

**PARATE EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN
ATAS TANAH KREDIT BANK**

TESIS



Oleh :

ZAM ABDILLAH

Nomor Mahasiswa : 06912241
BKU : Hukum Bisnis
Program Studi : Ilmu Hukum

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

**LEMBAR PERSETUJUAN
TESIS**

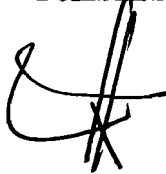
**PARATE EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN
ATAS TANAH KREDIT BANK**

Disusun Oleh :

**Nama : Zam Abdillah
No. Mahasiswa : 06912241
Bidang Kajian Utama : Hukum Bisnis**

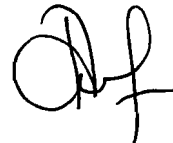
**Telah Dilakukan Pembimbingan Dan Dinyatakan Layak Untuk Diajukan
Dihadapan Tim Penguji Tesis Program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia Yogyakarta**

Pembimbing I



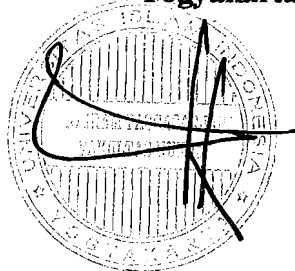
(DR. Ridwan Khairandy, S.H.,M.H.)

Pembimbing II



(Fahmi, S.H.,M.H.)

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



(DR. Ridwan Khairandy, S.H.,M.H.)

**LEMBAR PENGESAHAN
TESIS**

**PARATE EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN
ATAS TANAH KREDIT BANK**

Disusun Oleh :

**Nama : Zam Abdillah
No. Mahasiswa : 06912241
Bidang Kajian Utama : Hukum Bisnis**

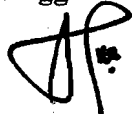
**Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada tanggal 01 Agustus 2008
Dan dinyatakan Lulus**

**Tim Penguji
Ketua**



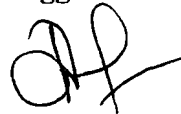
(DR. Ridwan Khairandy, S.H.,M.H.)

Anggota I



(Hj. Hasnati, SH., MH)

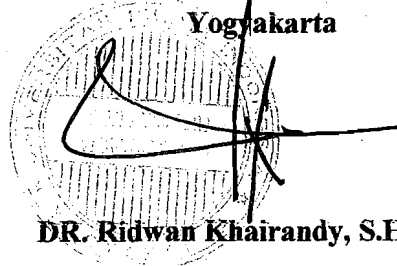
Anggota II



(Fahmi, SH., MH)

Mengetahui:

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



DR. Ridwan Khairandy, S.H.,M.H.

KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah, SWT, Rabb semesta alam, Dzat Yang Menguasai segala sesuatu, karenanya atas Ilmu dan Kuasa-Nya akhirnya Tesis ini dapat diselesaikan, shalawat dan salam penulis persembahkan kepada Muhammad, SAW (Utusan Allah) yang membawa Rahmat kepada semesta alam.

Selama menempuh pendidikan pada Program Magister (S2) Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia dirasakan telah meningkatkan pengetahuan penulis khususnya di bidang hukum bisnis, yang semua itu didukung oleh staf pengajar yang handal, sarana dan pelayanan administrasi yang baik. Dengan berakhirnya pendidikan pada Program Magister (S2) Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia, maka dengan ini penulis ucapkan terima kasih dan penghargaan yang tinggi kepada :

1. Rektor Universitas Islam Indonesia dan Rektor Universitas Lancang Kuning;
2. Bapak DR. Ridwan Khairandy, S.H., M.H. sebagai Ketua Program Magister (S2) Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia dan sekaligus sebagai Dosen Pembimbing I yang telah berjasa memberi bimbingan dan arahan kepada penulis selama melakukan penelitian, sehingga pada akhirnya Tesis dapat diselesaikan dengan baik;
3. Ibu Hj. Hasnati, S.H., M.H. selaku Ketua Program Pasca Sarjana Magister (S2) Ilmu Hukum Universitas Lancang Kuning;

4. Bapak Fahmi, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing II yang juga telah berjasa membimbing dan mengarahkan penulis selama melakukan penelitian sehingga akhirnya Tesis dapat diselesaikan dengan baik;
5. Semua staf pengajar pada Program Pasca Sarjana Universitas Islam Indonesia yang namanya tidak dapat penulis disebutkan satu persatu;
6. Karyawan dan karyawan sekreteriat Program Pasca Sarjana Magister (S2) Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia dan Program Pasca Sarjana Magister (S2) Ilmu Hukum Universitas Lancang Kuning atas pelayanannya;
7. Ucapan terima kasih yang sangat mendalam kepada Istriku tercinta, Asni Gazali dan putra-putraku tersayang Andreas Abdillah, Sandy Abdillah dan Satrio Abdillah yang selalu menjadi penyemangat pada masa-masa sulit dalam penyelesaian tesis ini, kalian adalah pelita saat kegelapan, tanpa pengertian dukungan dari kalian pasti penyelesaian tesis ini akan berjalan tersendat-sendat, karenanya kupersembahkan karya ini untuk kalian berempat;
8. Semua rekan-rekan satu angkatan tahun 2006 BKU Hukum Bisnis pada Program Pasca Sarjana Magister (S2) Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia;
9. Serta terima kasih kepada semua pihak yang telah berjasa selama penulis mengikuti pendidikan di Program Pasca Sarjana Magister (S2) Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia, yang namanya tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Semoga Allah, SWT memberikan penghargaan atas amal dan perbuatan yang telah diberikan, Amin...

Pekanbaru, Juli 2008

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	vi
ABSTRAK	viii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Landasan Teori	6
E. Metode Penelitian	16
BAB II TINJAUAN UMUM JAMINAN DAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH	19
A. Fungsi Jaminan.....	19
B. Macam-macam Jenis Jaminan.....	24
C. Objek Hak Tanggungan Atas Tanah.....	34
D. Peringkat Hak Tanggungan.....	46
E. Pemberian, Pendaftaran dan Pencoretan Hak Tanggungan..	49
1. Pemberian hak tanggungan.....	49
2. Pendaftaran hak tanggungan.....	64
3. Pencoretan hak tanggungan.....	74
BAB III PARATE EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN	

ATAS TANAH KREDIT BANK.....	80
A. Pengaturan Parate Eksekusi Terhadap Objek Hak Tanggung atas Tanah.....	80
B. Pelaksanaan Parate Eksekusi Terhadap Objek Hak Tanggung atas Tanah.....	96
BAB IV PENUTUP.....	109
A. Kesimpulan	109
B. Saran	111
DAFTAR PUSTAKA	112
LAMPIRAN	

ABSTRAK

Menurut UUHT telah ditunjukkan secara tegas hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang di samping itu, hak jaminan atas tanah juga memberikan kemudahan kepada kreditor/bank yang bersangkutan untuk mengambil pelunasan, karena kepada bank diberikan hak parate eksekusi, yang disederhanakan, karena tidak perlu mengikuti ketentuan hukum acara.

Berkaitan dengan ringkasan latar belakang masalah tersebut maka rumusan masalah penelitian ini adalah pertama, bagaimanakah pengaturan parate eksekusi terhadap objek hak tanggungan atas tanah, dan kedua, bagaimanakah pelaksanaan parate eksekusi terhadap objek hak tanggungan atas tanah. Berdasarkan rumusan masalah tersebut maka tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaturan parate eksekusi terhadap objek hak tanggungan atas tanah dan untuk mengetahui pelaksanaan parate eksekusi terhadap objek hak tanggungan atas tanah.

Metode yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yakni meneliti bahan hukum dan bahan pustaka lainnya yang mempunyai korelasi dengan permasalahan yang diteliti.

Setelah penelitian dilakukan hasilnya didapat bahwa pengaturan parate eksekusi terhadap objek hak tanggungan atas tanah dasar berpijaknya adalah pada pengaturan mengenai eksekusi hak tanggungan, yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT yang pada intinya dinyatakan bahwa apabila debitor cidera janji, maka pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT. Unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 6 UUHT menunjukkan ada 2 (dua) hal yang penting manakala debitor wanprestasi, yaitu peralihan hak dan pelaksanaan hak bagi kreditor pemegang hak tanggungan pertama. Diberikan kepada pemegang hak tanggungan pertama, bukan karena ia memperjanjikannya dengan pemberi hak tanggungan, tetapi karena undang-undang menetapkannya demikian. Dengan berpijak pada Pasal 6 UUHT, seharusnya tetap dapat memberi kemudahan dalam pelaksanaan penjualan obyek hak tanggungan hanya melalui pelelangan umum, tanpa harus meminta fiat Ketua Pengadilan Negeri, maka tidak diragukan bahwa Pasal 20 ayat (1) jo Pasal 6 UUHT, merupakan dasar hukum berlakunya parate eksekusi terhadap objek hak tanggungan atas tanah.

Mengenai pelaksanaan parate eksekusi terhadap objek hak tanggungan atas tanah atas kekuasaan sendiri diwajibkan oleh UUHT Pasal 20 ayat (1) yakni melalui pelelangan umum. Dalam prakteknya lembaga yang ditunjuk untuk melaksanakan pelelangan umum yang menurut undang-undang adalah KP2LN (Kantor Pelayanan Piutang Lelang Negara). Apabila obyek hak tanggungan terjual melalui lelang, selanjutnya kreditor diberikan hak untuk mengambil pelunasan piutang tersebut dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari pada kreditor-kreditor yang lain. Bagi debitor masih mempunyai hak yaitu hak atas sisa hasil penjualan, tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan (debitor).

Parate Eksekusi : Mengapa ?

...Sekalipun luasnya tanah yang dijaminan belum setara dengan perbuatan Amanah, sedari dulu tiadalah sulit mencari se bidang tanah dibandingkan mencari seorang yang amanah. Begitulah Muhammad telah menunjukkan salah satu sifatnya pada semesta alam... Zam Abdillah, 2008

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Lembaga perbankan sebagai salah satu lembaga keuangan mempunyai kedudukan yang strategis dalam kehidupan perekonomian suatu negara. Lembaga tersebut dimaksudkan sebagai perantara pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak-pihak yang kekurangan dan membutuhkan dana (*lack of funds*) dengan demikian bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran seluruh sektor perekonomian masyarakat maupun pemerintah serta bergerak dalam kegiatan jasa-jasa pelayanan di sektor keuangan seperti pemberian perkreditan.¹

Penilaian atau analisa dalam pemberian kredit perbankan mempunyai sistem tertentu yang dengan istilah prinsip.² Salah satu prinsip yang biasa dijadikan acuan dalam analisis pemberian kredit diantara adalah prinsip 5 C's, yaitu :³

1. *character;*
2. *capacity;*
3. *capital;*
4. *collateral;*
5. *Condition of economic.*

¹ Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hlm. XV.

² Djunaeda Hasan, *Aspek-aspek Hukum Perjanjian Jaminan dalam Perjanjian Kredit*, BPHN, Jakarta, 1993, hlm, 192.

³ Priyo Handoko, *Menakar Jaminan Atas Tanah Sebagai Pengaman Kredit Bank*, Cetakan Pertama, Center for Society Studies, Jember, 2006, hlm. 131.

Unsur pertama yaitu *character* (karakter) atau watak merupakan unsur terpenting dalam pertimbangan pemberian kredit, untuk mengetahui apakah pemohon kredit ada kemauan membayar utangnya apabila permohonan dikabulkan oleh bank. Bank dalam hal ini memperhatikan sikap, watak debitur dalam berhubungan dengan bank dan juga pihak-pihak lain. Itikad baik dan kejujuran merupakan poin penting yang diperhatikan oleh bank,⁴ data-data yang disampaikan menjadi tolok ukur kepribadian sang nasabah.

Unsur kedua yaitu *capacity* (kemampuan), yaitu kemampuan nasabah dalam mengelola usahanya, bila nasabah mempunyai kemampuan yang memadai dalam mengelola usahanya maka dapat diharapkan nantinya nasabah dapat mengembalikan kredit yang diambil dari bank. Apabila nasabah tidak mempunyai kemampuan dalam mengelola usahanya maka dikhawatirkan usahanya tidak berjalan sehingga kredit yang disalurkan tidak dapat dikembalikan atau menjadi kredit macet.⁵

Unsur ketiga yaitu *capital* (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.⁶ Jumlah dan struktur modal calon debitur harus dapat diteliti untuk mengetahui tingkat rasio dan *solvabilitas* nya.⁷

⁴ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit, Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta, 1997, hlm. 49.

⁵ Priyo Handoko, *Menakar Jaminan... op.cit.*, hlm. 131.

⁶ *Ibid.*

⁷ Hadiwidjaja & Rival Wirasasmita, *Analisis Kredit*, Pionir Jaya, Jakarta, 1990, hlm. 35.

Unsur keempat yaitu *collateral* (jaminan) yang dalam istilah perbankan biasa disebut dengan agunan. Jaminan ini berupa harta kekayaan debitur atau dapat juga kesanggupan pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban calon debitur.⁸ Jaminan itu sendiri dapat dibedakan menjadi dua yaitu:⁹ jaminan materiil (kebendaan) dan jaminan imateriil (perorangan).

