai pengaturan eksekusi di luar ketentuan hukum acara perdata tersebut akan dibahas dalam uraian berikut :

### 1 . Parate Eksekusi

Pasal 6 UUHT memberikan hak pada pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Pencantuman klausula "janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri" ketika debitur wanprestasi merupakan suatu fasilitas yang memberikan kemudahan bagi kreditur untuk mengambil pelunasan atas kredit yang telah disalurkan kepada debitur.

Meskipun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam hukum acara perdata yang berlaku, namun pembentuk UUHT merasa perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga parate eksekusi sebagaimana dimaksud dalam pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbaharui (*Het Herzeine Indonesisch Reglemen*) Stan

---

<sup>23</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 2, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, hlm 270-271. kata "dipersamakan dengan itu" berarti di sini adalah dipersamakan dengan suatu keputusan Pengadilan, sedang yang dimaksud dengan "Akta yang mempunyai kekuatan sebagai suatu keputusan pengadilan, adalah grosse akta, termasuk grosse akta hipotik (pasal 440 dan 443 Rv)

pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regelinavan hetRechbswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*)<sup>24</sup>.

Berdasarkan sejarah dalam hukum Romawi kuno, ketika debitur wanprestasi, pemegang hak jaminan belum mempunyai hak menjual atas kekuasaan sendiri. Untuk itu para pihak terlebih dulu memperjanjikan *pactum de vendendo pignore*<sup>25</sup> Perkembangan selanjutnya, pactum tersebut masuk dalam formulir standar perjanjian penjaminan dan pada masa Ulpianus mengalami perkembangan pesat, yaitu dalam penjaminan sudah termasuk kekuasaan untuk menjual. Hal ini berbeda dengan asas-asas Hukum Belanda kuno yang mensyaratkan perantaraan pengadilan untuk menjual benda jaminan<sup>26</sup>, baik untuk benda bergerak maupun benda tetap, meskipun ada juga yang menyatakan pada masa itu juga terdapat hak berupa kekuasaan untuk menjual<sup>27</sup>.

---

<sup>24</sup> Sudargo Gautama, *Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 No.4* Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm 13. Pencantuman pasal 224 HIR dan 254 RBG dalam penjelasan umum angka 9 UUHT menimbulkan satu pertanyaan, apakah parate eksekusi yang diatur pasal 6 UUHT harus melalui PN yang bersangkutan lagi, Karena dalam pasal 24 HIR dinyatakan bahwa grosse dari akta hipotik dan surat hutang yang dibuat di hadapan notaris Indonesia dan yang kepalanya berbunyi "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa berkekuatan sama dengan putusan hakim. Selanjutnya dijelaskan bila tidak dapat ditempuh jalan damai maka dijalankan dengan perintah dan di bawah pimpinan Ketua PN, dalam tempat tinggal kedudukan debitur atau tempat kedudukan yang dipilihnya. Dengan demikian debitur terlebih dulu harus ditegur oleh pengadilan dan diberi kesempatan dalam waktu 8 hari untuk memenuhi isi akta hipotik, jika tidak mau memenuhi debitur dapat mengajukan bantahan di hadapan pelaksanaan eksekusi. Hal demikianlah yang menjadikan segala sesuatu berlarut-larut. Berdasarkan hal tersebut dapat dilihat bahwa pemegang hak hipotik pertama tidak dapat langsung menjual lelang obyek hipotik dengan perantaraan kantor lelang

<sup>25</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan. Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku I, Citra, Aditya Bakti, Bandung, 1997, hlm 213 ; lihat Asser, C-Mijnssen -Velten, *Handleiding Tot de Beoefening van het Nederlands Burgerlijkrecht, Zakerecht*, cetakan kesebelas, Tjeenk Willink, Zwolle, 1986, hlm 275.

<sup>26</sup> J. Satrio, J, *Ibid* hlm 214; lihat Nierop, AS.v, *Hypotheekrecht*, cetakan kedua, Tjeenk Willink, Zwolle, 1937, hlm 154.

<sup>27</sup> J. Satrio, *Ibid*, hlm 276.

Pada masa itu Code Civil bahkan mencantumkan adanya larangan untuk memperjanjikan penjualan di luar campur tangan pengadilan untuk penjaminan benda bergerak. Sedangkan untuk penjaminan benda-benda tidak bergerak, tidak ada pengaturan mengenai boleh tidaknya pencantuman kuasa untuk menjual sendiri bagi pemegang jaminan. Hal demikian juga terdapat dalam Kitab Undang-Undang Belanda Tahun 1830<sup>28</sup>.

Kebutuhan yang semakin besar akan adanya suatu cara penjualan yang lebih sederhana dan cepat daripada melalui Pengadilan, mengakibatkan makin dibutuhkannya kuasa untuk menjual dari pemberi jaminan. Menyikapi desakan ini akhirnya pada bulan Mei tahun 1833 timbul pemikiran untuk menambahkan pada apa yang sekarang ada yaitu pasal 1233 ayat (1) S.W. atau yang di Indonesia dikenal dengan pasal 1178 ayat (1) B.W<sup>29</sup>. Bunyinya segala janji dengan mana si berpiutang dikuasakan memiliki benda yang diberikan dalam hipotik adalah batal.

Kemudian orang kembali mempertimbangkan bahwa hal tersebut tidak beralasan, maka pada bulan November tahun 1833 ditambahkan ayat kedua dari pasal 1223 B.W. (Bid) atau pasal 1172 B.W. (Ind.) yang bunyi selengkapnya adalah, "Namun diperkenankanlah kepada si berpiutang pertama untuk, pada waktu diberikannya hipotik, dengan tegas minta diperjanjikan bahwa, jika uang pokok tidak dilunasi semestinya, atau jika

---

<sup>28</sup> J. Satrio, *Ibid*; Nierop, *op.cit*, hlm 155, Asser-Mijnssen Velten, *op cit*, hlm 276.

<sup>29</sup> *Ibid*.

bunga yang terutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan.. dikuasakan menjual persil yang diperikatkan di muka umum, untuk mengambil pelunasan utang pokok, maupun bunga serta biaya, dari pendapatan penjualan itu. Janji tersebut harus dibukukan menurut cara sebagaimana diatur dalam pasal 1211 R. W."

Perbedaan ketentuan dalam pasal 6 UUHT dengan pasal 1178 ayat (2) B.W. terletak pada kata "memperjanjikan" dan "diberikan". Berdasarkan ketentuan pasal 1178 ayat (2) B.W. maka adanya kuasa untuk menjual sendiri pada pemegang hipotik pertama harus diperjanjikan terlebih dahulu, hal ini dapat dilihat dari kata "memperjanjikan". Sedangkan pada ketentuan UUHT adanya kekuasaan untuk menjual sendiri ini tidak perlu diperjanjikan terlebih dahulu oleh para pihak karena keberadaannya dikehendaki oleh undang-undang, hal ini dapat dilihat dari kata "diberikan". Dengan demikian kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri menurut UUHT sudah dengan sendirinya menjadi bagian dari Hak Tanggungan, tanpa harus memperjanjikannya lebih dulu sebagaimana pada hipotik. Dengan demikian konsekuensinya adalah diperjanjikan atau tidak diperjanjikan hak itu demi hukum dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan yang pertama.

Berdasar ketentuan yang termuat dalam pasal 6 UUHT tersebut, maka pemegang hak tanggungan yang pertama mempunyai hak untuk melakukan parate eksekusi. Artinya pemegang Hak Tanggungan tidak perlu meminta persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan tidak perlu

pula meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji. Pemegang Hak Tanggungan yang pertama dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan<sup>30</sup>. Hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu penwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan atau oleh pemegang hak tanggungan yang pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan.

Maksud dari adanya klausula "janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri" adalah demi kepastian hukum bagi kreditur, manakala debitur wanprestasi Sebelum adanya pasal 6 UUHT, manakala seorang debitur wanprestasi, kreditur akan berupaya mengambil pelunasan atas tagihannya dengan menggugat debitur di Pengadilan. Gugatan tersebut dimaksudkan untuk membenarkan kedudukannya sebagai kreditur dan tagihannya, dan mengharapkan putusan pengadilan yang mempunyai kepastian hukum sehingga kreditur bisa melaksanakan eksekusi di depan umum terhadap benda jaminan yang dibebani oleh Hipotik, yang sekarang disebut Hak Tanggungan. Atau kreditur dapat melaksanakan melalui grosse sertifikat hak tanggungan. Kedua jalan tersebut melibatkan Pengadilan dan dengan mengindahkan ketentuan hukum acara perdata tentang eksekusi. Melalui

---

<sup>30</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, 1999, hlm 46.

cara ini tentu dapat kita bayangkan betapa lama dan mahalnya waktu serta biaya yang harus dikeluarkan. Jika demikian keadaannya, pembuat undang-undang khawatir, bahwa tidak ada bank yang mau memberikan kredit dalam jumlah kecil, karena kemungkinan biaya penagihannya bisa lebih besar daripada besarnya tagihan itu sendiri<sup>31</sup>

Untuk mengantisipasi hal demikian, maka pembuat undang-undang dalam Pasal 1178 ayat (2) B.W. memberikan kesempatan kepada kreditur pemegang hipotik yang pertama, untuk memperjanjikan "Janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri". Adanya janji ini memudahkan kreditur untuk mendapatkan tagihannya dari debitur ketika debitur wanprestasi. Karena dengan memperjanjikan janji sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1178 ayat (2), maka ketika debitur wanprestasi, kreditur dapat langsung menjual benda jaminan di depan umum, tanpa harus melibatkan pengadilan.

Pasal 6 menyatakan bahwa hanya pemegang hak tanggungan pertama yang berhak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri. Pertimbangan bahwa hanya Pemegang Hak Tanggungan pertama saja yang mendapatkan hak berupa "kuasa untuk menjual sendiri" disebabkan oleh kenyataan bahwa ketika seorang debitur wanprestasi maka pemegang hak tanggungan pertamalah yang paling berhak untuk

---

<sup>31</sup> Lihat Sudargo Gautama, op cit, hlm, 13. Mahkamah Agung membenarkan bahwa eksekusi dari pemegang hak hipotik pertama tidak dapat dilakukan sendiri oleh pemegang hipotik pertama melalui perantaran kantor lelang setempat, namun harus melalui pengadilan Negeri di mana benda jaminan terletak. Adanya bantahan, banding di Pengadilan Tinggi, selanjutnya Kasasi di Mahkamah Agung, makes dalam prakteknya pelaksanaan hipotik ini akan tertunda bertahun-tahun, bahkan hingga 7-8 tahun lamanya. J.Satrio, Op.Cit. hlm, 212

mendapatkan pelunasan utang terlebih dahulu. Hal ini sesuai dengan peringkat atau hak preferen yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan pertama.

Dahulu pada masa berlakunya hipotik, para pihak harus secara tegas memperjanjikan "kuasa menjual sendiri" terlebih dahulu. Pertimbangan bahwa hanya pemegang hipotik yang pertama saja yang dapat memperjanjikan seperti itu karena dikhawatirkan seorang pemegang hipotik yang berkedudukan lebih rendah dapat melaksanakan hak tersebut.

Sementara pihak pemegang hipotik pertama, karena lupa memperjanjikannya harus menerima kenyataan bahwa ia tidak bisa menghalangi tindakan kreditur tersebut. Akibatnya pemegang Hak Hipotik pertama tidak bisa menghalangi kreditur yang kedudukannya lebih rendah dari dirinya untuk menjual obyek jaminan dengan hak kuasa untuk menjual sendiri. Namun dalam kenyataannya kekhawatiran seperti itu tidak perlu karena dalam prakteknya tidak ada kreditur pemegang hipotik pertama yang tidak memperjanjikan hal seperti itu.

Sebaliknya, apabila pemegang hipotik pertama memperjanjikan hak seperti itu, para kreditur pemegang hipotik peringkat kedua maupun ketiga tentunya tidak perlu merasa dirugikan, karena sebelum memberikan kreditnya, para kreditur bisa melihat buku tanah dari obyek yang dijamin dan dapat mengontrol ada atau tidaknya hipotik yang mengandung janji demikian. Selain itu kreditur juga bisa mempertimbangkan berapa jumlah nilai objek jaminan, serta berapa

jumlah hutang yang harus dibayar debitur kepada pihak pemegang hipotik pertama. Sekiranya kreditur peringkat kedua dan ketiga ini dapat memperkirakan bahwa nantinya objek tersebut dapat mencukupi bagi pelunasan kredit debitur, tentu tidak ada alasan untuk keberatan atau khawatir bahwa utangnya tidak akan terlunaskan oleh debitur ketika pemegang hipotik pertama saja yang mendapatkan janji kuasa untuk menjual sendiri.