Unsur kelima adalah *condition of economic* (kondisi ekonomi) yaitu kondisi yang memberikan dampak positif kepada usaha calon debitur atau sebagaimana disebutkan dalam penjelasan Pasal 8 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Pemberian kredit tanpa adanya jaminan secara fisik disebut dengan *unsecured loans*.¹⁰

Berkaitan dengan unsur keempat di atas *collateral* atau jaminan yang bersifat materiil atau kebendaan salah satunya adalah hak tanggungan atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (disingkat UUHT). Tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan, haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

1. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang berupa uang;
2. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;

⁸ Djunaeda Hasan, *Aspek-aspek Hukum ...op.cit.*, hlm. 50.

⁹ Salim HS, *Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 23.

¹⁰ Priyo Handoko, *Aspek-aspek Hukum ...op.cit.*, hlm. 132.

3. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitor cidera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual di muka umum; dan
4. Memerlukan penunjukkan dengan undang-undang.

Menurut Pasal 4 sampai dengan Pasal 7 UUHT telah ditunjukkan secara tegas hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang. Ada lima jenis hak atas tanah yang dapat dijamin dengan hak tanggungan, yaitu :

1. Hak milik;
2. Hak guna usaha;
3. Hak guna bangunan;
4. Hak pakai, baik hak milik maupun atas tanah negara;
5. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan di dalam akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan.

Ciri-ciri hak tanggungan bisa kita lihat dalam Pasal 1 sub 1 UUHT, suatu pasal yang hendak memberikan perumusan tentang hak tanggungan, yang antara lain menyebutkan ciri :

1. Hak jaminan;
2. Atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan;
3. Untuk pelunasan utang;

4. Memberikan kedudukan yang diutamakan.

Hak jaminan memberikan suatu kedudukan yang lebih baik di sini diukur dari kreditor-kreditor yang memperjanjikannya. Lebih baik di sini diukur dari kreditor-kreditor yang tidak memperjanjikan jaminan khusus, yaitu para kreditor konkuren yang pada dasarnya berkedudukan sama tinggi, sehingga mereka harus bersaing satu sama lain untuk mendapatkan pelunasan atas hasil eksekusi harta debitor. Di samping itu, hak jaminan kebendaan juga memberikan kemudahan kepada kreditor yang bersangkutan untuk mengambil pelunasan, karena kepada kreditor diberikan hak parate eksekusi (vide Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996), dan parate eksekusi yang disederhanakan, karena tidak perlu mengikuti ketentuan hukum acara.

Oleh karena parate eksekusi tidak perlu mengikuti ketentuan hukum acara sebagaimana dalam eksekusi lain pada umumnya, tentu timbul pertanyaan dalam prakteknya apakah pelaksanaan parate eksekusi itu dapat dilaksanakan atau tidak dapat dilaksanakan dan adakah kendala-kendalanya. Bertolak pada pertanyaan inilah menurut penulis perlu dilakukan penelitian dengan judul "Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan Atas Tanah Kredit Bank" yang dikaji secara akademis, sehingga nanti diharapkan akan dapat diketahui dengan jelas bahwa bagaimana pengaturan parate eksekusi dan pelaksanaannya sehingga dapat dijadikan suatu alternatif dalam penyelesaian kredit macet pada perbankan di Indonesia.

B. Rumusan Masalah

Sesuai dengan judul yang dipilih, maka penulis merumuskan permasalahannya sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pengaturan parate eksekusi terhadap objek hak tanggungan atas tanah?
2. Bagaimanakah pelaksanaan parate eksekusi terhadap objek hak tanggungan atas tanah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk pengaturan parate eksekusi terhadap objek hak tanggungan atas tanah.
2. Untuk mengetahui pelaksanaan parate eksekusi terhadap objek hak tanggungan atas tanah.

D. Landasan Teori

Pengadaan hak-hak jaminan oleh undang-undang seperti hipotik adalah untuk memberikan kedudukan bagi seorang kreditor tertentu untuk didahulukan terhadap kreditor-kreditor lain. Demikian halnya maksud dan pembentuk lembaga hak tanggungan yang dituangkan dalam UUHT. Adapun unsur-unsur hak tanggungan adalah:¹¹

1. Hak jaminan untuk pelunasan utang;

¹¹ *Ibid*, hlm. 69.

2. Obyeknya hak atas tanah yang diatur dalam UUPA;
3. Dapat dibebankan atas tanah saja ataupun berikutan dengan benda-benda yang ada di atasnya;
4. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu;
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain;

Adapun asas-asas hak tanggungan yang tersebar dalam berbagai pasal dalam UUHT adalah :¹²

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan (*droit de preference*);
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijamin (*droit de suite*);
- c. Obyek hak tanggungan harus ditentukan secara spesifik (*asas specialitas*);
- d. Hak tanggungan wajib didaftarkan (*asas publisitas*);
- e. Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi;
- f. Asas *accessoir*;
- g. Hak tanggungan diberikan 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 dijamin untuk utang yang baru akan ada;

¹² Sutan Remy S, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung, 1999, hlm. 3.

- j. Di atas hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita oleh Pengadilan Negeri;
- k. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan mudah dan pasti.

Hak tanggungan keberadaannya ditentukan melalui pemenuhan tata cara pembebanannya yang meliputi dua tahap kegiatan,¹³ yaitu tahap pemberian hak tanggungan yang ditandai dengan dibuatnya akta pemberian hak tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang didahului dengan perjanjian pokoknya, yakni perjanjian utang piutang, dan tahap pendaftaran hak tanggungan oleh kantor Badan Pertanahan yang menandakan saat lahirnya sertifikat hak tanggungan.

Sertifikat hak tanggungan, yang merupakan tanda bukti adanya hak tanggungan yang diterbitkan oleh kantor pertanahan 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.¹⁴

¹³ Maria SW Soemardjono, *Prinsip Dasar dan Isyu Seputar Hak Tanggungan*, Jurnal Hukum Bisnis Volume 1, YPHB, Jakarta, 1997, hlm. 41.

¹⁴ Priyo Handoko, *Aspek-aspek Hukum ...op.cit.*, hlm. 87.

Istilah eksekusi sendiri menurut Subekti maupun oleh Retno Wulan Sutantio diterjemahkan sebagai “pelaksanaan” putusan.¹⁵ Hal ini sejalan dengan ketentuan Bab Kesepuluh Bagian kelima HIR atau Titel Keempat Bagian RBg, pengertian eksekusi sama dengan pengertian “menjalankan putusan” (*tenuitvoer legging van vonnissen*). Lebih lanjut dalam pengertian lain yakni dari kacamata hukum eksekusi adalah hukum yang mengatur tentang pelaksanaan hak-hak kreditor dalam perutangan yang tertuju terhadap harta kekayaan debitor, manakala perutangan itu tidak terpenuhi secara suka rela oleh debitor.¹⁶ Dalam hubungan perutangan di mana ada kewajiban berprestasi dari debitor dan hak atas prestasi dari kreditor, hubungan hukum akan dapat terlaksana secara lancar jika masing-masing pihak memenuhi kewajibannya.

Pada dasarnya eksekusi merupakan sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara, merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara.¹⁷ Oleh karena itu eksekusi merupakan tindakan yang berkesinambungan dari keseluruhan proses hukum acara perdata. Eksekusi ini diatur dalam Pasal 195 sampai dengan 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-pasal 223 HIR atau Pasal 242 sampai Pasal 257 RBg. Dengan demikian pasal-pasal

¹⁵Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia, Jakarta, 1991, hlm. 5.

¹⁶Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980, hlm. 31.

¹⁷Yahya Harahap, *Ruang Lingkup ...op.cit.*, hlm. 5.

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. Dari 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.¹⁸

Cara-cara menjalankan putusan tersebut diatur mulai Pasal 195 sampai dengan Pasal 224 HIR atau Pasal 206 sampai dengan Pasal 258 RBg. Selain itu terdapat Pasal 180 HIR atau Pasal 191 RBg yang mengatur pelaksanaan putusan secara serta merta (*uitvoerbaar by voorraad*). Pasal-pasal tersebut merupakan pedoman tindakan eksekusi. Namun pembahasan berdasar pasal-pasal tersebut sama sekali tidak terlepas dan peraturan lain seperti yang terdapat pada asas-asas hukum, yurisprudensi, maupun praktek peradilan sebagai alat pembantu memecahkan penyelesaian masalah eksekusi.

Pada prinsipnya hanya putusan yang tidak memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*) yang dapat dijalankan. Dengan demikian pada dasarnya putusan yang dapat dieksekusi ialah:¹⁹

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

¹⁸ Priyo Handoko, *Aspek-aspek Hukum... op.cit.*, hlm. 186.

¹⁹ Yahya Harahap, *Ruang Lingkup...op.cit.*, hlm. 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:²⁰

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

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, mengenai 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 berlangsung, kedua belah pihak yang berperkara dapat berdamai, baik atas anjuran hakim maupun atas inisiatif dan kehendak kedua belah pihak.

²⁰ *Ibid*, hlm. 6-8.

- Apabila tercapai perdamaian dalam persidangan maka, hakim membuat akta perdamaian, dan menghukum kedua belah pihak untuk memenuhi isi akta perdamaian.
- Sifat akta perdamaian yang dibuat di persidangan mempunyai kekuatan eksekusi (*executorial kracht*) seperti putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

Dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 130 HIR atau Pasal 154 RBg maka akta perdamaian yang dibuat di persidangan oleh hakim dapat dijalankan eksekusi sebagaimana halnya seperti putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

d. Eksekusi terhadap grose akta.

Diatur dalam Pasal 224 HIR atau Pasal 258 RBg, pasal ini menyatakan bahwa eksekusi yang dijalankan pengadilan bukan berupa putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap. Eksekusi yang dijalankan ialah memenuhi isi perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Pasal ini memperbolehkan eksekusi terhadap perjanjian, asalkan perjanjian tersebut berbentuk grose akta. Karena dalam bentuk perjanjian grose akta pasal tersebut mempersamakannya dengan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, sehingga pada perjanjian yang berbentuk grose akta dengan sendirinya menurut hukum telah melekat nilai eksekutorial.

Berkaitan dengan hubungan yang terkait dengan perutusan yang sudah dapat ditagih (*opeisbaar*) jika debitor tidak memenuhi prestasi secara sukarela, kreditor mempunyai hak untuk menuntut pemenuhan piutangnya (hak eksekusi) terhadap harta kekayaan debitor yang dipakai jaminan. Hak pemenuhan dari kreditor itu dilakukan dengan cara penjualan / mencairkan benda-benda jaminan dari kreditor di mana hasilnya adalah untuk pemenuhan utang debitor. 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.²¹

Penyitaan dilakukan terhadap benda-benda tertentu dari debitor, untuk pelunasan piutang kreditor-kreditor tertentu. Untuk dapat melaksanakan akan pemenuhan haknya terhadap benda-benda tertentu dari debitor dengan melalui eksekusi demikian, si kreditor harus mempunyai alas hak untuk melakukan eksekusi melalui penyitaan (*executorial beslag*). Syarat adanya titel *eksekutorial* ini diadakan demi perlindungan bagi debitor terhadap perbuatan yang melampaui batas dari kreditor. Pelaksanaan *eksekutorial beslag* dilakukan oleh juru sita atas permintaan si kreditor.²²

Titel eksekutorial dapat timbul karena berdasarkan keputusan hakim yang dibuat dalam bentuk eksekutorial (Pasal 43 RV) yang memutuskan bahwa debitor harus membayar sejumlah prestasi tertentu. Kemungkinan lainnya ialah berdasarkan akte notaris yang sengaja dibuat dalam bentuk eksekutorial (Pasal

²¹ Priyo Handoko, *Aspek-aspek Hukum ... op.cit.*, hlm. 204.

²² *Ibid.*

436 RV) karena menurut ketentuan undang-undang grose dan akta-akta itu dimuat pernyataan pengakuan utang sejumlah uang tertentu dari kreditor kepada debitor. 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.²³

Alternatif baru tersebut muncul dalam UUHT 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 debitor wanprestasi.
2. Eksekusi sertifikat hak tanggungan yang diatur dalam Pasal 14 ayat (3) UUHT, memberikan hak kepada pemegang hak tanggungan untuk menjual obyek Hak tanggungan melalui pelelangan umum berdasarkan

²³ Bachtiar Sibarani, *Aspek Hukum Jaminan Fidusia*, Jurnal Hukum Bisnis, Vol. 11, YPHB, Jakarta, Tahun 2000, hlm. 20.

titel eksekusi melalui tata cara sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR atau Pasal 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 kreditor dalam upaya percepatan pelunasan kredit macet debitur. Apalagi di tengah arena perdagangan dan perekonomian yang mengalami kelesuan, perputaran modal segar sangat dibutuhkan oleh kalangan pelaku ekonomi. Macetnya dana kredit pada satu atau beberapa pihak dapat mengakibatkan semakin terpuruknya posisi kreditor dalam persaingan global.

E. Metode Penelitian

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yakni penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan hukum dan bahan pustaka lainnya yang berasal dari data sekunder yang mempunyai korelasi dengan permasalahan yang sedang diteliti yakni mengenai parate eksekusi objek hak tanggungan atas tanah kredit bank.