Kalau kreditur pemegang Hak Hipotik yang lebih rendah dari pemegang Hipotik pertama memperjanjikan hak untuk "menjual atas kekuasaan sendiri" (Pasal 1178 ayat (2) ) B.W., tetapi dengan meletakkan satu syarat bahwa pada waktu pelaksanaan janji itu nantinya ia telah bergeser menjadi pemegang hipotik yang pertama, maka keberatan seperti itu tidak berdasar. Pada kenyataannya dalam praktek setiap pemegang Hipotik selalu memperjanjikan hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri, karena ada kemungkinan bahwa di kemudian hari, pada waktu kreditur akan melaksanakan eksekusi berdasarkan pasal 1178 ayat (2) B.W., ia telah bergeser dari kedudukannya yang semula, sebagai pemegang hipotik yang lebih rendah menjadi pemegang hipotik yang pertama.

Hal demikian dapat kita lihat pada blangko formulir akta hipotik PMA No. 11/1961 (jo SK Mendagri No. SK104/DJA/1977 dan SK Mendagri No. SK 62/DJA/1978), yang disediakan oleh Pemerintah yang wajib digunakan oleh PPAT dalam setiap pembebanan hak atas tanah yang di dalamnya sudah dimasukkan klausula.

"Jika pembayaran uang pokok atau uang bunga tidak dipenuhi sebagaimana mestinya, pemegang grose dari akta ini diberi kekuasaan yang tidak boleh dicabut kembali untuk menjual di hadapan umum tanah yang telah diikatkan (dihipotikkan) dalam akta ini, dan...."

Karena pada waktu berlakunya hipotik, semua pembebanan terhadap hipotik ini diberikan dengan memakai formulir sebagaimana seperti yang disebut di atas, maka pada prakteknya semua kreditur pemegang Hipotik tidak ada yang lupa untuk memperjanjikan janji seperti yang dimaksud oleh Pasal 1178 ayat (2) B.W. Dengan demikian sekaiipun tidak dinyatakan dengan tegas, pada waktu kreditur pemegang hipotik yang bukan pemegang hipotik yang pertama, memperjanjikan janji seperti itu sudah tersimpul di dalamnya syarat, bahwa hak itu baru dijalankan olehnya, kalau ia nanti pada waktu melaksanakan hak tersebut, kedudukannya telah bergeser menjadi pemegang hipotik yang pertama. Dalam hal demikian, keberatan, bahwa dipunyainya wewenang menjual Pasal 1178 ayat (2) B.W. oleh kreditur pemegang hipotik yang lebih rendah dari kreditur pemegang hipotik pertama, akan membahayakan hak-hak kreditur pemegang hipotik pertama tidak berdasar.

Hanya saja redaksi formulir akta hipotik dengan perubahan ketentuan pencantuman titel eksekutorial (UU No. 16 j.o. Surat Depdagri/Dirjen Agr. No.594.3/3102/Agr ttgl. 9-9-1987 j.o. surat BPN No. 620.1-1555 ttgl 2-51989) tidak cocok lagi dengan kenyataan dalam praktek. Karena dalam formulir akta hipotik masih digunakan kata-kata

"pemegang grose akta ini" yang maksudnya sudah tentu pemegang grose akta hipotik. Padahal berdasarkan ketentuan tersebut di atas, sekarang PPAT tidak dibenarkan memasang judul atau irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" pada akta hipotiknya, karena selanjutnya yang berlaku sebagai grose adalah sertifikat hipotiknya, jadi sudah tidak ada lagi pemegang grosse akta ini.

Rumusan Pasal 6 UUHT dan Pasal 1178 ayat (2) B .W. keduanya berbicara mengenai "menjual " persil jaminan di muka umurn untuk pelunasan hutang debitur. Perbedaan di antara keduanya adalah, pada pasal 6 UUHT dikatakan "menjual atas kekuasaan sendiri". Sedangkan pada pasal 1178 ayat (2) B.W. dikatakan " dikuasakan untuk menjual". Apabila kita hanya sekedar melihat dari rumusan yang ada seakan-akan kita melihat adanya suatu perbedaan yang nyata dan besar dari keduanya. Namun kenyataannya dalam praktek, perbedaan mengenai hal tersebut tidaklah sebesar sebagaimana yang kita bayangkan.

Pada UUHT hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri manakala debitur wanprestasi sudah diberikan undang-undang kepada kreditur pemegang hak tanggungan yang pertama. Kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri di sini telah diberikan *ex lege*, berlainan dengan hipotik yang baru ada kalau diperjanjikan oleh kreditur dan debitur/pemberi jaminan. Hal demikian berarti bahwa kewenangan kreditur pemegang Hak Tanggungan yang pertama dalam hal debitur wanprestasi untuk menjual persil jaminan di depan umum, sekarang tidak diperoleh dari pemberi Hak

Tanggung, tetapi sudah dengan sendirinya ada padanya, karena adanya kekuasaan tersebut diberikan oleh undang-undang.

Akan tetapi anehnya, meskipun janji tersebut secara *ex lege* sudah dinyatakan dalam pasal 6 UUHT, tetapi dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT yang berbunyi "janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan apabila debitur cidera janji" ; dan dalam blangko formulir akta pemberian hak tanggungan malah diperjanjikan kuasa lagi dari pemberi. Hak Tanggungan, untuk melaksanakan hak-hak seperti itu. Hal itu tampak pada redaksi blangko Akta Pemberian Hak Tanggungan yang termuat dalam lampiran II PMNA/KBPN No.3 Tahun 1996 pada pasal 2 butir 6 berbunyi :

**Pasal 2**

Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh pihak pertama dan diterima oleh Pihak kedua dengan janji janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini :

**Butir 6 :**

- Jika debitur tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi hutangnya berdasarkan perjanjian hutang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama : menjual atas kekuasaan sendiri ; .....

Bila kita perhatikan kata " dengan akta ini" dan "diberi dan menyatakan menerima kewenangan". Dari redaksi tersebut orang bisa menyimpulkan, bahwa kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri diberikan oleh pihak pertama, yaitu pemberi hak tanggungan melalui akta pemberian hak tanggungan. Hal ini tidak cocok dengan bunyi pasal 6 UUHT, lebih membingungkan lagi, manakala kita membaca penjelasan pasal 6 UUHT yang dengan tegas menyatakan " bahwa hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan."

Apabila UUHT konsisten dengan bunyi pasal 6 -nya bahwa adanya kuasa untuk menjual sendiri itu merupakan *ex lege* makes klausula yang tercantum dalam APHT patut dipertanyakan. Kemungkinannya klausula tersebut dicantumkan untuk kreditur yang bukan pemegang hak tanggungan yang pertama (tetapi untuk kreditur dengan peringkat yang lebih rendah) dan *ex lege* diberikan hanya kepada kreditur pemegang hak tanggungan yang pertama. Karena pemegang Hak Tanggungan yang lebih rendah berdasarkan undang-undang tidak mempunyai hak seperti itu, karena itu harus diperjanjikan dengan tegas. Bila memang demikian maksud dari pihak pertanahan maka pelaksanaan hak tersebut sarna sebagaimana pada hak hipotik, yaitu hanya bisa kalau kemudian ternyata kreditur tersebut bergeser kedudukannya menjadi pemegang hak tanggungan yang pertama.

Dengan demikian adanya janji untuk menjual seperti itu termasuk dalam akta hipotik sebagaimana sekarang juga ada pada Hak Tanggungan.

Karena sebagaimana telah disampaikan pada uraian terdahulu dikatakan "diperjanjikan lagi di dalamnya" dan didaftarkan, sehingga janji atau hak seperti itu berlaku juga terhadap pihak ketiga. Untuk Hak Tanggungan sebenarnya sudah dengan sendirinya berlaku terhadap pihak ketiga, karena dimuat dalam undang-undang. Namun jika di luar akta Hak Tanggungan disepakati janji untuk menjual yang isinya seperti yang dimaksud di atas, bisa saja dibuat oleh setiap kreditur, asal diingat bahwa janji seperti itu sesuai dengan asas pasal 1315 dan pasal 1340 ayat (2) BW hanya mengikat para pihak saja.

Dengan demikian perbedaan kata-kata "mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri" dalam pasal 6 UUHT dengan "dikuasakan menjual" dalam pasal 1178 ayat (2) B.W. dalam pelaksanaannya tidaklah sebesar seperti yang tampak dalam redaksinya. Dengan adanya pemberian kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri oleh undang-undang kepada kreditur sebagaimana disebutkan dalam pasal 6 UUHT, maka permasalahan kuasa yang dulu dialami H.R. ketika masih dianut teori ini dapat dihindarkan.

Selanjutnya dalam penjelasan atas Pasal 6 UUHT dinyatakan bahwa adanya hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri merupakan perwujudan dari kedudukan yang diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan. Pada masa lalu kewenangan pemegang hipotik yang pertama untuk melaksanakan parate eksekusi atas persil jaminan ada karena diperjanjikan. Dan bukan karena ia adalah pemegang hipotik yang

pertama, lalu ia mempunyai hak demikian. Padahal preferensi selama ini dikaitkan dengan kedudukan kreditur atas dasar ia telah memperjanjikan hipotik menurut undang-undang, dan sebagaimana dinyatakan dalam pasal 1132 dan 1133 B.W. kreditur pemegang hipotik adalah kreditur preferen.

Dewasa ini kewenangan untuk menjual seperti yang disebutkan oleh pasal 6 UUHT diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama, bukan karena ia memperjanjikannya dengan pemberi Hak Tanggungan, tetapi karena undang-undang menetapkannya demikian. Dalam pasal 6 UUHT tidak ada ketentuan yang menyatakan bahwa kalau ada beberapa kreditur pemegang hak tanggungan yang mempunyai kewenangan seperti itu, pemegang hak tanggungan pertama didahulukan daripada pemegang hak tanggungan yang lebih rendah kedudukannya. Akan tetapi telah jelas bahwa kewenangan untuk melaksanakan parate eksekusi hanya dimiliki oleh pemegang hak tanggungan pertama. Kalaupun terhadap debitur yang sama ada kreditur lain, maka tingkatan-tingkatan para kreditur tersebut berdasarkan atas kedudukan kreditur sebagai pemegang hak tanggungan dan bukan atas dasar kedudukannya sebagai kreditur yang mempunyai kewenangan parate eksekusi. Jadi kewenangan parate eksekusi hukan merupakan perwujudan dari kedudukan kreditur sebagai kreditur yang diutamakan/preferen.

Sebenarnya hal demikian merupakan perwujudan dari salah satu segi dari kedudukan kreditur yang memperjanjikan hak jaminan khusus sebagaimana dinyatakan dalam pasal 6 yaitu memberikan kemudahan

kepada kreditur dalam mengambil pelunasan. Kedudukan yang diutamakan dari kreditur pemegang hak tanggungan dalam mengambil pelunasan atas hasil eksekusi obyek jaminan juga dengan memperhatikan preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan undang-undang yang berlaku. Dengan demikian ada piutang-piutang negara tertentu yang didahulukan di atas tagihan kreditur pemegang hak tanggungan. Namun hal itu tidak berarti bahwa semua tagihan negara didahulukan di atas kreditur preferen yang lain. Yang didahulukan adalah yang ditentukan oleh undang-undang. Hal ini nampak dari bunyi "menurut ketentuan undang-undang yang berlaku"

Berdasarkan uraian tersebut maka sekali lagi perlu digarisbawahi bahwa hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan merupakan pelaksanaan hak eksekusi yang disederhanakan, yang sekarang diberikan oleh undang-undang kepada kreditur pemegang hak tanggungan pertama. Hal ini berarti bahwa pelaksanaan eksekusi tersebut tidak perlu melalui pengadilan dan tidak perlu mengikut prosedur hukum acara. Pelaksanaan eksekusi demikian hanya digantungkan pada satu syarat, yaitu ketika debitur wanprestasi. Dengan demikian ketika debitur wanprestasi, maka kreditur telah mempunyai kewenangan untuk melakukan eksekusi, eksekusi yang seperti ini disebut sebagai parate eksekusi.

## 2. Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan

Sertifikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang dikeluarkan oleh kantor pertanahan memuat kata-kata "Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" (pasal 14 ayat (2) UUHT). Kata-kata tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Sertifikat Hak Tanggungan dinyatakan sebagai pengganti grosse akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah. Selanjutnya dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan akan digunakan ketentuan eksekusi hipotek yang diatur dalam pasal 224 HIR dan 258 RBg. Ketentuan eksekusi hipotek ini berlaku hingga terwujudnya peraturan penandang-undangan yang mengatur mengenai eksekusi hak tanggungan.

Dengan demikian dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan ini dipakai juga cara pelaksanaan eksekusi hipotik yang dikenal dalam HIR dan RBg. Sebelum memasuki pembahasan mengenai sertifikat hak tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial ini secara mendalam, maka terlebih dahulu harus dipahami istilah eksekusi.

Eksekusi sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh Pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara, merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara.<sup>32</sup> Oleh karena itu eksekusi merupakan tindakan yang berkesinambungan dari keseluruhan proses hukum acara perdata. Eksekusi ini diatur dalam pasal 195 sampai dengan

---

<sup>32</sup> Yahya Harahap, Ruang lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Gramedia, Jakarta, 1991, h , 5

pasal 224 HIR atau pasal 206 sampai dengan pasal 258 RBG.

Ketentuan tersebut dewasa ini tidak seluruhnya berlaku efektif terutama mengenai penyanderaan yang diatur dalam pasal 209 sampai dengan pasal 223 HIR atau pasal 242 sampai pasal 257 RBG. Dengan demikian pasal-pasal yang berlaku efektif sebagai pedoman eksekusi ialah pasal 195 sampai dengan pasal 208 dan pasal 224 HIR atau pasal 206 sampai dengan pasal 240 dan pasal 258 RBG. Selain itu terdapat pasal 225 HIR atau 259 RBG yang mengatur eksekusi tentang putusan pengadilan yang menghukum tergugat untuk melakukan satu perbuatan tertentu. Dan pasal 180 HIR atau 191 RBG yang mengatur tentang pelaksanaan putusan secara serta merta yakni pelaksanaan putusan yang segera dapat dijalankan sekalipun putusan yang bersangkutan belum memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

Istilah eksekusi oleh Subekti maupun oleh Retno Wulan Sutantio ditetjemahkan sebagai "pelaksanaan" putusan'. Hal ini sejalan dengan ketentuan Bab Kesepuluh Bagian kelima HIR atau Titel Keempat Bagian RBG, pengertian eksekusi sama dengan pengertian "menjalankan putusan" (*temuitvoerlegging van vonnissen*).

Pada prinsipnya hanya putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*) yang dapat dijalankan. Dengan demikian pada dasarnya putusan yang dapat dieksekusi ialah.<sup>33</sup>

- a. Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap;

---

<sup>33</sup> Yahya Harahap, op.cit, h, 6

- b. Karena dalam putusan yang telah berkekuatan hukum yang tetap telah terkandung wujud hubungan hukum yang tetap dan pasti antara pihak yang berperkara
- c. Disebabkan hubungan hukum antara pihak yang berperkara sudah tetap dan pasti, yang mana hubungan hukum tersebut harus ditaati dan harus dipenuhi oleh pihak yang dihukum. (pihak tergugat).
- d. Cara menaati dan memenuhi hubungan hukum yang ditetapkan dalam amar putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap. Hal tersebut dapat dilakukan atau dijalankan secara sukarela oleh pihak tergugat; dan bila enggan menjalankan putusan secara sukarela, hubungan hukum yang ditetapkan dalam putusan harus dilaksanakan dengan paksa dengan jalan bantuan kekuatan umum.

Dengan demikian eksekusi merupakan tindakan paksa yang dilakukan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum, guna menjalankan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Selama putusan belum memperoleh kekuatan hukum tetap, putusan belum dapat dijalankan. Jadi selama putusan belum memperoleh kekuatan hukum yang tetap, upaya dan tindakan eksekusi belum berfungsi. Eksekusi baru berfungsi sebagai tindakan hukum yang sah dan memaksa, terhitung sejak tanggal putusan memperoleh kekuatan hukum yang tetap; dan pihak tergugat (yang kalah), tidak mau menaati dan memenuhi putusan secara sukarela.

Adapun pengecualian terhadap asas-asas eksekusi sebagaimana yang telah diatur undang-undang meliputi <sup>34</sup>:

a. Pelaksanaan putusan lebih dulu/*uitvoerbaar bij voorraad*

Merupakan salah satu pengecualian terhadap prinsip eksekusi. Menurut Pasal 180 ayat (1) HIR atau Pasal 191 ayat (1) RBG, eksekusi dapat dijalankan pengadilan terhadap putusan pengadilan, sekalipun putusan yang bersangkutan belum memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

b. Pelaksanaan Putusan Provisi

Pelaksanaan terhadap putusan provisi merupakan pengecualian eksekusi terhadap putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap. Kalimat terakhir Pasal 180 ayat (1) HIR atau Pasal 191 RBG, mengenal gugat provisi, yakni tuntutan lebih dulu yang bersifat sementara mendahului putusan pokok perkara. Apabila hakim mengabulkan gugatan atau tuntutan provisi, maka putusan provisi tersebut dapat dilaksanakan (dieksekusi) sekalipun perkara pokoknya belum diputus.

c. Akta Perdamaian

Diatur dalam Pasal 130 HIR atau Pasal 154 RBG yaitu :

- Selama persidangan beriangsung, kedua belah pihak yang berperkara dapat berdamai, baik atas anjuran hakim maupun atas inisiatif dan kehendak kedua belah pihak;

---

<sup>34</sup> Ibid, hlm. 6-8.

hendak dicapai oleh hubungan hukum yang tercantum dalam putusan pengadilan pada dasarnya ada dua bentuk yaitu eksekusi riil dan eksekusi pembayaran uang. Perbedaan yang menonjol di antara keduanya adalah sebagai berikut<sup>35</sup> :

- Eksekusi Riil hanya mungkin terjadi berdasar putusan pengadilan:
  - a. Yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap;
  - b. Yang bersifat dijalankan lebih dulu;
  - c. Yang berbentuk provisi;
  - d. Yang berbentuk akta perdamaian di sidang pengadilan;
- Eksekusi Pembayaran Sejumlah Uang tidak hanya didasarkan atas putusan pengadilan, tetapi dapat juga didasarkan atas bentuk akta tertentu yang oleh undang-undang disamakan nilainya dengan putusan yang memperoleh kekuatan hukum yang tetap :
  - a. Berupa Grose akta pengakuan hutang
  - b. Berupa Grose akta hipotik
  - c. Berupa Credietverband

Eksekusi Riil tidak mungkin dilaksanakan terhadap grose akta, sebab grose akta pengakuan hutang maupun hipotik adalah ikatan hubungan hukum hutang piutang yang harus diselesaikan dengan pembayaran sejumlah uang. Jadi dari bentuk kelahiran terjadinya grose akta itu sendiri sudah menggolongkannya kepada bentuk eksekusi pembayaran sejumlah uang, sehingga tidak mungkin eksekusinya

---

<sup>35</sup> Ibid, hlm. 22.

dijangkau oleh bentuk eksekusi riil.

Perbedaan selanjutnya antara eksekusi riil dengan eksekusi pembayaran sejumlah uang dapat dilihat dari sumber hubungan hukum yang dipersengketakan. Pada umumnya eksekusi riil adalah upaya hukum yang mengikuti persengketaan hak milik atau persengketaan hubungan hukum yang didasarkan atas perjanjian jual beli, sewa menyewa, atau perjanjian melaksanakan suatu perbuatan. Sedang eksekusi pembayaran sejumlah uang dasar hubungannya sangat terbatas sekali. Semata-mata hanya didasarkan atas persengketaan perjanjian hutang-piutang dan ganti rugi berdasar wanprestasi. Dan hanya dapat diperluas berdasar ketentuan Pasal 225 HIR atau pasal 259 RBG, yakni eksekusi riil untuk melakukan sesuatu yang dapat diganti dengan nilai sejumlah uang apabila tergugat enggan menjalankan perbuatan yang dihukumkan dalam waktu tertentu.

Setelah mengetahui gambaran mengenai eksekusi maka selanjutnya masuk pada pembaharuan mengenai grose akta. Persoalan eksekusi atas grose akta yang diatur dalam Pasal 224 HIR atau Pasal 258 RBG semakin berkembang seiring dengan lajunya lembaga perkreditan di Indonesia. Dalam suasana perekonomian yang stabil dan menanjak, ikatan perkreditan yang dituangkan dalam grose akta jarang sekali yang berakhir dengan tindakan eksekusi penjualan lelang. Hal ini sesuai dengan hipotesa yang beranggapan bahwa pada suasana kehidupan perekonomian yang stabil dan menanjak para debitur selalu mampu menunaikan penyelesaian pembayaran kreditnya kepada pihak kreditur.

Akan tetapi lain halnya dalam situasi krisis moneter seperti yang dialami bangsa Indonesia. Dewasa ini fakta menunjukkan tentang banyaknya permintaan *eksekutorial verkoop*. Banyaknya pengakhiran perjanjian kredit berdasar pasal 224 HIR, menunjukkan kelesuan ekonomi yang mengakibatkan kegagalan dan ketidakmampuan para debitur untuk memenuhi kewajiban melunasi pembayaran hutang. Akibat hukumnya, para debitur yang demikian berada dalam kategori wanprestasi, yang memberi hak dan kewenangan bagi pihak kreditur untuk menyeret pihak debitur ke dalam ancaman eksekusi penjualan lelang berdasar pasal 224 HIR, karena perjanjian kreditnya dituangkan dalam *grose akta*.

Yang dimaksud dengan *grosse* adalah salinan dari suatu akta, suatu tulisan yang diberikan kepada yang berkepentingan. Ia merupakan salinan dari suatu minut, yang tetap ada pada pejabat yang bersangkutan. *Grose akta* dengan irah-irah yang berbunyi "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"<sup>35</sup> mempunyai kekuatan istimewa, yaitu seperti suatu keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. *Grose akta* menurut pasal 224 HIR terdiri dari dua bentuk yaitu *grose akta hipotik (grose atria van hypotheek)*" dan *grose akta pengakuan hutang (notarieele schuldbrieven)*. Masing-masing bentuk *grose akta* tersebut murni berdiri sendiri dan tidak boleh dicampur aduk serta pada masing-masing bentuk *grose akta* tersebut, dengan sendinnya menurut hukum telah melekat kekuatan hukum eksekusi. Perbedaan antara *grose akta pengakuan hutang* dengan *grose akta hipotik* dapat dirinci sebagai

berikut <sup>36</sup>:

a. **Grose Akta Pengakuan Hutang**

- **Dokumen yang mengiringi assesoirnya jauh lebih sederhana**
- **Prosedurnya lebih sederhana, tidak membutuhkan pensertifikatan dan pendaftaran di kantor pertanahan.**
- **Biaya lebih ringan**
- **Tidak dilekati hak kebendaan**

b. **Grose Akta Hipotik**

- **Dokumen yang mengiringi assesoirnya lebih rumit**
- **Prosedurnya membutuhkan pendaftaran dalam register umum seperti yang ditentukan dalam pasai 1179 BW.**
- **Biaya untuk pendaftaran, biaya PPAT, dan biaya meterai (1%dari jumlah uang pinjaman).**
- **Dilekati hak kebendaan.**

**Ikatan Grose akta merupakan perjanjian assesoir dari ikatan pokok perjanjian hutang atau kredit. Tanpa perjanjian pokok berupa perjanjian kredit, tidak mungkin terjadi ikatan grose akta pengakuan hutang ataupun grose akta hipotik. Oleh karena itu dari segi yuridis, ikatan grose akta adalah perjanjian tambahan yang bertujuan untuk memperkokoh atau memberi perlindungan hukum terhadap pihak kreditur. Artinya terhadap perjanjian pokok hutang / kredit semula, pihak debitur rela mengikatkan diri kepada pihak kreditur dengan perjanjian tambahan :**

---

<sup>36</sup> Ibid, hlm, 200. Yahya Harahaap membedakan dari sudut dokumen, pengiringan ; prosedur, biaya dan dari sudut hak yang melekat atas benda jaminan

- pihak debitur memberi barang/benda sebagai jaminan khusus kepada kreditur,
- sifat perjanjian tambahan berupa pemberian jaminan tersebut memberi hak kepada pihak kreditur kedudukan bahwa barang jaminan dapat langsung dimintakan eksekusinya tanpa melalui proses gugat biasa apabila pihak debitur melakukan wanprestasi.