2. Sumber data

Oleh karena penelitian bersifat normatif maka data yang diperlukan berupa data sekunder berupa bahan hukum yang mencakup :

a. Bahan hukum primer :

Yaitu bahan hukum yang berasal dari peraturan perundang-undangan yang berlaku, keputusan-keputusan presiden, keputusan-keputusan menteri dan juga keputusan-keputusan badan-badan pemerintah lain-lainnya yang berkaitan atau mempunyai hubungan masalah yang sedang diteliti.

b. Bahan hukum sekunder :

- 1). Buku literatur;
- 2). Artikel Jurnal;
- 3). Makalah.

c. Bahan hukum tersier;

- 1). Majalah dan surat kabar;
- 2). Kamus;
- 3). Ensiklopedi.

3. Teknik pengumpulan data

- a. Studi pustaka;
- b. Studi dokumen.

4. Teknik analisis data

Melalui studi pustaka dan dokumen yang mempelajari bahan-bahan yang merupakan data sekunder. Pertama-tama dipilih dan dihimpun semua

bahan-bahan hukum yang berkaitan dengan bidang hukum yang menjadi obyek penelitian yakni berhubungan dengan parate eksekusi objek hak tanggungan atas tanah, selanjutnya meneliti bahan-bahan hukum tersebut yang berkaitan dengan permasalahannya. Hasil yang diperoleh kemudian disusun secara deskriptif dan terakhir dianalisis secara kualitatif.

BAB II

TINJAUAN UMUM JAMINAN DAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH

A. Fungsi Jaminan

Fungsi jaminan secara yuridis adalah sarana perlindungan bagi keamanan kreditor, yaitu kepastian akan pelunasan utang debitor atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitor atau oleh penjamin debitor. Sebenarnya KUHPerdata/BW telah memberikan perlindungan kepada para kreditor melalui jaminan secara umum yang tercantum dalam Pasal 1131 BW yang menyatakan bahwa tiap-tiap benda baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang masih akan ada, akan dijadikan jaminan atas perikatan yang dibuat oleh pemiliknya. Hal ini berarti kalau pihak yang bersangkutan tidak memenuhi kewajiban perikatannya, maka secara paksa hukum dapat menyuruh menjual lelang benda-benda milik orang tersebut untuk pelunasan kewajiban atas perikatan yang dilalaikannya. Pasal 1131 BW hanya memberikan jaminan umum, artinya tidak ada kekhususan kedudukan bagi para kreditor dalam mendapatkan pelunasan atas utangnya. Seringkali harta yang dilelang ini tidak cukup untuk membayar kembali jumlah pinjamannya, baik karena jumlah pinjaman yang lebih besar atau karena banyaknya kreditor yang memperebutkan hasil lelang. Manakala hal ini terjadi, maka kreditor akan merugi, karena pinjamannya tidak

kembali utuh sebagaimana yang diharapkan. Hal tersebut merupakan kelemahan dari jaminan yang bersifat umum yang terdapat dalam Pasal 1131 BW.²⁴

Upaya manusia untuk memenuhi berbagai kepentingan dalam kehidupan bermasyarakat, salah satunya dapat diwujudkan dalam suatu perikatan sebagaimana diatur 1233 BW, yakni perikatan itu bersumber pada undang-undang atau pada perjanjian. Manakala dilihat di dalam kehidupan sosial adanya perikatan sering bersumber dari perjanjian, maksudnya para pihak dengan sengaja dan disadari sepenuhnya berusaha untuk sepakat mengikatkan diri dengan pihak lain, maka lahirlah perjanjian yang mengikat kedua belah pihak tersebut. Tentunya dalam rangkaian janji-janji itu terangkum hak dan kewajiban masing-masing pihak dan janji-janji tersebut harus ditepati. Manakala dari antara mereka ada yang mengadakan perjanjian. Untuk menjamin dipenuhinya kewajiban yang timbul dari suatu perikatan hukum diperlukan adanya suatu jaminan yang dapat dinilai dengan uang.

Jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditor menjamin dipenuhinya tagihannya, di samping pertanggungjawaban umum debitur terhadap barang-barangnya. Di dalam Seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional yang diselenggarakan di Yogyakarta, dari tanggal 20 sampai dengan 30 Juli 1977, disimpulkan bahwa pengertian jaminan adalah “menjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan

²⁴ *Ibid*, hlm. 113.

hukum. Oleh karena itu, hukum jaminan erat sekali dengan hukum benda”.²⁵ Bahkan hukum jaminan adalah merupakan bagian dari hukum benda. Jaminan menurut Hartono Hadisoeparto²⁶ adalah: “Sesuatu yang diberikan kepada kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitor akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan”. Sedangkan menurut M. Bahsan, jaminan adalah “Segala sesuatu yang diterima kreditor dan diserahkan debitor untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat”.²⁷ Lembaga jaminan ini diberikan untuk kepentingan kreditor guna menjamin dananya melalui suatu perikatan khusus yang bersifat asesoir dari perjanjian pokok (perjanjian kredit atau pembiayaan) oleh debitor dengan kreditor.

Dalam praktek bisnis, setiap usaha investasi yang dilakukan di suatu tempat sangat membutuhkan dana. Dana yang dimaksud ini dapat berasal dari dalam maupun luar negeri, yang biasanya disalurkan melalui lembaga perbankan atau lembaga keuangan. Lembaga ini bersifat sebagai perantara keuangan yaitu perantara dan pemilik dana dengan peminjam dana. Oleh karena uang tersebut dipinjamkan kepada peminjam dana, maka demi menjaga kelancaran pengembalian dana diikat dengan hak jaminan.²⁸ Oleh karena itu pemahaman pengertian jaminan adalah sesuatu hak dari debitor atau pihak ketiga yang

²⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Bab-Bab Tentang Credietverband, Gadai dan Fidusia*, Cetakan ke IV, Alumni, Bandung, 1987, hlm. 27-267.

²⁶ Herowati Poesoko, *Parate Eksekusi Obyek Hak Tanggungan : Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT*, Cetakan Pertama, Lakhsang Pressindo, Yogyakarta, 2007, hlm. 2.

²⁷ M. Bahsan, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rejeki Agung, Jakarta, 2002, hlm. 148.

²⁸ Mariam Darus Badruzaman, *Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan*, Hukum Bisnis, Vol. 11 Tahun 2000, hlm. 12.

diterimakan kepada kreditor guna menimbulkan keyakinan akan pelunasan utang debitor akibat adanya perikatan.

Penyaluran dana pinjaman (kredit) dilakukan oleh bank selaku lembaga perantara keuangan kepada masyarakat yang membutuhkan modal, selalu dituangkan dalam suatu perjanjian sebagai landasan hubungan hukum diantara para pihak (kreditor dan debitor). Adanya perjanjian pinjam-meminjam uang tersebut, maka mutlak diperlukan solusi hukum bagi adanya lembaga jaminan agar memberikan kepastian bagi pengembalian pinjaman tersebut. Keberadaan lembaga jaminan amat diperlukan karena dapat memberikan kepastian, dan perlindungan hukum bagi penyedia dana/kredit (kreditor) dan penerima pinjaman atau debitor.²⁹ Solusi hukum yang dimaksudkan sini adalah prosedur mengenai pelaksanaan pemenuhan prestasi apabila debitor wanprestasi.

Dalam praktek perbankan untuk lebih mengamankan dana yang disalurkan kreditor kepada debitor diperlukan tambahan pengamanan berupa jaminan khusus yang banyak digunakan adalah jaminan kebendaan berupa tanah. Penggunaan tanah sebagai jaminan kredit, baik untuk kredit produktif maupun konsumtif, didasarkan pada pertimbangan tanah paling aman dan mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi.³⁰ Lembaga jaminan oleh lembaga perbankan dianggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan hak tanggungan. Hal itu didasari adanya kemudahan dalam mengidentifikasi obyek hak tanggungan, jelas dan pasti eksekusinya, di samping itu utang yang dijamin

²⁹ Herowati Poesoko, *Parate Eksekusi... op.cit.*, hlm. 2.

³⁰ *Ibid*, hlm. 4.

dengan hak tanggungan harus dibayar terlebih dahulu dari tagihan lainnya dengan uang hasil pelelangan tanah yang menjadi obyek hak tanggungan,³¹ memang hal yang tidak dapat diabaikan dalam perjanjian kredit adalah perlindungan hukum bagi kreditor manakala debitor wanprestasi, apalagi kalau debitor sampai mengalami kemacetan dalam pembayarannya. Pemanfaatan lembaga eksekusi hak tanggungan dengan demikian merupakan cara percepatan pelunasan piutang agar dana yang telah dikeluarkan itu dapat segera kembali kepada kreditor (bank), dan dana tersebut dapat digunakan dalam perputaran roda perekonomian.

Maraknya penyaluran kredit perbankan dalam kehidupan ekonomi dewasa ini menuntut pihak perbankan untuk berhati-hati dalam menyalurkan kredit, mengingat dana tersebut berasal dari masyarakat. Sejalan dengan hal tersebut maka perjanjian kredit bank perlu mendapatkan pengamanan yang mantap, yaitu dengan diikuti oleh perjanjian tambahan berupa perjanjian jaminan.

Menurut Priyo Handoko, lambat laun seiring dengan makin pesatnya perkembangan ekonomi, berbagai instrumen hukum yang berkaitan dengan bidang ekonomi makin dirasakan arti pentingnya. Instrumen hukum yang telah ada dirasa kurang mampu dalam menjawab berbagai permasalahan ekonomi yang kian kompleks. Instrumen hukum di bidang hukum jaminan sangat dibutuhkan dalam memperkuat berbagai transaksi ekonomi yang terjadi, terutama di bidang kredit perbankan.³²

Perjanjian jaminan pada umumnya senantiasa dikaitkan dengan perjanjian pokok. Dalam dunia perbankan, perjanjian pokoknya berupa perjanjian

³¹ Retnowulan Sutantio, *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman RI, Jakarta, 1998, hlm. 8.

³² Priyo Handoko, *Menakar Jaminan...op.cit.*, hlm. 67.

pemberian kredit, dengan memberikan jaminan berupa beberapa kemungkinan seperti hak tanggungan, hipotik, *credietverband*, gadai, fiducia, *borgtocht*, dan lain-lain. Adanya perjanjian jaminan ini sebagai perjanjian ikutan yang memperkuat atau mengamankan kredit perbankan.

B. Macam-macam Jenis Jaminan

Menurut jenisnya, jaminan terbagi atas 2 (dua) golongan yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan perorangan (*Personal Guarantee*) adalah jaminan berupa pernyataan kesanggupan diberikan oleh seorang pihak ketiga guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur kepada kreditor, apabila debitur yang bersangkutan cidera janji (*wanprestasi*). Jaminan semacam ini pada dasarnya adalah penanggungan yang diatur dalam Pasal 1820-1850 BW. Pada perkembangannya, jaminan perorangan juga dipraktekkan perusahaan yang menjamin utang perusahaan lainnya. Bank dalam hal ini sering menerima jaminan serupa, yang disebut *corporate guarantee*.³³

Sedangkan jaminan kebendaan adalah jaminan berupa harta kekayaan dengan cara pemisahan bagian dari harta kekayaan baik si debitur maupun dan pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur yang bersangkutan cidera janji (*wanprestasi*). Jaminan kebendaan ini menurut sifatnya dibagi menjadi: (1) jaminan dengan benda berwujud, berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak; dan (2) jaminan dengan benda tak berwujud, yang dapat

³³ *Ibid*, hlm. 69.

berupa hak tagih (*cessie*). Perbedaan antara jaminan perorangan dengan jaminan kebendaan adalah:³⁴

- a. Dalam jaminan perorangan terdapat pihak ketiga yang menyanggupi untuk memenuhi perikatan debitor bila debitor tersebut melakukan wanprestasi; dan
- b. Dalam jaminan kebendaan harta kekayaan debitor sajalah yang dapat dijadikan jaminan bagi pelunasan kredit apabila debitor cidera janji.

Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri “kebendaan” dalam arti memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan.

Jaminan perorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan (Hasil Seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional yang diselenggarakan di Yogyakarta, dari tanggal 20 sampai dengan 30 Juli 1977), Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, mengemukakan pengertian jaminan kebendaan (materiil) dan jaminan perorangan(imateriil) adalah:³⁵

“Jaminan yang kebendaan (materiil) berupa hak mutlak atas suatu benda, yang mempunyai ciri-ciri mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan. Sedangkan jaminan imateriil (perorangan) adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitor tertentu, terhadap harta kekayaan debitor umumnya”

³⁴ *Ibid.*

³⁵ *Ibid*, hlm. 46-47.

Dari uraian di atas, maka dapat dikemukakan unsur-unsur yang tercantum pada jaminan kebendaan (materiil), yaitu:³⁶

1. hak mutlak atas suatu benda;
2. cirinya mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu;
3. dapat dipertahankan terhadap siapapun;
4. selalu mengikuti bendanya; dan
5. dapat dialihkan kepada pihak lainnya.

Unsur-unsur yang tercantum pada jaminan perorangan (imateriil), yaitu:³⁷

1. mempunyai hubungan langsung pada orang tertentu;
2. hanya dapat dipertahankan terhadap debitor tertentu; dan
3. terhadap harta kekayaan debitor umumnya.

Jaminan kebendaan dapat digolongkan menjadi 5 macam, yaitu:

1. gadai (*pand*), yang diatur di dalam Bab 20 Buku II BW;
2. hipotik, yang diatur dalam Bab 21 Buku II BW;
3. *credietverband*, yang diatur dalam Stb. 1908 Nomor 542 sebagaimana telah diubah dengan Stb. 1937 Nomor 190;
4. hak tanggungan, sebagaimana yang diatur dalam UU Nomor Tahun 1996;
5. jaminan fidusia, sebagaimana yang diatur di dalam UU Nomor 42 Tahun 1999.