Dengan adanya perjanjian tambahan yang berbentuk grose akta bertambah kuatlah perlindungan yang diberikan hukum kepada kreditur, berupa hak yang bersifat *executorial laacht* sebagaimana yang ditegaskan Pasal 224 HIR, yakni ikatan prose akta tersebut :

- sama nilai kekuatannya dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*)
- pada saat debitur lalai memenuhi pembayaran yang ditentukan, maka ikatan grose akta dengan sendirinya menurut hukum telah mengandung kekuatan hukum eksekusi, dengan jalan mengajukan permintaan eksekusi penjualan lelang kepada pengadilan tanpa melalui gugatan dan putusan biasa.

Sebagai konsekuensi yang menyatakan bahwa grose akta merupakan aksesoir dari perjanjian pokok maka untuk mewujudkan lahimya ikatan grose akta dari perjanjian pokoknya diperlukan tindakan ikatan hubungan hukum baru sebagai tambahan. Dengan demikian untuk mewujudkan ikatan grose akta diperlukan:

- persetujuan atau pernyataan pengakuan sebagai perjanjian tambahan

yang melengkapi perjanjian pokok

- adanya dokumen tambahan untuk melengkapi kelahiran grose akta.

Tindakan perjanjian tambahan merupakan syarat formal keabsahan grose akta, dan untuk memenuhi formalitas maka perjanjian tambahan tersebut harus dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa akta notaris atau akta PPAT. Akta semacam inilah yang disebut dengan Dokumen tambahan. Adapun berbagai dokumen yang melengkapi Grose Akta Hipotik didasarkan pada pasal 224 FUR dan Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232 B.W. Dokumen tersebut meliputi :

- Dokumen perjanjian hutang sebagai dokumen pokok dan tata caranya
- Dokumen kuasa memasang hipotik dan tata caranya
- Dokumen akta pemasangan hipotik dan tata caranya
- Dokumen sertifikat hipotik dan tata caranya

Landasan hukum berlakunya Hipotik setelah diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah UUPA beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya. Di dalam Pasal 51 UUPA dinyatakan bahwa "Hak Tanggungan dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Hak Guna Bangunan tersebut dalam pasal-pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan undang-undang ". Kemudian di dalam Pasal 57 UUPA ditentukan bahwa " Selama undang-undang mengenai hak Tanggungan tersebut dalam pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai hipotik sebagaimana tersebut dalam BW dan Credietverband dalam Staatsblad 1908-542, sebagai yang telah diubah

dengan Staatsblad 1937-190.

Berkaitan dengan ketentuan-ketentuan dalam pasal 51 dan 57 UUPA, maka dikeluarkan Peraturan Menteri Agraria (PMA) Nomor 2/1960, yang berlaku surut hingga tanggal 24 September 1960. Yakni tanggal mulai berlakunya UUPA, di mana dalam pasal 26 ditentukan bahwa selama undang-undang mengenai Hak Tanggungan yang dimaksud dalam pasal 51 UUPA belum terbentuk, maka hipotik hanya dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan yang berasal dari konversi hak *eigendom*, hak *erphacht* dan hak *opstal*, sedang *credietverband* pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan yang berasal dari konversi hak-hak lainnya.

Kemudian PP No 10 Tahun 1961 menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah dan sejenisnya ; atau meminjam uang dengan hak atas tanah dan seterusnya ; atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh Menteri Dalam Negeri. Pasal 19 PP 10 Tahun 1961 menyebutkan bahwa "perjanjian yang bermaksud meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan" memberi kesan, seakan-akan perjanjian hutangnya termasuk juga dalam akta PPAT. Padahal dalam kenyataannya tidak demikian adanya, karena perjanjian hutang tidak termasuk hukum agraria (tanah). Ketentuan pasal 19 PP 10 Tahun 1961 inilah yang berlanjut dalam peraturan - peraturan pelaksanaannya, yang menimbulkan permasalahan dan ketidakpastian

hukum di bidang pengalihan hak atas tanah dan terutama di bidang hak tanggungan.

Selain itu pasal 7 ayat (1) PMA Nomor 15 Tahun 1961 menetapkan bahwa " salinan dari akta yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (2) (yakni akta pembebanan hipotik yang dibuat oleh PPAT) yang dibuat oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dijahit menjadi satu oleh pejabat tersebut dengan sertifikat Hipotik. Sertifikat Hipotik disertai salinan akta yang dimaksud dalam pasal 7 ayat (2) dari PMA Nomor 15 tahun 1961 yang menefapkan bahwa "sertifikat Hipotik disertai salinan akta yang dimaksud dalam pasal 7 ayat (1) tadi mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 224 HIR dan pasal 258 RBG serta pasal 18 dan 19 Peraturan tentang Credietvenband (S 1908-542). Ketentuan demikian telah menimbulkan pendapat di kalangan masyarakat bahwa seotah-olah grose akta hipotik itu berdiri sendiri dalam rangka pelaksanaan eksekusi, terlepas dari perjanjian pokoknya.

Hal lain yang menimbulkan permasalahan dan ketidakpastian hukum yang berkaitan dengan hipotik adalah yang menyangkut pemberian/pembebanan dan pendaftaran hipotik. Sesuai ketentuan Pasal 19 PP Nomor 10/1961, Akta Hipotik harus dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Akta Hipotik adalah suatu perjanjian bilateral, sebagaimana dapat kita ketahui dari bunyi pasal 1186 B.W. yang menentukan keharusan pemilihan domisili oleh yang berhutang.

Sebelum berlakunya UUPA perjanjian hutang dan janji pemberian hipotik dilakukan dengan akta yang dibuat di hadapan seorang notaris, sedang pemberian atau pemasangan atau pembebanan hipotik dilakukan dihadapan "*overschrijvingsambtenaar*" pada kantor Kadaster, yang merupakan "*Openbaar Ambtenaar*" di tempat di mana tanah yang dibebani hipotik itu terletak, disusul dengan pendaftarannya.<sup>15</sup> Kemudian kepada penerima hipotik diberikan apa yang dinamakan " Grose Akta Hipotik". Sejak diberlakukannya UUPA pemberian hipotik dilakukan di hadapan PPAT, sedang pendaftarannya dilakukan oleh kantor Agraria (sekarang Kantor Pertanahan).

Dengan demikian tugas dari Kantor Pertanahan hanya untuk melakukan pendaftaran hipotik dan dari kenyataan ini dapat diambil kesimpulan bahwa sertifikat Hipotik yang dimaksud dalam pasal 7 ayat (2) PMA Nomor 15 Tahun 1961 merupakan bukti pendaftaran hipotik. Dengan demikian yang berwenang membuat akta hipotik adalah PPAT, maka dengan sendirinya yang berwenang untuk mengeluarkan grose akta hipotik adalah juga PPAT

Pencantuman kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa " seringkali menimbulkan masalah. Permasalahannya terletak pada letak pencantuman dari kata-kata tersebut. Apakah dicantumkan pada sertifikat hipotik atau pada salinan akta hipotik yang dijahit menjadi satu dengan sertifikat Hipotik atau pada keduanya. Ha ini menimbulkan permasalahan bagi para PPAT, karena apabila para PPAT

tidak mengikuti ketentuan yang digariskan oleh Badan Pertanahan Nasional, yakni yang menetapkan bahwa kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" hanya dicantumkan pada sertifikat hipotik dan tidak perlu dicantumkan pada salinan akta hipotik, maka para PPAT akan menemui kesulitan dalam pengurusan pendaftarannya di Kantor Pertanahan. Di sisi lain apabila pencantuman kata-kata tersebut tidak dilakukan pada salinan akta hipotik dan hanya pada sertifikat hipotik maka akan ditemui kesulitan dalam eksekusi di Pengadilan Negeri.

Berbagai permasalahan tersebut sekarang berusaha diatasi dengan ketentuan dalam pasal 14 ayat (2) yang menentukan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah " Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Dengan demikian, maka sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan suatu keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Berdasarkan ketentuan tersebut maka sekarang tidak perlu ada persoalan mengenai apakah akta hak tanggungan perlu diberikan irah-irah atau tidak, karena sekarang sudah jelas, yang dapat mempunyai kekuatan eksekutorial bukan hanya akta hak tanggungan akan tetapi Sertifikat Hak Tanggungan yang diberi irah-irah "Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" - lah yang mempunyai kekuatan eksekutorial. Dengan demikian saat ini yang selain hanya keputusan pengadilan, yang mempunyai kekuatan eksekutorial adalah hanya akta hipotik, hanya akta pengakuan hutang yang

dibuat secara notariil dan sertifikat hak tanggungan. Pengaturan mengenai sertifikat hak tanggungan ini diatur dalam pasal 14 ayat (3) UUHT, bahwa

"Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai ekuatan eksekutorial yang sama dengan keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan yang tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah"

Dengan demikian seorang kreditur yang memegang grosse sertifikat hak tanggungan (pasal 14 ayat (5) UUHT) kedudukannya sama dengan seorang kreditur yang sudah menang berperkara dan mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Kreditur (sepanjang apa yang tercantum dalam APHT) tidak perlu memulai dengan suatu gugatan, jadi grosse tidak perlu dibuktikan, apa yang tercantum di dalamnya harus dianggap benar, sampai dibuktikan sebaliknya. Hal ini tentu sangat disukai oleh kreditur, karena is bisa menghemat waktu dan biaya.

Namun pelaksanaan grosse sertifikat hak tanggungan ini baru dapat diperoleh ketika seorang debitur sudah melakukan wanprestasi. Meskipun dalam pasal 1238 B.W. disebutkan bahwa seorang debitur yang dalam keadaan lalai, kalau ia sudah, disomir, kecuali dalam hal-hal tertentu, yang karena sifat perikatannya sudah harus dianggap lalai tanpa perlu ada somasi.

Meskipun terdapat persyaratan bahwa tagihan yang bersangkutan harus sudah matang untuk ditagih, tetapi tidak disyaratkan jumlah uang tagihannya sudah pasti. Sebagaimana suatu keputusan pengadilan, apabila

tidak dipenuhi secara suka rela oleh pihak yang dinyatakan kalah, maka pelaksanaannya dilakukan dengan mengeksekusi harta pihak yang kalah dengan persetujuan dari Ketua Pengadilan. Dengan demikian pelaksanaan eksekusi berdasarkan prose-pun harus dengan ijin (fiat eksekusi) dari ketua pengadilan yang bersangkutan.

Dengan demikian terlihat bahwa pelaksanaan eksekusi berdasarkan grose berbeda dengan pelaksanaan eksekusi berdasarkan parate eksekusi.

Penjelasan undang-undang atas pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT mengacaukan antara eksekusi melalui grose dan parate eksekusi.

Sebagaimana dapat kita baca dari bunyi penjelasan tersebut, yaitu :

Irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat hak tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate eksekusi sesuai dengan peraturan hukum acara perdata.

Seharusnya kata-kata parate eksekusi tidak muncul dalam penjelasan pasal tersebut.

Sesuai dengan ketentuan pasal 14 ayat (4) UUHT, sertifikat hak atas tanah yang sudah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan dikembalikan kepada pemilik persil yang bersangkutan, yaitu pemberi Hak Tanggungan. Namun pada kenyataannya, tidak ada kreditur yang tidak

memperjanjikan bahwa sertifikat hak atas tanah yang dijamin akan dipegang oleh kreditur sampai hutang debitur dilunasi.