Yang termasuk jaminan perorangan adalah:³⁸

1. penanggung (borg) adalah orang lain yang dapat ditagih;

³⁶ *Ibid*, hlm. 80.

³⁷ *Ibid*.

³⁸ *Ibid*, hlm. 83.

2. tanggung-menanggung, yang serupa dengan tanggung renteng; dan
3. perjanjian garansi.

Dari jenis jaminan di atas, maka yang masih berlaku adalah:³⁹

1. gadai;
2. hak tanggungan;
3. jaminan fidusia;
4. hipotik atas kapal laut dan pesawat udara;
5. borg;
6. tanggung-menanggung; dan
7. perjanjian garansi.

Pembebanan hak atas tanah yang menggunakan lembaga hipotik dan *credietverband* sudah tidak berlaku lagi karena telah dicabut dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sedangkan pembebanan jaminan atas kapal laut dan pesawat udara masih tetap menggunakan lembaga hipotik.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan membagi jenis-jenis lembaga jaminan pada umumnya berdasarkan Tata Hukum Indonesia, yang menurutnya dapat digolongkan menjadi beberapa macam, yaitu : menurut cara terjadinya, menurut sifatnya, menurut obyeknya, serta menurut kewenangan menguasainya, adalah sebagai berikut:⁴⁰

³⁹ *Ibid.*

⁴⁰ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan...op.cit.*, hlm. 43.

1. Jaminan yang lahir karena undang-undang dan perjanjian

Jaminan yang ditentukan oleh undang-undang ialah jaminan yang keberadaannya ditunjuk oleh undang-undang tanpa adanya perjanjian dari para pihak. Seperti dalam Pasal 1131 BW yang menentukan bahwa semua harta benda debitor baik benda bergerak maupun benda tetap, baik benda-benda yang sudah ada maupun yang masih akan ada menjadi jaminan bagi seluruh perutangannya.

Dari ketentuan tersebut dapat ditarik kesimpulan, bahwa seorang kreditor dapat melaksanakan haknya terhadap semua benda debitor, kecuali benda-benda yang dikecualikan oleh undang-undang. Selain itu, berdasarkan Pasal 1132 BW ditentukan bahwa hasil penjualan benda-benda tersebut harus dibagi antara para kreditor seimbang dengan besarnya piutang masing-masing. Kreditor yang mempunyai kedudukan yang sama, tak ada yang harus didahulukan dalam pemenuhan piutangnya disebut dengan kreditor konkuren. Undang-undang juga menyediakan jenis-jenis lembaga jaminan yang pemenuhannya didahulukan dari piutang-piutang yang lain. Kreditor pemegang hak yang pemenuhannya harus didahulukan disebut kreditor preferen, yaitu mereka yang memegang hak privilege (pemegang hak tanggungan, pemegang gadai).

Hak privilege adalah suatu hak yang diberikan kepada seorang kreditor, yang pemenuhannya dilakukan terlebih dahulu dari pada kreditor yang lain berdasarkan sifat piutangnya. Undang-undang telah menentukan macam-macam privilege, ada yang umum dan ada pula yang khusus yang diatur dalam BW dan peraturan lain. Misalnya hak retensi, merupakan hak jaminan yang ditentukan

oleh undang-undang. Selain itu terdapat pula hak-hak jaminan yang adanya harus diperjanjikan lebih dahulu antara para pihak, misalnya hak tanggungan, hipotik, gadai, credietverband, fiducia, penanggungan, perjanjian garansi, dan lain-lain.

2. Jaminan umum dan jaminan khusus

Jaminan umum merupakan suatu jaminan yang timbulnya karena undang-undang (Pasal 1131 dan 1132 BW). Arti jaminan umum adalah benda jaminan tidak ditunjuk secara khusus dan tidak diperuntukkan bagi kreditor, sedang hasil penjualan benda jaminan dibagi rata di antara para kreditor seimbang dengan piutangnya masing-masing. Para kreditor tersebut mempunyai kedudukan yang sama, tidak ada yang lebih didahulukan dalam pemenuhan piutangnya, disebut kreditor konkuren. Para kreditor konkuren ini ditinjau dari sudut sifat haknya mempunyai hak yang bersifat perorangan, yaitu hak yang hanya dapat dipertahankan terhadap orang tertentu. Karena jaminan umum ini dirasa kurang memuaskan para kreditor, maka kemudian muncul jaminan khusus yang timbulnya karena adanya perjanjian yang khusus diadakan antara kreditor dan debitor, yang dapat berupa jaminan kebendaan ataupun jaminan perorangan.

3. Jaminan kebendaan dan jaminan perorangan

Jaminan yang bersifat kebendaan ialah jaminan yang berupa hak mutlak atas sesuatu benda, yang mempunyai ciri-ciri :⁴¹

- 1). Mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitor;
- 2). Dapat dipertahakankan terhadap siapapun;
- 3). Selalu mengikuti bendanya;

⁴¹ *Ibid*, hlm.. 45.

- 4). Dapat diperalihkan;
- 5). Adanya hak prioritas (hak kebendaan yang lebih tua/terjadi lebih dahulu harus diutamakan);
- 6). Mempunyai kedudukan yang lebih kuat dari hak perorangan;
- 7). Apabila terjadi kepailitan, hak kebendaan berada di luar kepailitan (hak separatis).

Jaminan perorangan ialah jaminan yang mempunyai ciri-ciri:⁴²

- 1). Menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu;
- 2). Hanya dapat dipertahankan terhadap debitor tertentu;
- 3). Hanya terhadap harta kekayaan debitor seumumnya;
- 4). Adanya asas kesamaan;

Apabila terjadi kepailitan, maka hasil penjualan benda-benda tersebut dibagi-bagi secara seimbang dengan besarnya piutang masing-masing. Kecuali jika undang-undang pejanjian menetapkan lain maka asas kesamaan tersebut dapat diterobos.

- 5). Kreditor mempunyai hak menuntut pemenuhan piutangnya selain kepada debitor utama juga kepada penanggung atau pada debitor lainnya.

4. Jaminan atas benda bergerak dan tak bergerak

Jika benda jaminan itu berupa benda bergerak maka dapat dipasang lembaga jaminan yang berbentuk gadai atau fiducia. Sedangkan untuk benda jaminan berupa benda tetap dapat dipasang lembaga jaminan yang berbentuk hak

⁴² *Ibid*, hlm. 48.

tanggung.

5. Jaminan dengan menguasai benda dan jaminan tanpa menguasai benda

Jaminan dengan menguasai bendanya mengandung beberapa keuntungan bagi kreditor:⁴³

- 1). Lebih aman terutama jika bendanya merupakan benda bergerak, yang gampang dipindahkan dan berubah nilainya;
- 2). Pada gadai memberikan hak preferensi (*droit de preference*);
- 3). (*droit de suite*) pada gadai memberikan hak yang senantiasa mengikut bendanya;
- 4). Pemegang gadai mendapat perlindungan terhadap pihak ketiga seperti seolah-olah pemilik dari benda tersebut.

Di luar negeri, lembaga jaminan dibagi menjadi 2 macam, yaitu:⁴⁴

- 1). lembaga jaminan dengan menguasai bendanya (*possessory security*); dan
- 2). lembaga jaminan tanpa menguasai bendanya.

Lembaga jaminan dengan menguasai bendanya adalah suatu lembaga jaminan, di mana benda yang dijamin berada pada penerima jaminan.

Lembaga jaminan ini dibagi menjadi 6 macam, yaitu:

- 1). *Pledge or pawn*, yaitu benda yang dijadikan jaminan berada di tangan penerima gadai;
- 2). *Lien*, yaitu hak untuk menguasai bendanya sampai utang yang berkaitan dengan benda tersebut dibayar lunas;

⁴³ *Ibid*, hlm. 50.

⁴⁴ *Ibid*, hlm. 55-58.

- 3). *Mortgage with possession*, yaitu pembebanan jaminan (hipotik) atas benda bergerak. Lembaga ini belum dikenal di Indonesia;
- 4). *Hire purchase*, yaitu perjanjian antara penjual sewa dan pembeli sewa, di mana hak milik atas barang tersebut baru beralih setelah pelunasan terakhir;
- 5). *Conditional sale* (pembelian bersyarat), yaitu perjanjian jual beli dengan syarat bahwa pemindahan hak atas barang baru terjadi setelah syarat dipenuhi, misalnya jika harga dibayar lunas;
- 6). *Credit sale*, ialah jual beli di mana peralihan hak telah terjadi pada saat penyerahan meskipun harga belum di bayar lunas.

Lembaga jaminan dengan menguasai bendanya adalah suatu lembaga jaminan, di mana benda yang menjadi objek jaminan tidak berada atau tidak dikuasai oleh penerima jaminan. Yang termasuk lembaga jaminan ini adalah:⁴⁵

- 1). *Mortgage*, yaitu pembebanan atas benda tak bergerak atau sama dengan hipotik;
- 2). *Chattel mortgage*, yaitu *mortgage* atas benda-benda bergerak;
Umumnya ialah *mortgage* atas kapal laut dan kapal terbang dengan tanpa menguasai bendanya.
- 3). *Fiduciary transfer of ownership*, yaitu perpindahan hak milik atas kepercayaan yang dipakai jaminan utang;
- 4). *Leasing*, yaitu suatu perjanjian di mana si peminjam menyewa barang modal untuk usaha tertentu dan jaminan angsuran tertentu.

⁴⁵*Ibid*, hlm. 59.

Penggolongan ini dimaksudkan untuk mempermudah pihak debitor untuk membebani hak-hak yang akan digunakan dalam pemasangan jaminan, apakah yang bersangkutan menggunakan hak tanggungan, fidusia, gadai, atau hipotik kapal laut untuk mendapatkan fasilitas kredit pada lembaga perbankan atau penggadaian.

Bagi masyarakat, perorangan atau badan usaha yang berusaha meningkatkan kebutuhan konsumtif atau produktif sangat membutuhkan pendanaan dari bank sebagai salah satu sumber dana yang di antaranya dalam bentuk perkreditan, agar mampu mencukupi dalam mendukung peningkatan usahanya. Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan dalam proses pembangunan, semestinya jika pemberi dana penerima kredit serta lain yang terkait mendapat perlindungan melalui lembaga hak jaminan yang kuat agar dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan sebagai upaya mengantisipasi timbulnya bagi kreditor pada masa yang akan datang. Untuk tersebut dapat menggunakan jasa perbankan.

Terutama keberadaan jaminan kebendaan guna melindungi kepentingan kreditor agar dia mendapat hak preferen dalam pengembalian utang dan sebagai alat bukti yang sah, maka terhadap jaminan yang diberikan debitor haruslah dilakukan pengikatan atau pembebanan hak.⁴⁶

⁴⁶ Mariam Darus Badruzaman II, *Beberapa...op.cit.*, hlm. 13.

C. Objek Hak Tanggungan Atas Tanah

Menurut UUPA, yang dapat dijadikan objek jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan. Demikian menurut Pasal 25, 33 dan 39 UUPA.

Di dalam praktek perbankan dan lembaga lembaga pembiayaan lainnya, tanah dengan hak pakai seringkali pula oleh bank dan lembaga-lembaga pembiayaan dijadikan agunan kredit. Bank dan lembaga-lembaga pembiayaan mendasarkan kepada kenyataan bahwa hak pakai adalah hak atas tanah yang terdaftar pada daftar umum (pada Kantor Pertanahan) dan dapat dipindahtangankan. Namun, mengingat di dalam UUPA, hak pakai tidak disebutkan sebagai hak atas tanah yang dibebani dengan hak tanggungan, bank tidak dapat menguasai tanah hak pakai itu sebagai agunan dengan membebani hipotik atau *credietverband*. Cara yang ditempuh oleh bank-bank adalah dengan melakukan pengikatan F.E.O (*fiducia*) dan/atau dengan meminta surat kuasa menjual dari pemiliknya.

Kebutuhan praktek menghendaki agar supaya hak pakai dapat dibebani juga dengan hipotik (pada saat ini hak tanggungan). Kebutuhan itu ternyata telah diakomodir oleh UUHT ini. Akan tetapi, hanya hak pakai atas tanah negara saja yang dapat dibebani dengan hak tanggungan, sedangkan hak pakai atas tanah hak milik masih akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.⁴⁷

Menurut Sutan Remy Sjahdeini, karena hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang tidak hanya dari tanah

⁴⁷ Pasal 4 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

yang dikuasai langsung oleh negara saja, tetapi juga dari tanah milik orang lain, dengan membuat perjanjian antara pemilik tanah dengan pemegang hak pakai yang bersangkutan.⁴⁸ Sedangkan kedua jenis hak pakai itu pada hakikatnya tidak berbeda ruang lingkungannya yang menyangkut hak untuk penggunaannya atau hak untuk memungut hasilnya. Karena itu, wajar bila hak pakai atas tanah hak milik dapat pula dibebani dengan hak tanggungan seperti halnya hak pakai atas tanah negara. Namun, sudah barang tentu bahwa pelaksanaan hak tanggungan atas tanah hak pakai atas tanah hak milik itu baru dapat dilakukan apabila telah dikeluarkan ketentuan bahwa hak pakai atas tanah hak milik diwajibkan untuk didaftarkan.