Dipegangnya sertifikat hak tanggungan oleh kreditur, sebenarnya merupakan hak yang logis, karena orang yang paling berkepentingan dengan sertifikat tersebut adalah kreditur. Apalagi apabila kata "tanda bukti" dalam pasal 14 diartikan sebagai satu-satunya tanda bukti, maka kreditur sangat berkepentingan dengan keberadaan sertifikat hak tanggungan di tangannya. Kalau sertifikat tidak berada di tangan kreditur, kreditur tidak bisa menuntut eksekusi berdasarkan prose, karena saat ini yang berfungsi sebagai grose adalah sertifikat hak tanggungan. Kalau untuk membuktikan adanya hak tanggungan kreditur masih dapat menunjukkan salinan APHT dan catatan dalam sertifikat hak atas tanahnya.

Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai **kekuatan eksekutorial** dengan adanya irah-irah yang dimuat di dalamnya yaitu : "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Kekuatan eksekutorial yang melekat padanya sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Dalam pelaksanaannya eksekusi sertifikat hak tanggungan ini masih menggunakan ketentuan eksekusi hipotek yang diatur dalam pasal 224 HIR. Kenyataan tersebut tentunya kurang menguntungkan pemegang sertifikat Hak Tanggungan, karena prosedur eksekusi sebagaimana diatur dalam pasal 224 HIR tidak mencerminkan sifat mudah dan pasti dari pelaksanaan Hak Tanggungan.

### 3. Penjualan Di Bawah Tangan

Dari berbagai saran yang disebutkan dalam uraian terdahulu pada dasarnya pelaksanaan eksekusi harus melalui penjualan di muka umum atau melalui lelang (Pasal 1 ayat 1 UUHT). Dasar pemikirannya adalah bahwa melalui suatu penjualan lelang terbuka, dapat diharapkan akan diperoleh harga yang wajar atau paling tidak mendekati wajar. Karena dalam suatu lelang, tawaran yang rendah bisa diharapkan akan memancing peserta lelang untuk mencoba mendapatkan benda lelang dengan menambah tawaran. Hal ini merupakan salah satu wujud bagi perlindungan undang-undang kepada pemberi jaminan. Untuk melindungi asas tersebut pembuat undang-undang mencantulkannya dalam ketentuan pasal 20 ayat (4) UUHT. Berdasar ketentuan pasal 20 UUHT dinyatakan :

(1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) Obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahulu daripada kreditur-kreditur lainnya.

(2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan penjualan Obyek Tanggungan dapat dilaksanakn di bawah tangan jika dengan

demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

- (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan /atau media massa setempat serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan *cara* yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1) dan ayat (2) dan ayat (3) batal demi hukum.
- (5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan ini beserta biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Adanya kesepakatan antara pemberi dengan pemegang hak tanggungan, maka penjualan obyek Hak Tanggungan di bawah tangan dapat dilaksanakan. Penjualan di bawah tangan tersebut diperbolehkan dan dimaksudkan untuk memperoleh harga penjualan yang tinggi sehingga dapat menguntungkan semua pihak. Karena penjualan di bawah tangan dari obyek Hak Tanggungan hanya dapat dilaksanakan bila ada kesepakatan antar pemberi dan pemegang hak tanggungan, maka dalam

hal ini bank tidak mungkin melakukan penjualan di bawah tangan terhadap obyek hak tanggungan apabila debitur tidak menyetujuinya.

Namun yang seringkali terjadi, justru ketika kredit sudah menjadi kredit macet, bank menghadapi kesulitan untuk dapat memperoleh persetujuan dan nasabah debitur. Dalam keadaan-keadaan tertentu bank mempunyai pertimbangan bahwa agunan tersebut lebih baik dijual di bawah tangan tanpa melalui pelelangan umum. Bank dalam hal ini mempunyai kepentingan agar hasil penjualan agunan tersebut dapat mencukupi/menutup hutang yang harus dilunasi oleh debitur. Faktor yang menyebabkan bank mengalami kesulitan untuk minta persetujuan debitur di antaranya adalah debitur tidak lagi beritikad baik dan tidak bersedia menemui pihak bank, atau debitur tidak lagi diketahui di mana keberadaannya. Untuk menghindari hal-hal demikian bank ketika penandatanganan akad kredit memperjanjikan bahwa bank diberi kewenangan untuk dapat menjual sendiri agunan tersebut secara di bawah tangan atau meminta kepada debitur untuk memberikan kekuasaan kepada bank untuk dapat menjual sendiri agunan tersebut secara di bawah tangan.

Hal tersebut berbeda dengan ketentuan Hipotik, yang tidak secara tegas menentukan penjualan di bawah tangan sebagai hal yang dibolehkan, namun tidak ada pula ketentuan yang melarang dilakukannya penjualan di bawah tangan. Mengingat tidak adanya ketentuan yang tegas mengenai boleh atau tidaknya melakukan penjualan secara di bawah tangan, maka masyarakat ragu untuk melakukannya. Masyarakat khawatir perbuatan jual

beli secara di bawah tangan benda agunan merupakan perbuatan yang melanggar hukum sehingga dapat diancam batal demi hukum atau dapat dibatalkan oleh hakim.

Dengan adanya ketentuan dalam pasal 20 ayat (2) UUHT yang menegaskan bahwa penjualan secara di bawah tangan boleh dilakukan bila ada kesepakatan para pihak maka tidak ada keragu-raguan lagi bagi mereka yang menghendaki hal tersebut. Di dalam praktek perbankan sering terjadi obyek hipotik dijual di bawah tangan oleh bank, baik atas dasar kesepakatan antara pemberi hipotik dan bank sebagai pemegang hipotik maupun atas dasar kuasa untuk menjual di bawah tangan dari pemberi hipotik kepada bank.

Penjualan secara di bawah tangan ini dimungkinkan asalkan syarat yang ditentukan dalam ayat (3) terpenuhi. Kebebasan yang bersyarat ini menunjukkan bahwa pembuat undang-undang tidak menghendaki adanya penyimpangan atas prosedur eksekusi sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 20 UUHT. Dalam hal ini pembuat undang-undang melihat adanya kepentingan umum yang harus dilindungi, maka dari rumusan pasal 20 ayat (3) yang berbunyi :

Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan atau media massa

setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Selanjutnya untuk mempertegas adanya suatu prosedur eksekusi yang harus ditaati, pembentuk undang-undang mencantumkannya dalam pasal 20 ayat (4) yaitu :

" Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1) , ayat (2) dan ayat (3) batal demi hukum".

Dengan demikian kita dapat melihat bahwa pembentuk undang-undang hanya melarang cara eksekusi yang bertentangan dengan ketentuan pasal 20 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3). Sepanjang eksekusi yang ditempuh tidak bertentangan dengan ketentuan tersebut maka tidak ada masalah. Keleluasan ini dimaksudkan agar lebih mempermudah dan mempercepat penjualan serta kemungkinan diperolehnya harga penjualan yang lebih tinggi, sedangkan persyaratan yang ditetapkan dalam ayat (3) dimaksudkan untuk melindungi kepentingan pihak lain yang berkepentingan, misalnya pemegang hak tanggungan kedua, ketiga dan kreditur lain dari pemberi hak tanggungan. Dan ketentuan pasal tersebut eksekusi bisa dilakukan di bawah tangan jika harga yang ditawarkan lebih tinggi jika dibandingkan dengan penjualan melalui pelelangan umum.

Dalam hal ini pemberi hak tanggungan yang paling berkepentingan, karena dengan semakin tingginya nilai obyek yang dijual maka semakin menguntungkan bagi pemberi hak tanggungan. Sebab sisa penjualan obyek hak tanggungan sesudah dikurangi tagihan yang harus

dibayarkan kepada kreditur merupakan haknya si pemberi hak tanggungan.

Tetapi manakala taksiran harga penjualan jauh di atas total tagihan kreditur, maka kreditur tidak begitu peduli tentang cara eksekusi. Apakah akan dieksekusi dengan cara pelelangan di muka umum atau dengan penjualan di bawah tangan, sebab melalui jalan yang manapun kreditur telah dapat memperkirakan kalau tagihannya dapat terlunasi dengan penjualan obyek jaminan.

Berbeda halnya manakala taksiran harga dari obyek jaminan cukup merisaukan (mendekati jumlah tagihan), maka kreditur akan peduli dengan cara penjualan obyek jaminannya. Dalam keadaan demikian seringkali penjualan di bawah tangan akan lebih menguntungkan daripada melalui penjualan secara lelang. Sedang bagi pemberi Hak Tanggungan selalu berharap bahwa dengan cara apapun obyek jaminan dijual haruslah memperoleh harga setinggi-tingginya, karena sisa dari tagihan yang harus dilunasi merupakan haknya. Oleh karena itu untuk mengantisipasi hal-hal yang tidak diinginkan, pembuat undang-undang memberi batasan yang jelas tentang kesempatan melakukan penjualan di bawah tangan.

Namun demi untuk menjaga kemungkinan disalahgunakannya kesempatan penjualan di bawah tangan, maka ditentukan syarat-syarat sebagaimana yang tersurat dalam pasal 20 UUHT, yaitu :

- adanya kata sepakat antara pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan
- dilakukan demi untuk mendapatkan harga yang lebih baik dan

menguntungkan semua pihak

- dipenuhi syarat yang disebutkan dalam pasal 20 ayat (3) UUHT.

Sebagaimana disebutkan dalam ayat (3), Sebelum eksekusi harus didahului dengan pemberitahuan secara tertulis kepada yang berkepentingan dan dilakukan pengumuman. Yang dimaksud dengan pemberitahuan tertulis adalah tanggal pengiriman pos tercatat, tanggal penerimaan melalui kurir, atau tanggal pengiriman faximili.

Apabila terdapat perbedaan antara tanggal pemberitahuan dan tanggal pengumuman sebagaimana yang dimaksud pada ayat tersebut, maka dalam jangka waktu satu bulan dihitung sejak tanggal paling akhir di antara kedua tanggal tersebut. Sedangkan pengumuman dimaksudkan agar semua pihak yang berkepentingan mengetahui adanya peristiwa eksekusi tersebut. Pengumuman dapat dilakukan melalui surat kabar atau media massa lainnya, misalnya radio, televisi atau melalui kedua cara tersebut. Surat kabar ataupun media lainnya harus menjangkau tempat/letak dari obyek hak tanggungan yang bersangkutan.

Ada beberapa hal yang menarik untuk dicermati secara seksama, di antaranya adalah adanya kewajiban memberitahukan rencana penjualan di bawah tangan kepada yang berkepentingan. Dalam penegeasan undangundang atas pasal 20 ayat (3) disebutkan yang berkepentingan misalnya pemegang hak tanggungan yang kedua, ketiga dan kreditur lain dari pemberi hak hak tanggungan. Karena

hanya dikatakan "misalnya ", maka ada kemungkinan ada pihak-pihak lain yang juga berkepentingan dan perlu diberitahu. Kesulitan yang mungkin dihadapi adalah bahwa sebagian besar dari kreditur pameyang Hak Tanggungan adalah bank-bank yang berdasarkan pasal 40 Undang-undang No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan ada kewajiban untuk merahasiakan keterangan yang tercatat pada bank. Adapun beberapa ketentuan tersebut diantaranya :

- Bank waiib merahasiakan keterangan mengenai nasabah dan simpanannya, kecuali dalam hal sebagaimana dimaksud dalam pasal 41, pasal 41 A, Pasal 42, Pasal 43, Pasal 44 dan Pasal 44A.

Dari rumusan pasal yang cukup luas tersebut, dapat dibayangkan, tentu termasuk di dalamnya memberitahukan walaupun secara tidak langsung bahwa debitur tertentu mempunyai hutang pada bank yang bersangkutan dan dari suatu rencana penjualan, orang sudah bisa menduga dan karenanya akan terdengar seperti suatu pemberitahuan bahwa kredit debitur tersebut pada bank yang bersangkutan macet. Beranjak dari hal tersebut terlihat bahwa pada dasarnya hukum tersusun dalam suatu sistem, bagian yang satu seringkali mempunyai kaftan dengan bagian yang lain, yang harus tertata dalam suatu susunan yang logis. Kiranya pihak bank Indonesia perlu memberikan penegasan, bahwa pemberitahuan rencana penjualan obyek jaminan Hak Tanggungan, seperti yang disyaratkan dalam pasal 20 ayat (3) UUHT, tidak termasuk dalam larangan yang disebutkan dalam pasal 40 Undang-undang No. 10 Tahun 1998.