Mengenai kebutuhan masyarakat agar hak pakai dimungkinkan menjadi agunan, yang dalam UUPA tidak ditunjuk sebagai objek hak tanggungan oleh UUHT kebutuhan tersebut akhirnya ditampung dengan menetapkan hak pakai juga sebagai objek hak tanggungan, Penjelasan Umum UUHT (butir 5 Bagian I Umum Penjelasan Atas UUHT) mengemukakan sebagai berikut:

“...Hak pakai dalam Undang-undang Pokok Agraria tidak ditunjuk sebagai objek hak tanggungan, karena pada waktu itu tidak termasuk hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan karenanya tidak dapat memenuhi syarat publisitas untuk dapat dijadikan jaminan utang. Dalam perkembangannya hak pakai pun harus didaftarkan, yaitu hak pakai yang diberikan atas tanah negara. Sebagian dari hak pakai yang didaftar itu, menurut sifat dan kenyataannya dapat dipindahtangankan, yaitu yang diberikan kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata. Dalam Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Hak pakai yang dimaksudkan itu dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fiducia.

....Pernyataan bahwa hak pakai tersebut dapat dijadikan objek hak tanggungan merupakan penyesuaian ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria dengan perkembangan hak pakai itu sendiri serta kebutuhan

⁴⁸ Pasal 41 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

masyarakat.

Selain mewujudkan unifikasi hukum tanah nasional, yang tidak kurang adalah, bahwa dengan ditunjuknya hak pakai tersebut sebagai objek hak tanggungan. bagi para pemegang haknya, yang sebagian terbesar terdiri atas golongan ekonomi lemah yang tidak berkemampuan untuk mempunyai tanah dengan hak milik atau hak guna bangunan, menjadi terbuka kemungkinannya untuk memperoleh kredit yang diperlukannya, dengan menggunakan tanah yang dipunyainya sebagai jaminan”.

Dalam Penjelasan Umum UUHT dikemukakan, bahwa terhadap hak pakai atas tanah negara, yang walaupun wajib didaftar, karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan bukan merupakan objek hak tanggungan. Hak pakai yang demikian contoh-contohnya adalah hak pakai atas nama pemerintah. Hak pakai atas nama badan keagamaan dan sosial, dan hak pakai atas nama perwakilan negara asing.

Mengenai ditunjuknya hak pakai atas tanah negara sebagai objek hak tanggungan oleh UUHT, Mariam Darus Badruzaman telah mengemukakan ketidaksetujuannya. Dikemukakan oleh Mariam Darus Badruzaman sebagai berikut:⁴⁹

Permasalahan yang ada di sini adalah sebagai berikut:

- a. Menurut UUPA, hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain (Pasal 41). Untuk tanah hak pakai di atas tanah milik negara, untuk setiap peralihannya diperlukan izin dari pejabat negara (Pasal 43). Hak pakai semula tidak termasuk hak atas tanah yang terdaftar. Berarti hak pakai itu bersifat pribadi yang melekat pada orangnya dan tidak bendanya. Pada tahun 1996 (Permen Agraria No.1) ditentukan bahwa hak pakai atas tanah negara, harus didaftarkan. Pendaftaran ini membawa akibat hak pakai dapat dialihkan. Namun, ada satu syarat yang menunjukkan bahwa hak pakai itu tidak dapat

⁴⁹Mariam Darus Badruzaman, *Posisi Hak Tanggungan Dalam Hukum Jaminan Nasional*, Makalah yang disajikan dalam Seminar Nasional “Kesiapan dan Persiapan Dalam Rangka Pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan” yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, pada tanggal 27 Mei 1996 di Bandung, dalam Buku Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan...op.cit.*, hlm. 60-61.

melepaskan diri dari "sifat pribadi" yaitu untuk peralihannya diperlukan izin (Pasal 43 UUPA jo Permen Agraria No 1 Tahun 1996 Pasal 2) merupakan pertanyaan di sini dengan adanya pendaftaran hak pakai atas tanah negara ini. seyogianya izin itu tidak lagi diperlukan, karena hak pakai itu sudah bersifat hak kebendaan. Jika izin masih diperlukan, berarti sifat hak pakai yang didaftar itu mengambang, dualitis, mengikat pribadi dan juga bendanya. Di sini tidak ada kepastian hukum yang merupakan asas dalam hukum jaminan.

- b. Dalam hal debitur ingkar janji, merupakan pertanyaan karena itu apakah untuk eksekusi tersebut diperlukan izin dari pejabat negara.

Berhubung dengan pendapat Mariam Darus Badruzaman itu, seyogianya segera dikeluarkan ketentuan perundang-undangan yang mengubah ketentuan Pasal 43 UUPA yang menentukan bahwa untuk setiap peralihan tanah hak pakai di atas tanah milik negara diperlukan izin dari pejabat negara. Apabila ketentuan itu belum diubah, unsur bagi terpenuhinya syarat untuk dapat menjadikan hak pakai atas tanah negara sebagai objek hak tanggungan, tidak terpenuhi. Belum diubahnya ketentuan Pasal 43 UUPA itu akan menimbulkan ketidakpastian bagi eksekusi hak tanggungan yang dibebankan atas hak pakai atas tanah negara. Tidak ada jaminan hukum bahwa pejabat negara yang dimaksudkan dalam Pasal 43 UUPA itu, akan memberikan izin yang diperlukan untuk peralihan hak pakai atas tanah negara itu sebagai syarat dapat dilaksanakannya eksekusi hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan yang bersangkutan.

Karena ketentuan yang harus diubah itu merupakan ketentuan perundang-undangan yang bertingkat undang-undang, perubahannya haruslah dilakukan dengan undang-undang pula atau dengan peraturan pemerintah pengganti undang-undang. Mengingat pembuatan suatu undang-undang memakan waktu yang lama, sebaiknya dapat ditempuh dengan membuat peraturan pemerintah pengganti undang-undang.

Tanah hak milik yang sudah diwakafkan, dan tanah-tanah yang dipergunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, walaupun didaftar, karena menurut sifat dan tujuannya tidak dapat dipindahtangankan, tidak dapat dibebani hak tanggungan (Penjelasan Umum UUHT).

Dari uraian di atas, maka objek-objek hak tanggungan adalah:

- (a) Hak milik;
- (b) Hak guna usaha;
- (c) Hak guna bangunan;
- (d) Hak pakai atas tanah negara yang menurut sifatnya dapat dipindah tangankan;
- (e) Hak pakai atas hak milik (masih akan diatur dengan Peraturan Pemerintah);

Sebagaimana diketahui, BW menganut asas perlekatan, sedangkan UUHT menganut asas pemisahan horizontal. UUHT menganut asas pemisahan horizontal oleh karena UUHT merupakan derivatif dari UUPA yang berdasarkan hukum adat. Sebagaimana diketahui hukum tanah berdasarkan hukum adat menganut asas pemisahan horizontal.

Asas perlekatan yang dianut oleh BW itu, tercermin dari ketentuan Pasal 1165 BW yang menentukan 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 dikemudian hari demi hukum terbebani pula dengan hipotik yang telah dibebankan sebelumnya di atas hak atas tanah yang

menjadi objek hipotik. Pasal 1165 BW juga menegaskan bahwa hipotik tersebut meliputi pula segala perbaikan dikemudian hari dari benda yang dibebani hipotik tersebut.

Sebagaimana diketahui hukum tanah nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan asas pemisahan horizontal. Oleh karena itu, segala benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang telah dibebani dengan hak tanggungan itu tidak dengan sendirinya (tidak demi hukum) terbebani pula dengan hak tanggungan yang dibebankan atas tanah tersebut. Sehubungan dengan itu, seperti yang dijelaskan di dalam Angka 6 Penjelasan Umum UUHT, dalam kaitannya dengan bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dibebani dengan hak tanggungan tersebut, menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu, setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.

UUHT mengambil sikap bahwa penerapan asas-asas hukum adat tidaklah mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat yang dihadapinya. Atas dasar kenyataan sifat hukum adat itu, dalam rangka asas pemisahan horizontal tersebut, dalam UUHT dinyatakan bahwa pembebanan hak tanggungan atas tanah, dimungkinkan pula meliputi benda-benda sebagaimana dimaksud di atas. Hal tersebut telah dilakukan dan dibenarkan oleh hukum dalam praktek. sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan dan keikutsertaannya untuk dijadikan jaminan itu, dinyatakan dengan tegas oleh

pihak-pihak yang bersangkutan di dalam akta pemberian hak tanggungannya.⁵⁰

Asas tersebut tertuang di dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT. Pasal 4 ayat (4)

UUHT menentukan:

Hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan.

Menurut ketentuan Pasal 4 ayat (4) UUHT tersebut, hak tanggungan tidak hanya dapat dibebankan pada hak atas tanahnya saja, tetapi dapat pula berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, atau yang di dalam UUHT ini disebut “benda-benda yang berkaitan dengan tanah”. Bahkan, bukan hanya bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada saja, tetapi juga yang baru akan ada dikemudian hari. Pembebanan hak tanggungan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah itu hanya terjadi bila dengan tegas dinyatakan dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan. Bila hal itu tidak dinyatakan dengan tegas (secara eksplisit). Hak tanggungan hanya terjadi atas tanahnya saja. Hal ini adalah sesuai dengan asas pemisahan horizontal yang dianut oleh hukum tanah nasional.

Pembebanan hak tanggungan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah milik pihak lain yang bukan pemilik tanah. Dari Pasal 4 ayat (5) UUHT dapat diketahui bahwa benda-benda yang berkaitan dengan tanah itu tidak terbatas hanya pada benda-benda yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah yang

⁵⁰ Perhatikan angka 6 Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

bersangkutan saja, melainkan dapat juga meliputi benda-benda yang dimiliki oleh pihak lain.⁵¹

Namun, pembebanannya hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa oleh pemilik pada akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan. Dalam hal pemberian hak tanggungan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah dilakukan oleh kuasa pemiliknya, pemberian kuasanya harus dilakukan dengan akta otentik.⁵²

Pendirian UUHT mengenai berlakunya asas pemisahan horizontal yang tidak mutlak itu telah mengundang polemik. Sutan Remy Sjahdeini berpendapat, dan dengan demikian sekaligus mengusulkan, agar dibuat undang-undang tersendiri mengenai hak jaminan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah.⁵³ Di dalam undang-undang tersebut agar ditentukan adanya benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang diharuskan dan yang tidak diharuskan untuk didaftarkan, setidaknya dimungkinkan bagi pemiliknya untuk dapat mendaftarkan benda-benda tersebut bila diinginkan agar haknya itu terlindung atau menginginkan untuk dapat dibebani dengan hak jaminan. Bagi yang didaftarkan diberikan sertifikat hak atas benda-benda itu. Benda-benda yang berkaitan dengan tanah itu adalah baik benda-benda yang merupakan kesatuan maupun yang tidak merupakan kesatuan dengan tanah yang bersangkutan. Sudah barang tentu, karena hak jaminan yang diinginkan harus dapat berlaku bagi atau mengikat pihak ketiga, tentunya hanya benda-benda yang didaftarkan dan

⁵¹ *Ibid.*

⁵² Pasal 4 ayat (5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

⁵³ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan...op.cit.*, hlm. 67.

mempunyai sertifikat hak saja yang dapat dibebani dengan hak jaminan yang dimaksud. Dengan demikian, benda-benda yang berkaitan dengan tanah dapat dibebani dengan suatu hak jaminan sekalipun atas tanahnya tidak dibebani dengan hak tanggungan. Bila undang-undang yang dimaksudkan itu dikeluarkan, berlakunya asas pemisahan horizontal atas tanah dapat berlaku mutlak dan dapat dilakukan dengan taat asas (konsisten).

Untuk sementara ini, sikap UUHT yang memungkinkan pembebanan hak tanggungan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagaimana diatur oleh Pasal 4 ayat (4) UUHT, patut disambut dengan baik karena memang kebutuhan praktek perbankan sangat memerlukan adanya hak jaminan yang dapat dibebankan bukan saja atas tanahnya, tetapi juga berikutan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut. Bila undang-undang mengenai hak jaminan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagaimana yang dikemukakan di atas telah dikeluarkan, kiranya ketentuan Pasal 4 ayat (4) UUHT diubah disesuaikan dengan ketentuan undang-undang mengenai hak jaminan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah itu.

Undang-undang mengenai hak jaminan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang Sutan Remy Sjahdeini usulkan itu, bukan saja akan memperbaiki ketidaktaatan asas dari UUHT mengenai berlakunya asas pemisahan horizontal, tetapi dapat pula memenuhi berbagai kebutuhan perbankan sebagai berikut:⁵⁴

- (1) Memungkinkan bagi perbankan untuk membebankan hak jaminan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah tanpa harus membebankan hak

⁵⁴ *Ibid*, hlm. 69.

tanggung atas tanahnya sekalipun hak atas tanahnya adalah objek hak tanggungan.

- (2) Memungkinkan bagi perbankan untuk membebaskan hak jaminan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang hak atas tanah itu bukan merupakan objek hak tanggungan, misalnya benda-benda yang berkaitan dengan tanah hak pakai atas hak milik, tanah hak pengelolaan, tanah hak sewa dan lain sebagainya.