Praktek yang sampai sekarang kita temui adalah pemberitahuan rencana penjualan lelang melalui surat kabar. Dalam Pasal 20 ayat (3) dimungkinkan untuk mengumumkan rencana penjualan melalui media massa, yang menurut penjelasannya meliputi radio, televisi atau melalui kedua cara tersebut, dengan syarat, bahwa jangkauan surat kabar dan media massa itu meliputi tempat letak obyek Hak Tanggungan. Jadi yang menjadi tolak ukur bukan tempat tinggal pemilik, tetapi letak tanah yang dibebani hak tanggungan. Hal ini cukup sulit bila letak tanah tersebut terletak di daerah terpencil. Adapun yang dimaksud dengan tanggal pemberitahuan tertulis adalah pengiriman melalui pos tercatat, tanggal penerimaan melalui kurir, tanggal pengiriman facsimile. Jika ada perbedaan antara tanggal pemberitahuan dan tanggal pengumuman jangka waktu satu bulan dihitung sejak tanggal paling akhir di antara kedua tanggal tersebut.

Pembuat undang-undang tampaknya tidak menghendaki adanya penyimpangan atas prosedur eksekusi sebagaimana ditentukan dalam pasal 20 UUHT. Adanya kepentingan umum di situ, mengakibatkan pembentuk UU merasa perlu mengeluarkannya dad kebebasan para pihak untuk mengaturnya sendiri. Pembatasan dilakukan pada pasal 20 ayat (2) selanjutnya pada ayat (4) dinyatakan batal demi hukum bagi yang melanggar ketentuan pada ayat (1),(2), dan (3). Yang dilarang oleh UUHT adalah menyepakati cara eksekusi lain yang bertentangan dengan ketentuan pasal tersebut, sehingga dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya

cara lain tidak dilarang asal tidak bertentangan dengan pasal 20 UUHT.

Selanjutnya berkaitan dengan perlindungan yang diberikan Undang-undang kepada kreditur adalah ketentuan sebagaimana terlihat pada pasal 20 ayat (5) UUHT yang masih memberikan kesempatan terakhir kepada debitur untuk melunasi hutangnya sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan. Adanya pemberian waktu hingga pengumuman lelang akan dikeluarkan, sebagaimana tercantum dalam ayat (5) beserta penjelasannya sangat menguntungkan debitur. Apalagi pelunasan tersebut masih saja terbuka kemungkinannya hingga detik sebelum dilakukannya lelang, setiap saat dapat dilakukan pelunasan hutang dan biaya eksekusi. Dengan adanya waktu tambahan tersebut debitur masih bisa mengupayakan untuk dapat melunasi hutangnya tanpa melalui proses eksekusi. Yang mana proses eksekusi ini tentu membutuhkan biaya yang besar serta dapat menjatuhkan kepercayaan kreditur lain kepada diri si debitur.

Apabila hutang dilunasi oleh debitur sebelum berlangsungnya lelang, maka lelang harus dibatalkan. Karena dengan tidak adanya hutang maka dengan sendirinya Hak Tanggungan akan menjadi hapus. Hal ini sesuai dengan sifat aksesoir yang dimiliki oleh hak tanggungan yang merupakan pendukung dari perjanjian pokok (pasal 18 ayat 1 UUHT). Bagi kreditur sendiri tidak mempermasalahkan, tentang bagaimana cara pelunasan hutang baik, dengan cara sukarela maupun dengan eksekusi.

Dalam hal ini yang perlu dikaji lebih lanjut adalah permasalahan mengenai keabsahan penjualan obyek hak tanggungan oleh bank, berdasarkan surat kuasa untuk menjual secara di bawah tangan dari pemberi hak tanggungan. Sutan Remy Sjahdeini berpendapat bahwa perbuatan jual beli demikian adalah sah, tetapi dengan syarat bahwa harga penjualannya wajar. Apabila harga jual tidak wajar maka pemberi hak tanggungan dan debitur (dalam hal debitur bukan pemilik obyek hak tanggungan) dapat mengajukan gugatan terhadap bank. Gugatan tersebut bukan diajukan berdasarkan dalih bahwa obyek penjualan harus dilakukan melalui pelelangan umum, namun atas dasar harga penjualan yang dinilai tidak wajar. Dalih yang dapat dikerrrukakan penggugat adalah bahwa bank telah melakukan perbuatan melawan hukum afau bertentangan dengan kepatutan dan keadilan atau bertentangan dengan atas itikad baik.

Kewajiban untuk mengikuti ketentuan yang ada dalam pasal 20 UUHT adalah dalam hal ada penjualan eksekusi atau karena penjualan terpaksa. Dengan demikian penjualan secara suka rela atas kehendak dan prakarsa pemberi hak tanggungan tidak terikat dengan ketentuan sebagaimana disebutkan dalam pasal tersebut. Prakteknya, ketika debitur mengalami kredit macet, bank tidak segera mengajukan eksekusi terhadap benda agunan, namun terlebih dahulu mengadakan pendekatan kepada debitur dari atau pemberi jaminan. Tujuannya agar pemberi hak tanggungan dan atau pemberi jaminan mencari sendiri pembeli dan merundingkan harganya dengan pembeli yang bersangkutan, asal

memenuhi harga minimum yang dipersyaratkan oleh kreditur. Dengan janji bahwa sampai sejumlah tertentu dari hasil penjualan akan diserahkan kepada kreditur sebagai pelunasan utang, dan kreditur menjanjikan royalti atas persil jaminan, sehingga pembeli akan mendapatkan persil yang bersangkutan bebas dari beban yang diletakkan oleh kreditur, dan kalau kreditur merupakan satusatunya pemegang hak tanggungan, maka pembeli akan mendapatkan persil dalam keadaan bersih dari beban. Karena penjualan persil jaminan seperti itu dilakukan oleh dan dengan persetujuan dari pemilik sendiri (pemberi hak tanggungan) yang dari luar tampak seperti inisiatif pemilik sendiri, maka semuanya dapat dilakukan dengan prosedur jual beli biasa.

#### **4. Kinerja Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Upaya Percepatan Pelunasan Kredit Macet**

Hukum eksekusi adalah hukum yang mengatur tentang pelaksanaan hak-hak kreditur dalam perutangan yang tertuju terhadap harta kekayaan debitur, manakala peruianga, itu tidak terpenuhi secara suka rela oleh debitur.<sup>37</sup> Dalam hubungan perutangan di mana ada kewajiban berprestasi dari debitur dan hak atas prestasi dari kreditur, hubungan hukum akan dapat terlaksana secara lancar jika masing-masing pihak memenuhi kewajibannya.

---

<sup>37</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofivan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980, hlm. 31.

Namun dalam hubungan peruiangan yang sudah dapat ditagih (*opeisbaar*) jika debitur tidak memenuhi prestasi secara sukarela, kreditur mempunyai hak untuk menuntut pemenuhan piutangnya (hak eksekusi) terhadap harta kekayaan debitur yang dipakai jaminan. Hak pemenuhan dari kreditur itu dilakukan, dengan cara penjualan / mencairkan benda-benda jaminan dari kreditur di mana hasilnya adalah untuk pemenuhan utang debitur. Penjualan dari benda-benda tersebut dapat terjadi melalui penjualan di muka umum karena adanya janji / beding lebih dahulu (*parate eksekusi*) terhadap benda-benda tertentu yang dipakai sebagai jaminan. Juga dapat terjadi karena penjualan setelah adanya penyitaan terhadap benda-benda tersebut atau karena adanya kepailitan.

Penyitaan dilakukan terhadap benda-benda tertentu dari debitur, untuk pelunasan piutang kreditur-kreditur tertentu. Untuk dapat melaksanakan akan pemenuhan haknya terhadap benda-benda tertentu dari debitur dengan melalui eksekusi demikian, si kreditur harus mempunyai alas hak untuk melakukan eksekusi melalui penyitaan (*executorial beslag*). Syarat adanya titel eksekutorial ini diadakan demi perlindungan bagi debitur terhadap perbuatan yang melampaui batas dari kreditur. Pelaksanaan *eksekutorial beslag* dilakukan oleh juru sita atas permintaan si kreditur.

Titel eksekutorial dapat timbul karena berdasarkan keputusan hakim yang dibuat dalam bentuk eksekutorial (pasal 43 R.V) yang memutuskan bahwa debitur hams membayar sejumlah prestasi tertentu.

Kemungkinan lainnya ialah berdasarkan akte notaris yang sengaja dibuat dalam bentuk eksekutorial (436 RV) karena menurut ketentuan undang-undang grose dari akta-akta itu dimuat menyatakan pengakuan hutang sejumlah uang tertentu dari kreditur kepada debitur. Kekuatan eksekutorial sebagaimana kekuatan yang dipunyai oleh putusan pengadilan dapat diperoleh melalui pencantuman perkataan "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" pada irah-irah dari akta notaris.

Berkaitan dengan masalah eksekusi, Hak Tanggungan berupaya memperbaiki citra lelang eksekusi yang seringkali mendapat kecaman karena penetapan harga limit atas barang yang dilelang dianggap terlalu rendah, sehingga hanya menguntungkan pihak kreditor. Adanya fakta yang menunjukkan bahwa lelang eksekusi seringkali tidak menghasilkan harga yang maksimal, telah mendorong munculnya alternatif baru dalam hal eksekusi putusan pengadilan atau dokumen yang dipersamakan dengan putusan pengadilan.

Alternatif baru tersebut muncul dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 melalui pasal 20 yang menentukan cara eksekusi hak tanggungan dalam 3 cara, yaitu :

1. Parate Eksekusi sebagaimana diatur dalam pasal 6 UUHT, yaitu pemegang hak pertama mempunyai kuasa untuk menjual sendiri obyek jaminan melalui pelelangan umum manakala debitur wanprestasi.
2. Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan yang diatur dalam pasal 4 ayat (3) UUHT, memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan untuk

menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum berdasarkan titel eksekusi melalui tata cara sebagaimana diatur dalam pasal 224 HIR atau 258 RBg dengan perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri.

3. Penjualan di bawah tangan obyek benda jaminan atas dasar kesepakatan pemberi dan penerima hak tanggungan (pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) UUHT.

Ketiga macam cara eksekusi ini disebutkan dalam pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) UUHT. Masing-masing cara eksekusi tersebut tentunya mempunyai kelebihan dan kekurangan dalam kinerjanya. Cara eksekusi yang paling cepat, sederhana dan biaya murahlah yang paling diminati oleh para kreditur dalam upaya percepatan pelunasan kredit macet debitur. Apalagi di tengah arena perdagangan dan perekonomian yang mengalami kelesuan seperti saat ini, perputaran modal segar sangat dibutuhkan oleh kalangan pelaku ekonomi. Macetnya dana kredit pada satu atau beberapa pihak dapat mengakibatkan semakin terpuruknya posisi kreditur dalam persaingan global.

Demikian pula dengan eksekusi sertifikat hak tanggungan seharusnya segera diikuti dengan tata cara tersendiri yang praktis dan cepat sehingga sifat mudah dan pasti yang melekat pada Hak Tanggungan dapat diwujudkan. Sedangkan alternatif lain berupa penjualan di bawah tangan, idealnya dapat dilakukan secara mandiri oleh para pihak tanpa perlu ada pembatasan-pembatasan sebagaimana ditentukan dalam pasal 20

ayat (3) yang justru dapat menghambat tujuan dari upaya penjualan di bawah tangan. Dasar filosofi penjualan di bawah tangan adalah demi tercapainya harga tinggi sebagaimana diinginkan oleh para pihak, tanpa adanya keraguan akan kepastian benda yang dibeli oleh pembeli benda agunan. Apabila penjualan di bawah tangan dilakukan dengan memenuhi prosedur yang ditentukan oleh pasal 20 ayat (3) UUHT tentu menimbulkan keengganan bagi calon pembeli, dan juga mengakibatkan rendahnya nilai jual barang yang diagunkan.

Berdasarkan berbagai sarana eksekusi yang disediakan oleh UUHT tersebut dapat dilihat bahwa kinerja eksekusi Hak Tanggungan sebagai upaya percepatan pelunasan kredit macet masih belum dapat diharapkan.

#### **B. Perlindungan Hak terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah**

Suatu utang disebut tanpa jaminan, apabila transaksi itu:

1. "Tidak dijamin" dengan benda atau barang tertentu yang sengaja diberikan debitur untuk menjamin pemenuhan kembali pembayaran utang;
2. Dengan demikian, utang atau pinjaman "tidak dilindungi" barang agunan yang bersifat spesialis dengan hak separatis dan preferen, sehingga kreditor tidak memiliki hak utama atas pemenuhan pembayaran utang (*preferente vordering, preferential debt*) dari kreditor lain;

3. Kedudukan kreditor terhadap harta kekayaan debitur dalam rangka pemenuhan kembali pembayaran utang, bersifat konkuren (*concurrent*) atau bersaing dengan kreditor yang lain.

Pada prinsipnya, tidak ada utang debitur yang tidak dijamin. Pasal 1131 KUHP Perdata telah menegaskan hal berikut :

a. Harta Benda atau Kekayaan Debitur Menjadi Jaminan Utang

Segala harta benda atau kekayaan debitur:

- 1) Baik yang bergerak (*movable goods*) dan tidak bergerak (*immovable goods*);
- 2) Baik yang ada sekarang maupun yang ada di kemudian hari, menjadi tanggungan atau jaminan (*zekerheid, Haftung*) untuk segala perikatan perorangan yang dibuatnya;

Akan tetapi, berdasarkan Pasal 1131. KUH Perdata, harta kekayaan atau kebendaan debitur itu, menjadi jaminan utang bagi semua kreditor yang memberi pinjaman kepada debitur;

Hak setiap kreditor atas hasil penjualan seluruh harta kekayaan debitur; merujuk kepada Pasal 1136 KUH Perdata:

- dibagi berdasarkan keseimbangan sesuai dengan asas proporsionatitas; menurut besar kecilnya piutang masing-masing secara *pari passu* berdasarkan prinsip *pro rata* secara adil;
- tidak ada yang didahulukan dan diutamakan di antara para kreditor; kecuali jika kreditornya terdiri dari seorang saja, barulah kreditor tersebut dapat memonopoli seluruh hasil penjualan, apabila hasil penjualan, itu

mencukupi melunasi pembayaran seluruh utang.

- b. Berdasarkan Pasal 1132 KUH Perdata, Kebendaan itu menjadi Jaminan Bersama bagi Semua Kreditor

Jadi, meskipun semua benda atau harta kekayaan debitur menurut Pasal 1131 KUH Perdata menjadi tanggungan untuk segala perikatan yang dibuat debitur:

- a. Namun kepada kreditor tidak diberikan hak preferen dan separatis,
- b. Tetapi hanya berkedudukan sebagai kreditor "konkuren" bersama-sama dengan kreditor lain, dan
- c. Masing-masing mereka mendapat pembagian yang seimbang (*pro rata*) dari hasil penjualan benda debitur tersebut sesuai dengan besar kecilnya piutang, masing-masing sesuai asas *pari pasu*.

Tentang cara pemenuhan yang berbasis sistem *pro rata (Fond-fond gewijs)* ini ditegaskan lagi pada Pasal 1136 KUH Perdata, yang berbunyi:

"Semua orang berpiutang yang tingkatnya sama, dibayar menurut Keseimbangan".

Dapat dilihat, adanya risiko yang dihadapi kreditor yang tidak dilindungi dengan jaminan yang bersifat preferen. Apabila pada saat yang bersamaan terdapat berapa orang kreditor terhadap seorang debitur, pemenuhan pengembalian uang yang akan diterima sebagai kreditor konkuren hanya sebesar yang seimbang dengan jumlah utang.

### **Cara Pemenuhan, Melalui Proses Litigasi**

Apabila debitur cedera janji atau wanprestasi, sedangkan transaksi kredit tidak diikat secara asesor dengan perjanjian jaminan barang tertentu, sehingga jaminan pemenuhannya tunduk kepada ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata, cara pemenuhan yang dapat ditempuh dan diupayakan kreditor.

#### **a. Mengajukan Gugatan Perdata ke Pengadilan Negeri**

Jika upaya kompromi atau damai maupun strukturasi tidak tercapai dan debitur tetap tidak mau memperbaiki kelalaiannya, jalan satu-satunya yang dapat ditempuh ialah “proses litigasi”: menggugat debitur untuk memenuhi pelaksanaan kewajibannya melalui pengadilan, atau melalui arbitrase apabila dalam perjanjian kredit disepakati sengketa yang timbul dari perjanjian diselesaikan oleh badan arbitrase.

#### **b. Meminta Sita Jaminan Atas Harta Kekayaan Debitur**

Agar tuntutan lebih efektif dan tidak hanya (*illusoir*), kreditor dapat meminta kepada PN agar terhadap harta kekayaan debitur diletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag = CB).

Dasar hukum CB: Pasal 227 ayat (1) RBG, Pasal 720 Rv:

- a. membolehkan penyitaan barang debitur selama belum dijatuhkan putusan akhir;
- b. tujuannya agar barang tersebut tidak digelapkan atau tidak dihilangkan debitur, selama proses persidangan berlangsung;
- c. dengan demikian, pada saat putusan dilaksanakan, pelunasan pembayaran utang yang dituntut dapat dipenuhi dengan menjual lelang (*executoriale*

*verkoop*) barang sitaan itu.

1) *CB Diterapkan atas Tuntutan Ganti Rugi*

Bertitik tolak dari Pasal 227 ayat (1) HIR, Pasal 261 ayat (1) RBG, CB diterapkan dalam perkara utang-piutang:

- yang timbul dari wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 jo. 1246 KUH Perdata dalam bentuk tuntutan:
  - pengembalian utang pokok,
  - buaga,
  - biaya, dan
  - keuntungan yang akan diperoleh.
- tetapi dikembangkan juga atas tuntutan yang timbul dari perbuatan melawan hukum (PMH) berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata dalam bentuk tuntutan:
  - ganti rugi materiil (*actual loss*);
  - ganti rugi imateriil (*ideal loss*).

2) *Objek CB dalam Unsecured Debt*

- meliputi seluruh harta kekayaan debitur berdasarkan Pasal 1131 KUH Perdata:
  - baik barang bergerak; dan
  - barang tidak bergerak;
- didahulukan CB atas barang bergerak;
- bila belum cukup, baru dibenarkan CB atas barang tidak bergerak.

### **Eksekusi atas Pembayaran Pemenuhan Utang**

Pemenuhan pembayaran utang melalui proses litigasi memakan waktu panjang. Bertitik tolak dari Pasal 195 dan 196 HIR, Pasal 206 dan 207 RBG, putusan pengadilan baru dapat dilaksanakan memenuhi pembayaran utang debitur, apabila:

#### **a. Putusan Telah Berkekuatan Hukum Tetap (Res Judicata)**

- 1) Telah tertutup segala upaya hukum:
  - telah lewat tenggang waktu yang ditentukan (*tardief*), atau
  - tidak dipergunakan upaya hukum (tidak banding, tidak kasasi),
  - hanya dengan cara ini putusan memiliki kekuatan eksekutorial.
- 2) Penyelesaian perkara melalui putusan Perdamaian berdasarkan Pasal 130 HIR jo. Pasal 1828 KUHP Perdata jo. PERMA No. 2 Tahun 2003, dituangkan dalam bentuk akta Perdamaian.
  - putusan Perdamaian disamakan kedudukannya dengan putusan pengadilan yang BHT;
  - langsung mempunyai kekuatan eksekutorial;
  - putusan tidak dapat dibanding.

#### **b. Putusan Memuat Amar Kondemnator**

- putusan memuat amar kondemnator (*condemnatoir*) berupa pernyataan menghukum debitur;
- ciri putusan yang bersifat kondemnator, memuat salah satu amar atau diktum yang berbunyi: menghukum atau memerintahkan debitur membayar utang.

**c. Putusan Tidak Dilaksanakan Debitur secara Sukarela**

Pasal 196 HIR menegaskan, ada dua cara memenuhi pelaksanaan putusan pengadilan yang BHT.

1) Dilaksanakan Secara Sukarela oleh Debitur

- a) bisa langsung oleh debitur kepada kreditor dengan cara kreditor menanda tangani tanda terima pembayaran;
- b) melalui PN, dengan cara membuat berita acara pemenuhan oleh juru sita.

Cara ini mengandung berbagai keuntungan, yang terpenting di antaranya:

- bersifat sederhana;
- pelaksanaan memakan waktu singkat, oleh karena itu tidak buang waktu (*waste of time*);
- tanpa biaya (*zero cost*).

2) Eksekusi Atas Perintah Ketua Pengadilan Negeri

Apabila debitur tidak melaksanakan isi putusan secara sukarela, cara yang dapat ditempuh kreditor untuk memperoleh pemenuhan pembayaran berdasarkan putusan pengadilan ialah eksekusi berdasarkan Pasal 195 HIR

- a) atas perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang memutus perkara pada tingkat pertama;
- b) eksekusi dilaksanakan juru sita.

Secara ringkas, di bawah ini dikemukakan tata cara dan proses

### eksekusi

#### Kreditor Mengajukan Permohonan Eksekusi

- a. apabila ternyata debitur tidak bersedia melaksanakan isi putusan secara sukarela dalam waktu yang layak;
- b. dengan sendirinya timbul hak kreditor meminta pelaksanaan putusan, melalui eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri.

Berdasarkan Pasal 196 HIR, dengan adanya permintaan eksekusi, Ketua Pengadilan Negeri harus menegur debitur (pihak yang kalah) dengan cara:

- a. memerintahkan juru sita menyampaikan panggilan *aanmaning*, agar hadir dalam sidang insidentil yang ditentukan untuk itu;
- b. isi teguran; memperingatkan debitur melaksanakan putusan dalam jangka waktu yang ditentukan;
- c. tenggang waktu peringatan maksimum paling lama 8 hari, apabila tidak dipenuhi dalam tenggang waktu itu secara sukarela, PN berwenang melakukan eksekusi;
- d. bila debitur tidak hadir memenuhi panggilan *aanmaning*:
  - 1) tidak hadir atas alasan yang patut (*reasonable default*); dilaksanakan panggilan ulang;
  - 2) ketidak hadiran tanpa alasan yang sah (*default without legal reason*):
    - a) tidak perlu ada proses sidang peringatan;
    - b) oleh karena itu, tidak perlu diberi tenggang masa peringatan;

- c) secara *ex officio*, Ketua PN dapat langsung mengeluarkan penetapan eksekusi;
- e. tenggang waktu peringatan dilampaui:
  - 1) Ketua PN mengeluarkan penetapan yang berisi perintah eksekusi:
    - a) dalam bentuk tertulis (in writing);
    - b) tidak boleh dengan lisan (orally);
      - perintah eksekusi ditujukan kepada panitera (juru sita);
      - perintah eksekusi harus sesuai dengan amar putusan.
- f. surat penetapan merupakan autentikasi dan legal tas perintah eksekusi.

#### **Sita Eksekusi**

Tindak lanjut penetapan eksekusi adalah penerbitan Surat

Perintah Sita Eksekusi:

Sita Eksekusi (SE) berdasarkan surat penetapan yang berisi perintah melaksanakan sita;

- Jika sebelumnya telah ada CB:
  - dengan sendirinya CB berkekuatan sebagai SE;
  - tidak diperlukan lagi proses SE, karena CB otomatis beralih menjadi SE;
- barang yang dapat di-SE:
  - 1) dalam *unsecured transaction*
    - berpatokan pada Pasal 1131 KUH Perdata yakni meliputi seluruh harta kekayaan debitur: .....

- \* didahulukan barang bergerak (BB):
- \* uang tunai,
- \* surat berharga,
- \* barang yang berada di tangan pihak ketiga (*derden beslag*)  
(Pasal 199 ayat (8) HIR, Pasal 211 RBG),
- \* apabila BB tidak cukup, dilanjutkan terhadap barang tidak bergerak.

- patokan jumlah SE:
- sampai dianggap cukup memenuhi jumlah utang, ditambah biaya eksekusi;
- SE yang melampaui batas, tidak dibenarkan.