Kebutuhan perbankan akan adanya kemungkinan yang dimaksud pada angka

(1) dan (2) di atas, sangat besar. Oleh karena itu, adanya undang-undang hak jaminan mengenai benda-benda yang berkaitan dengan tanah sangat diperlukan sekali kehadirannya.

Di dalam UUHT sengaja bukan dipakai istilah “bangunan yang berada di atas tanah tersebut” tetapi dengan istilah “bangunan yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Hal itu dimaksudkan agar supaya yang dapat dibebani hak tanggungan adalah juga bangunan-bangunan yang berada di bawah permukaan tanah yang pada saat ini telah banyak dilakukan pembangunannya di Indonesia seperti halnya di luar negeri. Diberikan contoh dalam Penjelasan Pasal 4 ayat (4) UUHT adalah basement, yaitu lantai di bawah tanah dari gedung-gedung bertingkat.

Dalam Angka 6 Penjelasan Umum UUHT dikemukakan bahwa apabila bangunan yang menggunakan ruang bawah tanah, yang secara fisik tidak ada hubungannya dengan bangunan yang ada di atasnya permukaan bumi di atasnya, tidak termasuk dalam pengaturan ketentuan mengenai hak tanggungan menurut undang-undang ini. Menurut Sutan Remy Sjahdeini penjelasan membingungkan dan mempersempit berlakunya UUHT itu sendiri. Menurutnya, sekalipun bangunan yang menggunakan ruang bawah tanah memang secara fisik tidak ada

hubungannya dengan bangunan yang ada di atas permukaan bumi di atasnya, tetapi bangunan di bawah tanah tersebut merupakan benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan itu.⁵⁵

Sesuai dengan asas pemisahan horizontal yang dianut oleh hukum tanah kita, asas yang berlaku bagi hak tanggungan ialah bahwa hak tanggungan tidak dapat dibebankan atas bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah secara terpisah tanpa membebankan hak tanggungan itu atas tanah yang bersangkutan. Benda-benda itu hanya dapat dibebani hak tanggungan bila atas tanahnya juga dibebani hak tanggungan. Sebaliknya, hak tanggungan dapat dibebankan atas tanah tanpa membebankan pula hak tanggungan atas benda yang berkaitan dengan tanah itu. Dengan demikian, bangunan yang berada di atas permukaan tanah memang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan sepanjang tanah di mana bangunan itu dibangun di atasnya tidak dibebani hak tanggungan. Hal ini berlaku juga bagi bangunan yang berada di bawah permukaan tanah. Bangunan, baik yang berada di atas tanah maupun yang berada di bawah tanah (baik yang merupakan bagian dari bangunan di atas tanah itu yang disebut *basement*, maupun bangunan yang berdiri sendiri yang dibangun di bawah tanah yang tidak ada hubungannya dengan atau merupakan bagian dari bangunan yang berada di atas permukaan tanah tersebut) hanya dapat dibebani hak tanggungan mengikut hak tanggungan yang dibebankan atas tanah yang bersangkutan. Namun, pembebanan hak tanggungan

⁵⁵ *Ibid*, hlm. 70.

atas bangunan itu harus dilakukan secara eksplisit di dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan.

Di masa depan pembangunan bangunan-bangunan di bawah tanah (bangunan perkantoran, pertokoan dan rumah tinggal) akan bermunculan di Indonesia, yaitu seperti halnya dibanyak kota-kota metropolitan di dunia. Bila di Indonesia nantinya dibangun kereta api di bawah tanah akan bermunculan bangunan-bangunan di bawah tanah di sekitar stasiun atau terminal kereta api di bawah tanah itu, yang tidak mustahil dikemudian hari akan dimanfaatkan tanah di bawah permukaannya untuk membangun bangunan-bangunan di bawah permukaan tanah tersebut. Bila keadaan seperti itu sudah terjadi di Indonesia, timbul kebutuhan agar bangunan-bangunan di bawah tanah seperti itu dapat dibebani hak tanggungan beserta tanahnya.

Penjelasan Pasal 4 ayat (4) UUHT adalah contoh lain dari isi memori Penjelasan UUHT yang tidak sejalan dengan batang tubuhnya.

Apakah yang dimaksudkan dengan “hasil karya” di dalam Pasal 4 UUHT itu? Menurut penjelasan Pasal 4 ayat (4) UUHT, yang dimaksudkan dengan hasil karya adalah misalnya candi, patung, gapura, relief yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan. Contoh lain yang dapat diketengahkan oleh Sutan Remy Sjahdeini ialah Pembangkit Tenaga Listrik (*power plant*) dan jalan layang (*fly over*) yang dibangun di atas tanah yang haknya dapat dijadikan hak tanggungan.

Dari membaca Pasal 4 ayat (4) dan ayat (5) UUHT tersebut ada ketentuan-ketentuan yang harus diperhatikan bagi sahnya hak tanggungan agar hak

tanggungannya dapat berikuk bangunan tanaman dan hasil karya di atas tanah itu.

Syarat-syarat tersebut adalah:⁵⁶

- (1) Bangunan, tanaman, dan hasil karya harus merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut;
- (2) Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya tersebut merupakan milik pemegang hak atas tanah, agar hak tanggungan yang dibebankan atas hak atas tanah tersebut terbebaskan pula pada bangunan, tanaman dan hasil karya di atas tanah itu, haruslah pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan.
- (3) Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya tersebut tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, haruslah pembebanan hak tanggungan atas benda-benda tersebut dilakukan dengan adanya penandatanganan serta pada akta pemberian tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

D. Peringkat Hak Tanggungan

Pasal 5 ayat (1) UUHT menentukan bahwa suatu objek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.

Dari Pasal 5 ayat (2) dan dari Pasal 6 UUHT, dapat diketahui bahwa hak-hak tanggungan yang dibebankan di atas suatu objek hak tanggungan berperingkat antara yang satu dengan yang lainnya. Menurut Pasal 5 ayat (2) UUHT, peringkat masing-masing hak tanggungan itu ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada kantor pertanahan.

Bagaimana peringkat dari beberapa hak tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama? Menurut ayat (3) dan Pasal 5 UUHT ditentukan bahwa apabila terdapat hak tanggungan yang didaftarkan pada tanggal yang sama,

⁵⁶ *Ibid*, hlm. 73-74.

peringkatnya ditentukan menurut tanggal pembuatan akta pembuatan hak tanggungan yang bersangkutan.

Bagaimanakah peringkat dari beberapa hak tanggungan yang didaftarkan pada tanggal yang sama dan pembuatan akta pemberian hak tanggungan dari masing-masing hak tanggungan itu bertanggal sama pula? Ketentuannya dapat diketahui dari penjelasan ayat (3) dan Pasal 5 UUHT. Menurut penjelasan itu, karena pembuatan beberapa akta pemberian hak tanggungan tersebut hanya dapat dilakukan oleh PPAT yang sama, dalam hal terjadi seperti tersebut di atas, peringkat hak tanggungan tersebut ditentukan oleh nomor unit akta pemberiannya.

Karena mendasarnya ketentuan mengenai urutan peringkat hak tanggungan sebagaimana telah dikemukakan di atas, untuk suatu norma seyogianya tidak sekadar hanya dikemukakan di dalam penjelasan Pasal 5 UUHT, tetapi ditentukan sebagai salah satu ayat dari Pasal 5 itu agar supaya mempunyai kekuatan mengikat yang kuat.

Penjelasan Pasal 5 ayat (3) UUHT tersebut di atas yang mengemukakan bahwa pembuatan beberapa akta pemberian hak tanggungan hanya dapat dilakukan pada PPAT yang sama menimbulkan keheranan. Sedangkan dalam pasal-pasal UUHT tidak terdapat ketentuan yang menentukan bahwa pembuatan beberapa akta pemberian hak tanggungan harus dibuat oleh PPAT yang sama.

Apa tujuan pembatasan itu? Hal ini oleh perbankan dirasakan tidak praktis dan tidak akomodatif. Apabila memang akan diatur seperti itu (sekalipun sebaiknya tidak diatur seperti itu), karena ketentuan itu merupakan suatu norma

seyogianya diatur dalam pasal-pasal nya. Atau apabila telah terlanjur tidak diatur demikian, seyogianya diatur dengan ketentuan tersendiri, misalnya dengan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria, tetapi tidak di dalam Memori Penjelasan UUHT.

Karena tidak ditentukan di dalam pasal-pasal UUHT, tetapi hanya dijelaskan di dalam Memori Penjelasan dari UUHT itu, timbul pertanyaan, apakah konsekuensi hukumnya apabila pembuatan beberapa akta pemberian hak tanggungan tersebut dilakukan oleh PPAT yang berlainan? Batal demi hukumkah akta pemberian hak tanggungan itu? Seperti telah dijelaskan dalam Bab III, hal-hal yang termuat dalam Memori Penjelasan itu tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum. Oleh karena itu, tentunya dapat diabaikan (bila dirasakan menghambat dalam pelaksanaannya).

Ketentuan mengenai penentuan dari urutan peringkat dari beberapa hak tanggungan yang telah dibukukan pada tanggal yang sama sebagaimana dikemukakan di atas, merupakan perbaikan dari ketentuan mengenai penentuan peringkat dari beberapa hipotik yang dibukukan pada tanggal yang sama sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 1181 ayat (2) BW. Menurut Pasal 1181 ayat (2) BW, mereka yang dibukukan pada hari yang sama, bersama-sama mempunyai suatu hipotik yang bertanggal sama, tidak peduli pada jam mana pembukuan itu dilakukan, sekalipun jam dilakukan pembukuan itu dicatat oleh pegawai penyimpan hipotik.

Mengenai apakah akibat hukum dari hak pemegang hak tanggungan yang mempunyai peringkat yang lebih tinggi dari pemegang hak tanggungan yang lain,

tidak diatur di dalam UUHT. Pembuat undang-undang tersebut nampaknya berpendapat bahwa hal itu sudah dengan sendirinya dimengerti. Menurut Sutan Remy Sjahdeini, untuk penerapannya tidak ada jalan lain dari pada harus mengacu kepada praktek hipotik. Seperti halnya pada hipotik, pemegang hak tanggungan yang berperingkat lebih tinggi memperoleh hak untuk didahulukan dari pada pemegang hak tanggungan yang lebih rendah untuk mengambil uang hasil pelelangan umum hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan tersebut. Dengan kata lain, pemegang hak tanggungan pertama harus didahulukan dari pada pemegang hak tanggungan kedua, pemegang hak tanggungan kedua harus didahulukan dari pada pemegang hak tanggungan ketiga, demikian seterusnya, Apabila dari uang hasil pelelangan umum tersebut masih ada sisa uang setelah dikurangi jumlah uang untuk melunasi utang pemegang hak tanggungan yang berperingkat lebih tinggi itu, baru sisanya adalah menjadi hak dan pemegang hak tanggungan berikutnya yang lebih rendah peringkatnya.⁵⁷

E. Pemberian, Pendaftaran dan Pencoretan Hak Tanggungan

1. Pemberian hak tanggungan

Pasal 8 UUHT menentukan bahwa: "Pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan".

Penyebutan "orang perseorangan" atau "badan hukum" menurut J Satrio adalah berlebihan, karena dalam pemberian hak tanggungan objek yang dijaminakan pada pokoknya adalah tanah, dan menurut UUPA yang bisa

⁵⁷ *Ibid*, hlm. 126-127.

mempunyai hak atas tanah adalah baik orang perseorangan maupun badan hukum (vide Pasal 21, Pasal 30, Pasal 36, dan Pasal 45 UUPA). Untuk masing-masing hak atas tanah, sudah tentu pemberi hak tanggungan sebagai pemilik hak atas tanah harus memenuhi syarat pemilikan tanahnya, seperti ditentukan sendiri sendiri dalam undang-undang.⁵⁸

Selanjutnya syarat, bahwa pemberi hak tanggungan harus mempunyai kewenangan untuk mengambil tindakan hukum atas objek yang dijaminakan adalah kurang lengkap, karena yang namanya tindakan hukum bisa meliputi, baik tindakan pengurusan maupun tindakan pemilikan, padahal tindakan menjaminkan merupakan tindakan pemilikan (bukan pengurusan), yang tidak tercakup oleh tindakan pengurusan. Jadi, lebih baik disebutkan, bahwa syaratnya adalah pemberi hak tanggungan harus mempunyai kewenangan tindakan pemilikan atas benda jaminan.

Kewenangan tindakan pemilikan itu baru disyaratkan pada saat pendaftaran hak tanggungan (Pasal 8 ayat (2) UUHT) Jadi, tidak tertutup kemungkinan, bahwa orang menjanjikan hak tanggungan pada saat benda yang akan dijaminakan belum menjadi miliknya. asal nanti pada saat pendaftaran hak tanggungan, benda jaminan telah menjadi milik pemberi hak tanggungan. Ini merupakan upaya pembuat undang-undang untuk menampung kebutuhan praktek, di mana orang bisa menjaminkan persil, yang masih akan dibeli dengan uang kredit dari kreditor.

⁵⁸ J. Satrio I, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, Cetakan Kelima, PT. Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2007, hlm. 308-309.

a. Yang wajib dimuat dalam akta pemberian hak tanggungan

Di dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT dikatakan bahwa yang wajib dicantumkan dalam akta pemberian hak tanggungan selanjutnya disingkat APHT adalah:

- 1). Nama dan identitas para pihak;
- 2). Domisili para pihak atau domisili pilihan bagi mereka yang berdomisil di luar negeri;
- 3). Penyebutan jelas utang yang dijamin;
- 4). Nilai tanggungan;
- 5). Uraian mengenai objek hak tanggungan.

Nama dan identitas para pihak dalam perjanjian pemberian hak tanggungan harus disebutkan adalah suatu syarat yang logis. Tanpa identitas yang jelas, Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak tahu siapa yang menghadap kepadanya, dan karenanya tidak tahu siapa yang menanda tangani aktanya, apakah menghadap cakap bertindak, apakah ia mempunyai kewenangan bertindak terhadap persil jaminan dan sebagainya. Hal itu berkaitan dengan masalah kepastian hukum dan asas spesialisitas dari pada hak tanggungan.

Kalau tidak tahu domisili para pihak, bagaimana kita bisa tahu di mana debitor harus melaksanakan kewajibannya dan di mana gugatan kreditor harus di majukan.

Kewajiban penyebutan secara jelas utang, untuk mana diberikan jaminan, menurut J. Satrio merupakan konsekuensi dari kedudukan perjanjian pemberian jaminan sebagai perjanjian yang *accessoir* pada suatu perjanjian pokok. Karena suatu perjanjian *accessoir*, adanya, berpindahny dan berakhirnya bergantung

pada perjanjian pokok, maka sudah tentu identitas perjanjian pokoknya penting sekali untuk perjanjian aksesoirnya.⁵⁹

Yang dimaksud dengan “nilai tanggungan” adalah besarnya beban tanggungan yang dipasang (yang menindih) benda jaminan, yang merupakan batas maksimum kreditor pemegang hak tanggungan *preferen* atas hasil eksekusi objek hak tanggungan yang bersangkutan.

Uraian mengenai objek hak tanggungan seperti juga penyebutan semua ciri-ciri lain tersebut di atas dalam akta pemberian hak tanggungan (APHT) berkaitan erat dengan asas spesialisitas hak tanggungan, agar orang dapat mengetahui dengan pasti benda mana yang sedang memikul tanggungan, besarnya tanggungan identitas para pihak, dan perjanjian pokoknya, untuk mana diberikan hak tanggungan.

b. Yang dapat dicantumkan dalam APHT

Yang dimaksud dengan yang dapat dimuat dalam APHT dalam Pasal 12 ayat (2) UUHT adalah janji-janji yang biasanya atau bahkan dalam praktek selalu diperjanjikan, di luar yang diwajibkan, diperjanjikan dan dimuat dalam APHT Kalau yang wajib dimuat dalam APHT merupakan esensialia hak tanggungan, maka yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT merupakan *naturalia* dari pada hak tanggungan.

Janji-janji tersebut bebas untuk diperjanjikan atau tidak, namun yang pasti pada dasarnya janji-janji itu tidak dengan sendirinya/demi hukum berlaku bagi para pihak. Bergantung dari diperjanjikan atau tidak. Walaupun teoretis para

⁵⁹ *Ibid*, hlm. 311.

pihak bisa lalai/lupa untuk memperjanjikannya, namun karena dalam prakteknya janji-janji itu sudah tercetak dalam blangko, yang wajib digunakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka janji-janji itu praktis tidak pernah ketinggalan dalam APHT.

Seperti juga pada hipotik, kepada para pihak dalam perjanjian pemberian hak tanggungan juga secara tegas-tegas diberikan kesempatan untuk memperjanjikan janji-janji, seperti yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) tersebut di atas, yang disebut janji-janji hak tanggungan.

Janji-janji yang dimaksud merupakan upaya kreditor untuk sedapat mungkin menjaga agar objek jaminan tetap mempunyai nilai yang tinggi, khususnya nanti pada waktu eksekusi. Karenanya, sedapat mungkin semua kemungkinan mundurnya nilai objek jaminan, sebagai akibat dari ulahnya pemberi jaminan atau karena suatu malapetaka, diantisipasi.⁶⁰ Janji-janji tersebut meliputi:

- 1). Janji sewa;
- 2). Janji untuk tidak mengubah bentuk atau susunan objek jaminan;
- 3). Hak mengelola objek hak tanggungan;
- 4). Janji penyelamatan;
- 5). Janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri;
- 6). Janji untuk dibersihkan;
- 7). Janji untuk tidak melepaskan hak atas objek hak tanggungan;
- 8). Janji ganti rugi;
- 9). Janji asuransi;

⁶⁰ *Ibid*, hlm. 312.

10).Janji pengosongan;

11).Janji mengenai sertifikat hak atas tanah objek hak tanggungan; dan

12).Janji memiliki.

Tata cara pemberian hak tanggungan diatur dalam Pasal 10 dan Pasal 15 UUHT. Pasal 10 UUHT mengatur tentang tata cara pemberian hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan secara langsung, sedangkan dalam Pasal 15 UUHT diatur tentang pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan kepada penerima kuasa.

Prosedur pemberian hak tanggungan, dengan cara langsung, disajikan berikut ini:⁶¹

- a. Didahului janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang merupakan tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang;
- b. Dilakukan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c. Objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat didaftarkan, akan tetapi belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Ini berarti SKMHT adalah suatu surat kuasa yang benar benar khusus, hanya terbatas untuk memberikan atau membebankan hak tanggungan semata-mata. Dalam hal SKMHT telah memenuhi syarat formal dan syarat substansi (materiil),

⁶¹ H. Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2007, hlm. 146.

maka ketentuan Pasal 15 ayat (2) UUHT menentukan bahwa kuasa untuk membebankan hak tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apa pun juga, kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya, yaitu karena:⁶²

- a. Surat kuasa membebankan hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar tidak diikuti dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan dalam jangka waktu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan;
- b. Surat kuasa membebankan hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar tidak diikuti dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan dalam jangka waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

Prosedur pembebanan hak tanggungan yang menggunakan surat kuasa pembebanan hak tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 15 UUHT disajikan berikut ini.

- a. Wajib dibuatkan dengan akta notaris atau Akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - 1). Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebankan hak tanggungan;
 - 2). Tidak memuat kuasa substitusi;

⁶² Lihat Pasal 15 ayat (3) dan (4), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

- 3). Mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi hak tanggungan.
- b. Tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apa pun kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya.
- c. Surat kuasa membebankan hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
- d. Surat kuasa membebankan hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan. Prosedur pada huruf c dan d tidak berlaku dalam hal surat kuasa membebankan hak tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ada 2 alasan pembuatan dan penggunaan surat kuasa memasang hak tanggungan (SKMHT), yaitu: (1) subjektif, dan (2) objektif. Yang termasuk alasan subjektif adalah:

- a. Pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan notaris/PPAT untuk membuat akta hak tanggungan;
- b. Prosedur pembebanan hak tanggungan panjang/lama;
- c. Biaya pembuatan hak tanggungan cukup tinggi;

- d. Kredit yang diberikan jangka pendek;
- e. Kredit yang diberikan tidak besar/kecil;
- f. Debitor sangat dipercaya/bonafid.

Yang termasuk alasan objektif adalah:

- a. Sertifikat belum diterbitkan;
- b. Balik nama atas tanah pemberi hak tanggungan belum dilakukan;
- c. Pemecahan/penggabungan tanah belum selesai dilakukan atas nama pemberi hak tanggungan;
- e. Roya/pencoretan belum dilakukan.

Ketentuan formal mengenai bentuk surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) dapat dilihat dalam rumusan Pasal 15 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa SKMHT harus dibuat dalam bentuk akta notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian berarti SKMHT yang tidak dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT tidaklah berlaku sebagai SKMHT.⁶³

Mengenai bentuk surat kuasa membebaskan hak tanggungan, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan menentukan bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut, yang wajib memuat keterangan-keterangan tersebut di atas.

⁶³ Kartini & Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Cetakan Kedua, Prenada Media Group, Jakarta, 2005, hlm. 191.

Terhadap surat kuasa membebaskan hak tanggungan, yang diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, ketentuan tersebut tidak berlaku. Dalam hubungannya dengan jaminan pemberian kredit tertentu telah dikeluarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1996, yang terdiri dari 3 pasal tersebut secara lengkap menyatakan sebagai berikut:

Pasal 1

Surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis kredit usaha kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993 tersebut di bawah ini berlaku sampai saat berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan:

1. Kredit yang diberikan kepada nasabah usaha kecil, yang meliputi:
 - a. Kredit kepada Koperasi Unit Desa;
 - b. Kredit Usaha Tani;
 - c. Kredit kepada Koperasi Primer untuk anggotanya;
2. Kredit pemilikan rumah yang diberikan untuk pengadaan perumahan, yaitu:
 - a. Kredit yang diberikan untuk membiayai pemilikan rumah inti, rumah sederhana, atau rumah susun dengan luas tanah maksimum 200 m² (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan tidak lebih dari 70 m² (tujuh puluh meter persegi);
 - b. Kredit yang diberikan untuk pemilikan kapling siap bangun (KSB) dengan luas tanah 54 m² (lima puluh empat meter persegi) sampai dengan 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya;
 - c. Kredit yang diberikan untuk perbaikan/pemugaran rumah sebagaimana dimaksud huruf a dan b.
 - d. Kredit produktif lain yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafon kredit tidak melebihi Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), antara lain:
 - 1). Kredit Umum Pedesaan (BRI);
 2. Kredit Kelayakan Usaha (yang disalurkan oleh Bank Pemerintah).

Pasal 2

Surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis kredit di bawah ini dengan objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang penyertifikatannya sedang dalam pengurusan, berlaku sampai 3 (tiga) bulan sejak tanggal dikeluarkannya sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan:

1. Kredit produktif yang termasuk kredit usaha kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993 yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafon kredit Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) ke atas sampai dengan Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
2. Kredit pemilikan rumah yang termasuk dalam golongan kredit usaha kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993 yang tidak termasuk jenis kredit sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 2, yaitu kredit yang diberikan untuk pemilikan rumah toko (ruko) oleh usaha kecil dengan luas tanah maksimum 200 m² (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan rumah dan toko tersebut masing-masing tidak lebih dari 70 m² (tujuh puluh meter persegi) dengan plafon tidak melebihi Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), yang dijamin dengan hak atas tanah yang dibiayai pengadaannya dengan kredit tersebut;
3. Kredit untuk perusahaan inti dalam rangka KPPA PIR TRANS atau PIR lainnya yang dijamin dengan hak atas tanah yang pengadaannya dibiayai dengan kredit tersebut;
4. Kredit pembebasan tanah dan kredit konstruksi yang diberikan kepada pengembang dalam rangka kredit pemilikan rumah yang termasuk dalam Pasal 1 angka 2 dan Pasal 2 angka 2 yang dijamin dengan hak atas tanah yang pengadaan dan pengembangannya dibiayai dengan kredit tersebut.

Pasal 3

Ketentuan dalam Pasal 1 dan 2 berlaku juga untuk batas waktu penggunaan surat kuasa membebaskan hipotik yang sudah ada pada waktu diundangkannya UUHT sebagaimana dimaksud Pasal 24 ayat (3) UUHT, sepanjang mengenai surat kuasa yang diberikan dalam rangka menjamin pelunasan jenis-jenis kredit sebagaimana dimaksud Pasal 1 dan 2 dan batas waktu berlakunya surat kuasa tersebut menurut peraturan ini lebih panjang dari pada 6 (enam) bulan sejak diundangkannya UUHT.

Dari rumusan ketentuan tersebut di atas, yang diatur dalam Pasal 1, Pasal 2, dan Pasal 3 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat

Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu tersebut dapat diketahui bahwa terhadap kredit-kredit yang:

- a. Diberikan kepada nasabah usaha kecil, yang meliputi :
 - 1). Kredit usaha kepada Koperasi Unit Desa;
 - 2). Kredit Usaha Tani;
 - 3). Kredit kepada Koperasi Primer untuk anggotanya;
- b. Diberikan dalam bentuk kredit pemilikan rumah yang diberikan untuk pengadaan perumahan, yaitu:
 - 1). Diberikan untuk membiayai pemilikan rumah inti rumah sederhana, atau rumah susun dengan luas tanah maksimum 200 m² (dua ratus meter persegi dan luas bangunan tidak lebih dari 70 m² (tujuh puluh meter persegi);
 - 2). Diberikan untuk pemilikan kapling siap bangun (KSB) dengan luas tanah 54 m² (lima puluh empat meter persegi) sampai dengan 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya;
 - 3). Diberikan untuk perbaikan/pemugaran rumah sebagaimana dimaksud angka 1), dan 2).
- c. Yang diberikan dalam bentuk kredit produktif yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafon kredit tidak melebihi Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), antara lain:
 - 1). Kredit Umum Pedesaan (BRI);

2). Kredit Kelayakan Usaha (yang disalurkan oleh Bank Pemerintah).

Ketentuan pembatasan jangka waktu pemberian surat kuasa membebaskan hak tanggungan.

- d. Mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar, yang wajib diikuti dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan dalam jangka waktu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan; dan
- e. Mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar, yang wajib diikuti dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan dalam jangka waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan tidak berlaku.