## 2) dalam *Secured Transaction*

- barang yang dapat di-SE hanya terbatas terhadap barang jaminan atau barang agunan yang diperjanjikan;
- apabila hasil penjualan eksekusi atas barang itu tidak cukup memenuhi pembayaran, harus diajukan gugatan baru untuk memenuhinya.

### Saat Sita Eksekusi Berkekuatan Mengikat

Permasalahan kekuatan mengikat Sita Eksekusi (SE), terutama menyangkut pihak ketiga:

#### 1) barang SE benar-benar milik tersita:

- tidak mengenai barang yang dilarang disita berdasarkan Pasal 197

ayat (8) HIR;

- SE tidak melampaui batas jumlah tuntutan.

2) Pengumuman Sita Eksekusi (agar SE mengikat kepada semua pihak):

- sita didaftarkan di kantor pendaftaran yang berwenang untuk itu, sesuai Pasal 198 HIR;
- caranya, menyalin berita acara sita dalam daftar yang ditentukan:
  - di Kantor pendaftaran Tanah atas CB tanah bersertifikat;
  - di Kantor Syahbandar atas Sita Kapal;
  - di Kantor Dirjenhub Udara atas Sita Pesawat Terbang.
- tujuan pengumuman SE; untuk:
  - memenuhi asas *openbaar* atau terbuka untuk umum;
  - agar secara resmi dan terbuka diketahui umum atau pihak ketiga;
  - pada pengumuman melekat anggapan hukum (*wettelijke vermoeden*), setiap orang dianggap telah mengetahui penyitaan.
- melekatnya kekuatan mengikat pada SE:
  - sejak tanggal diumumkan/didaftarkan dalam buku pendaftaran (diberi jam, hari, bulan, dan tahun);
  - sejak tanggal tersebut, menurut Pasal 199 HIR:
    - \* dilarang menjual;
    - \* dilarang membebani atau menyewakan objek sita.
- pelanggaran larangan menurut Pasal 199 ayat (2) HIR:
  - tindakan itu batal demi hukum (*null and void*);

- tidak dapat dijadikan dalil perlawanan oleh pihak ketiga (*derden verzet*);
- dapat dipidana berdasarkan Pasal 231 KUHP.
- daya kekuatan mengikat sita mengesampingkan sita dan eksekusi:
  - kekuatan mengikatnya, tidak bisa digoyahkan oleh SE yang datang kemudian atas permintaan pihak ketiga;
  - tidak dapat diintervensi oleh upaya apa pun.
- yang dapat diberikan kepada pihak ketiga, sita persamaan atau *vergelijkende beslag* berdasarkan Pasal 436 Rv:
  - permohonan CB atau SE oleh pihak ketiga atas SE yang sudah diumumkan, harus ditolak;
  - yang dapat diberikan hakim adalah sita persamaan = *vergelijkende beslag* (comparison) dengan cara menempatkan permohonan tersebut pada kedudukan sita persamaan dengan cara:
    - \* mencatat permohonan sita dalam berita acara sita;
    - \* berisi keterangan yang menjelaskan: barang yang dimohonkan sita, masih berada dalam keadaan tersita.
- SE yang berkekuatan mengikat, langsung berkekuatan eksekutorial:
  - dapat dilakukan penjualan lelang (*executoriale verkoop*);
  - dari hasil penjualan dibayarkan kepada kreditor.
- kekuatan eksekutorial terhenti dan lenyap, apabila debitur pailit atau dilikuidasi:

- hal itu sesuai dengan prinsip: harta kekayaan orang yang dinyatakan pailit atau dilikuidasi berada dalam penyitaan umum;
- seluruh harta jatuh menjadi hak semua kreditor konkuren untuk dibagikan secara proporsional;
- kecuali jika SE itu dilakukan berdasarkan hak preferen seperti:
  - \* Hipotek,
  - \* Hak Tanggungan (HT),
  - \* Jaminan Fidusia (JF),
  - \* Hak Gadai.

Dalam hal ini, kreditor diliudungi berdasarkan asas separatis atas objek barang yang bersangkutan.

Perlu ada terobasan hukum untuk mengatasi debitor bank yang nakal. Sebab, saat ini banyak pembeli lelang yang sering dihalang-halangi debitor saat menguasai aset yang dibelinya. Padahal, mereka sudah memenuhi prosedur panjang lelang, termasuk dana yang tak sedikit. Halangan tersebut sering muncul ketika pihak pemilik barang yang dilelang enggan melepaskan asetnya. Padahal, sesuai ketentuan, barang tersebut harus berpindah tangan, seperti tercantum dalam sertifikat hak tanggungan (SHT) yang dikeluarkan oleh badan Pertanahan. Dengan sertifikat itu, pembeli lelang sebenarnya di perbolehkan menguasai objek lelang tersebut secara langsung. Sebab, SHT memiliki kekuatan eksekutorial. Dengan kata lain, upaya paksa untuk mengambil alih aset tersebut di lindungi undang-undang.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Pelaksanaan kekuatan eksekutorial hak tanggungan atas tanah dalam penyelesaian kredit macet terhadap hak atas tanah yang menjadi jaminan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UUHT adalah Eksekusi Titel Eksekutorial Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan berlaku sebagai pengganti grose akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah. Dengan adanya titel eksekutorial ini, maka apabila debitur cidera janji maka kreditur dapat tangsung mengeksekusi melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate eksekusi sebagaimana yang diatur dalam Hukum Acara Perdata (penjelasan pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT). Selama belum ada peraturan perundangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi hipotik pasal 224 HIR / 258 RBG berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan dengan penyerahan sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya. Pelaksanaan eksekusi berdasarkan grose sertifikat hak tanggungan harus dengan seijin (fiat eksekusi) dari Ketua Pengadilan Negeri. Eksekusi grose yang didasarkan atas permohonan kreditur ini

dilakukan atas perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan". Eksekusi pengadilan berdasarkan sertifikat Hak Tanggungan ini tergolong lebih cepat prosesnya dibandingkan dengan mengajukan gugatan perdata atau menyerahkan pengurusannya ke PUPN. Pasal 21 UUHT menyatakan apabila pemberi Hak tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut undang-undang Hak Tanggungan

2. Perlindungan hak terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas tanah adalah berupa sita eksekusi. Tindak lanjut penetapan eksekusi adalah penerbitan Surat Perintah Sita Eksekusi. Sita Eksekusi (SE) berdasarkan surat penetapan yang berisi perintah melaksanakan sita. Permasalahan kekuatan mengikat Sita Eksekusi (SE), terutama menyangkut pihak ketiga:
    - a. barang SE benar-benar milik tersita:
      - 1) tidak mengenai barang yang dilarang disita berdasarkan Pasal 197 ayat (8) HIR;
      - 2) SE tidak melampaui batas jumlah tuntutan.
- C. Pengumuman Sita Eksekusi

Agar SE mengikat kepada semua pihak:

1. sita didaftarkan di kantor pendaftaran yang berwenang untuk itu, sesuai Pasal 198 HIR;
2. caranya, menyalin berita acara sita dalam daftar yang ditentukan:
  - di Kantor pendaftaran Tanah atas CB tanah bersertifikat;
  - di Kantor Syahbandar atas Sita Kapal;

- di Kantor Dirjen Perhubungan Udara atas Sita Pesawat Terbang.

Tujuan pengumuman SE; untuk memenuhi asas *openbaar* atau terbuka untuk umum, agar secara resmi dan terbuka diketahui umum atau pihak ketiga dan pada pengumuman melekat anggapan hukum (*wettelijke vermoeden*), setiap orang dianggap telah mengetahui penyitaan. Melekatnya kekuatan mengikat pada sita eksekusi sejak tanggal diumumkan/didaftarkan dalam buku pendaftaran (diberi jam, hari, bulan, dan tahun dan sejak tanggal tersebut, menurut Pasal 199 HIR dilarang menjual dan dilarang membebani atau menyewakan objek sita. Pelanggaran larangan menurut Pasal 199 ayat (2) HIR menyebabkan tindakan itu batal demi hukum (*null and void*) dan tidak dapat dijadikan dalil perlawanan oleh pihak ketiga (*derden verzet*) serta dapat dipidana berdasarkan Pasal 231 KUHP. Daya kekuatan mengikat sita mengesampingkan sita dan eksekusi. Kekuatan mengikatnya, tidak bisa digoyahkan oleh SE yang datang kemudian atas permintaan pihak ketiga serta tidak dapat diintervensi oleh upaya apa pun.. Sita eksekusi yang berkekuatan mengikat, langsung berkekuatan eksekutorial dapat dilakukan penjualan lelang (*executoriale verkoop*) dan dari hasil penjualan dibayarkan kepada kreditor. Kekuatan eksekutorial terhenti dan lenyap, apabila debitur pailit atau dilikuidasi, hal itu sesuai dengan prinsip: harta kekayaan orang yang dinyatakan pailit atau dilikuidasi berada dalam penyitaan umum dan seluruh harta jatuh menjadi hak semua kreditor

konkuren untuk dibagikan secara proporsional, kecuali jika SE itu dilakukan berdasarkan hak preferen seperti Hipotek, Hak Tanggungan (HT), Jaminan Fidusia (JF) dan Hak Gadai.

## **B. Saran**

1. Penyaluran kredit bank yang dituangkan dalam akta perjanjian kredit hendaknya didukung dengan perjanjian tambahan berupa perjanjian jaminan yang melahirkan hak kebendaan yang mampu memberikan kepastian hukum.
2. Hendaknya pengadilan dapat berperan sebagai lembaga yang independen dan harus berupaya menjaga kemandiriannya dalam memutus suatu perkara, agar bisa memberikan rasa keadilan dan kepastian hukum bagi semua pihak yang berperkara.

## DAFTAR PUSTAKA

- AP. Pardindung, 1996, *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, (UU) No. 4 Tahun 1996 / 9 April 1996/LN. No.42) & Sejarah Terbentuknya*, Mandar Maju, Bandung.
- \_\_\_\_\_, 1999., *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta, CV Mandar Maju.
- CST. Kansil, 1993, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia Jilid II Pengantar Hukum Indonesia..* Balai Pustaka, Jakarta.
- Effendi Perangin, 1987., *Praktek Jual Beli Tanah.*, Jakarta., Rajawali Pers.
- Gunawan Widjaya dan Kartini Muljadi, 2003., *Seri Hukum Perikatan : Jual Beli*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.
- Jhon Salindeno, 1988., *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, (Jakarta, Sinar Grafika.
- Jhon Salindeho, 1994., *Manusia, Tanah, Hak dan Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika.
- J. Satrio, 1997, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- \_\_\_\_\_, (III), 2002, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Kartini Muljadi, 2006, Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan, Seri Hukum Harta Kekayaan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- M. Yahya Harahap, 2006, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Edisi Kedua, Sinar Grafika.
- Maria SWS, 1997, *Prinsip Dasar dan Isyu Seputar Hak Tanggungan*, dalam *Jurnal Hukum Bisnis Vol.1.YPHB*, Jakarta.
- Mariam Darus B, 1991, *Bab-Bab Tentang Hypotheek*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Sri Soedewi Machsoen Sofwan. 1975, *Hak Jaminan Atas Tanah, Seri Hukum Perdata*, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta.

Sri Soedewi MS (II), 1980, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, BPHN, Liberty, Yogyakarta.

\_\_\_\_\_, 1981, *Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta.

Sutan Remy Sjahdeni, 1999, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, IKAPI.

Setiawan, 1996, *Tanggapan terhadap Rancangan Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah dalam Seminar : Menyongsong Berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang berkaitan Dengan Tanah*, Ikatan Advokat Indonesia, Surabaya.

Soetomo, 1984., *Pedoman Jual Beli Tanah : Peralihan Hak dan Sertifikat* Malang, LPUB.

Subekti, 1979, *Beberapa Pemikiran Mengenai Sistem Hukum Nasional Yang Akan Datang*, kertas kerja pada seminar hukum nasional IV, Jakarta.

Soekanto, Soejono, 2006, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press

Sudargo G, 1996, *Komentar Alas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 No,4*, Citra Aditya Bakti, Bandung,

Internet :

<http://www.geocities.com/yunisri/not.html>

<http://suaramerdeka.com/harian/0609/26/opi04.htm>