Terhadap surat kuasa membebaskan hipotik, yang sudah ada pada waktu diundangkannya UUHT, sepanjang mengenai surat kuasa yang:

- a. Diberikan kepada nasabah usaha kecil, yang meliputi:
 - 1). Kredit usaha kepada Koperasi Unit Desa;
 - 2). Kredit Usaha Tani;
 - 3). Kredit kepada Koperasi Primer untuk anggotanya.
- b. Diberikan dalam bentuk kredit pemilikan rumah yang diberikan untuk pengadaan perumahan, yaitu:
 - 1). Diberikan untuk membiayai pemilikan rumah inti, rumah sederhana, atau rumah susun dengan luas tanah maksimum 200 m² (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan tidak lebih dari 70 m² (tujuh puluh meter persegi);
 - 2). Diberikan untuk pemilikan kapling siap bangun (KSB) dengan luas tanah 54 m² (lima puluh empat meter persegi) sampai dengan 72 m²

(tujuh puluh dua meter persegi) dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya;

3). Diberikan untuk perbaikan / pemugaran rumah sebagaimana dimaksud angka 1), dan 2).

c. Yang diberikan dalam bentuk kredit produktif yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafon kredit tidak melebihi Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), antara lain:

1). Kredit Umum Pedesaan (BRI);

2). Kredit Kelayakan Usaha (yang disalurkan oleh Bank Pemerintah);

Ketentuan mengenai batas waktu berlakunya surat kuasa tersebut diperpanjang menurut peraturan ini menjadi lebih dari pada 6 (enam) bulan terhitung sejak diundangkannya UUHT, bahkan ketentuan pembatasan jangka waktu:

1. Selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah surat kuasa tersebut diberikan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar, yang wajib diikuti dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan; dan

2. Selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah surat kuasa tersebut diberikan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar, yang wajib diikuti dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan; juga tidak berlaku.

Selanjutnya terhadap pemberian surat kuasa pembebanan hak tanggungan yang diberikan sehubungan dengan pemberian:

1. Kredit produktif yang termasuk kredit usaha kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/24/KEP/Dir

tanggal 29 Mei 1993 yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafon kredit Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) ke atas sampai dengan Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);

2. Kredit pemilikan rumah yang termasuk dalam golongan kredit usaha kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/ 24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993 yang tidak termasuk jenis kredit sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 2, yaitu kredit yang diberikan untuk pemilikan rumah dan toko (ruko) oleh usaha kecil dengan luas tanah maksimum 200 m² (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan rumah dan toko tersebut masing-masing tidak lebih dari 70 m² (tujuh puluh meter persegi) dengan plafon tidak melebihi Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), yang dijamin dengan hak atas tanah yang dibiayai pengadaannya dengan kredit tersebut;
3. Kredit untuk perusahaan inti dalam rangka KPPA PIR TRANS atau PIR lainnya yang dijamin dengan hak atas tanah yang pengadaannya dibiayai dengan kredit tersebut.
4. Kredit pembebasan tanah dan kredit konstruksi yang diberikan kepada pengembang dalam rangka kredit pemilikan rumah yang termasuk dalam Pasal 1 angka 2 dan Pasal 2 angka 2 yang dijamin dengan hak atas tanah yang pengadaan dan pengembangannya dibiayai dengan kredit tersebut.

Maka surat kuasa membebaskan hak tanggungan tersebut mengenai hak atas tanah yang penyertifikatannya sedang dalam pengurusan, berlaku

sampai 3 (tiga) bulan sejak tanggal dikeluarkannya sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan.

2. Pendaftaran hak tanggungan

Salah satu perwujudan pemberian kepastian hukum, sebagaimana yang disebutkan dalam bagian menimbang pembukaaan UUHT, adalah adanya kewajiban pendaftaran hak tanggungan sebagai perwujudan dari asas publisitas. Walaupun prinsip yang sama juga sudah diterapkan pada hipotik. Dalam hal ini ada perbedaan antara pendaftaran hipotik dengan hak tanggungan. Perbedaannya adalah bahwa dalam UUHT ditetapkan batas waktu pelaksanaan pendaftaran tersebut, yaitu paling lambat 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan APHT. Kewajiban pendaftaran diletakkan atas pundak Pejabat Pembuat Akta Tanah, di hadapan siapa APHT ditandatangani, dengan ketentuan, bahwa pelanggarannya menimbulkan akibat hukum administratif sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 23 UUHT.⁶⁴

Sehubungan dengan pendaftaran hak tanggungan atas tanah ini, yang merupakan salah satu bentuk pendaftaran tanah, perlu diketahui bahwa sebelum berlakunya UUHT, sistem pendaftaran yang diberlakukan adalah *registration of deed*. Dengan *registration of deed* dimaksudkan bahwa yang didaftarkan adalah akta yang memuat perbuatan hukum yang melahirkan hak atas tanah (hak kebendaan atas tanah termasuk di dalamnya *eigendom* hak milik sebagaimana diatur dalam BW).⁶⁵

⁶⁴ J. Satrio I, *Hukum Jaminan...op.cit.*, hlm. 325-326.

⁶⁵ Kartini & Gunawan Widjaja, *Hak... op.cit.*, hlm. 214.

Sistem *registration of deed* ini diatur dalam ketentuan *Oversehrivings Ordononntie* 1834, yang merupakan ketentuan yang berlaku sehubungan dengan pendaftaran benda tidak bergerak yang diatur dalam BW. Ketentuan Pasal 620 BW, yang memberikan aturan mengenai pendaftaran benda tidak bergerak, termasuk pendaftaran hipotik yang disyaratkan, tidak pernah berlaku dan diberlakukan sama sekali sampai dengan ketentuan tersebut dicabut dengan berlakunya UUPA.⁶⁶

Pendaftaran sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 13 UUHT adalah pendaftaran dalam buku tanah hak tanggungan dan dalam daftar buku tanah hak atas tanah yang bersangkutan, yang terdapat pada kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran hak tanggungan diatur dalam Pasal 13 sampai dengan Pasal 14 UUHT. Yang perlu sekali untuk mendapat perhatian kita adalah, bahwa menurut Pasal 13 ayat (4) UUHT tanggal pendaftaran adalah hari ke-7 (ketujuh) setelah penerimaan lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran. Ketentuan hari ke-7 (ketujuh) adalah ketentuan tetap, bukan merupakan ketentuan maksimal atau selambatnya suatu pembebanan didaftarkan. Secara sistematis tata cara pendaftaran dikemukakan berikut ini:⁶⁷

1. Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan;
2. PPAT dalam waktu 7 hari setelah ditandatangani pemberian hak tanggungan wajib mengirimkan akta pendaftaran hak tanggungan dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan serta berkas yang diperlukan.

⁶⁶ *Ibid.*

⁶⁷ H. Salim, *Perkembangan Hukum...op.cit.*, hlm. 179.

Jadi, sekalipun pada saat menyampaikan permohonan pendaftaran semua syarat pendaftaran sudah dipenuhi, tetap saja pendaftaran baru lakukan pada hari ke-7 (ketujuh) terhitung sejak penerimaan lengkap permohonan dan warkahnya. Padahal menurut Pasal 13 ayat (5) UUHT, hak tanggungan baru lahir pada tanggal buku tanah hak tanggungan.

Mengapa perlu dipermasalahkan? Permasalahannya adalah, bagaimana kalau terjadi, APHT sudah selesai ditandatangani, berkas permohonan dan warkah lengkap sudah dikirimkan,⁶⁸ tetapi sebelum hari yang ke-7 (ketujuh) masuk sita jaminan? Hak siapa yang didahulukan? Harap diingat, bahwa setelah sita dijatuhkan dan didaftarkan, maka berlakulah ketentuan Pasal 199 HIR.

Sebagai bukti pendaftaran hak tanggungan, kepada pemegang hak tanggungan diberikan Sertifikat Hak Tanggungan (Pasal 14 ayat 15 UUHT). Sertifikat hak atas tanahnya, mestinya sesuai dengan ketentuan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, dikembalikan kepada pemilik hak atas tanah yang bersangkutan. Menurut ketentuan Pasal 14 ayat (4) UUHT seperti itu pula prinsipnya, tetapi ditambahi kata-kata “kecuali apabila diperjanjikan lain, yang menunjukkan bahwa ketentuan tersebut bersifat menambah dan karenanya para pihak dapat dan dalam prakteknya hampir selalu menyimpanginya dengan menentukan lain.

Sertifikat hak tanggungan demi hukum jadi tanpa diminta diberikan irah-irah “Demi Keadian berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” oleh Kantor Pertanahan dan pemberian irah-irah seperti, itu dimaksudkan agar sertifikat hak tanggungan

⁶⁸ Sesuai ketentuan Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

mempunyai kekuatan sebagai suatu *grosse akta*⁶⁹ yang mempunyai kekuatan eksekutorial.

Dalam Pasal 224 HIR dikatakan, bahwa:

“Suatu *grosse akta* hipotik dan surat pengakuan utang, yang dibuat dihadapan notaris di Indonesia dan yang bagian atasnya memakai perkataan “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa mempunyai, kekuatan yang sama dengan keputusan hakim”⁷⁰.

Dalam doktrin *akta grosse* seperti itu ditafsirkan sebagai yang telah mempunyai kekuatan yang tetap.⁷¹ Jadi, menurut Pasal 224 HIR, yang bisa mempunyai kekuatan sebagai *grosse* hanya *akta hipotik* dan *akta pengakuan utang* yang dibuat secara notariil saja. Kalau dipenuhi syarat yang disebutkan di sana, maka *grosse akta* tersebut mempunyai kekuatan yang sama dengan suatu keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan yang tetap.⁷²

Ketentuan Pasal 224 HIR tersebut mengingatkan kita kepada Pasal 41 PJN, yang juga berbicara tentang *grosse* yang mempunyai kekuatan yang sama dengan suatu keputusan Pengadilan.

Menurut J. Satrio walaupun irah-irah yang dicantumkan dalam sertifikat hak tanggungan tidak memenuhi syarat Pasal 224 HIR, namun di dalam penjelasan atas Pasal 14 UUHT dikatakan, bahwa pemberian irah-irah seperti tersebut di atas

⁶⁹ Pasal 4 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Kekuasaan Kehakiman, menetapkan, bahwa peradilan dilakukan “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.

⁷⁰ Lihat juga Pasal 440 Rv.

⁷¹ Ditafsirkan dari kata-kata dalam Pasal 224 HIR., demikian juga pendapat Sudikno Mertokusumo, dalam J Satrio, *Hukum Jaminan...op.cit.*, hlm. 328.

⁷² Selanjutnya, baca surat MA Nomor 133/154/86/II/UM-TU/Pdt tertanggal 18 Maret 1986; surat MA No. 147/168/86/II/UM-TU/Pdt tertanggal 1 April 1986; surat MA No. 213/229/05/II/UM-TU/Pdt tertanggal 16 April 1985, semuanya dimuat dalam Media Notariat Edisi Perkenalan 1 Juli 1986. Selanjutnya baca Kpts M.A. Nomor 1520 k/Pdt/1984 tertanggal 31 Mei 1986, dimuat dalam Himpunan Yurisprudensi Indonesia yang penting untuk praktek sehari-hari. Landmark Decisions, Jilid 3 dari Sudargo Gautama, *Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 No. 4*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm. 25.

dimaksudkan agar sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial sehingga kalau debitur wanprestasi, sertifikat hak tanggungan siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan yang tetap (Pasal 14 sub 3 UUHT).⁷³ Jadi, bukan sama dengan suatu keputusan pengadilan, melainkan mempunyai kekuatan yang sama dengan suatu keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan yang tetap. Keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan yang tetap siap untuk dilaksanakan.

Tampaknya kenyataan, bahwa sertifikat hak tanggungan tidak memenuhi syarat grosse akte sebagai yang disebutkan dalam Pasal 224 HIR mau di atasi dengan tambahan kata-kata "... dan berlaku sebagai pengganti grosse akte hipotik sepanjang mengenai tanah" sebagai yang kita baca dalam Pasal 14 ayat (3) UUHT.

Tambahan kata-kata "dengan menggunakan lembaga parate eksekusi sesuai dengan hukum acara" di dalam penjelasan atas Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) adalah sangat membingungkan.

Adapun berkas pendaftaran yang harus dilengkapi dalam mendaftarkan hak tanggungan adalah :⁷⁴

1. Berkas pendaftaran :
 - a. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan,
 - b. Surat permohonan pendaftaran hak tanggungan dari penerima hak tanggungan;

⁷³ J. Satrio I, *Hukum Jaminan...op.cit.*, hlm. 328.

⁷⁴ H. Salim, *Perkembangan Hukum...op.cit.*, hlm. 180.

- c. *Foto copy* surat identitas pemberi dari pemegang hak tanggungan;
 - d. Sertifikat asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek hak tanggungan;
 - e. Lembar kedua akta pemberian hak tanggungan;
 - f. Salinan akta pemberian hak tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertifikat hak tanggungan;
 - g. Bukti pelunasan biaya pendaftaran hak tanggungan (Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan).
2. Kantor Pertanahan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut, pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;
 3. Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

Di dalam Surat Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Nomor: 600-1035A, perihal persyaratan pendaftaran hak tanggungan, tertanggal 18 April 1996 yang ditujukan kepada Kakanwil BPN Provinsi dan Kakanwil Pertanahan Kabupaten/Kota seluruh Indonesia. Kelengkapan surat-surat/dokumen yang diperlukan untuk kelengkapan administrasi disajikan berikut ini. Surat-

surat/dokumen yang diperlukan bagi tanah sudah bersertifikat atas nama pemberi hak tanggungan:⁷⁵

- a. Surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan;
- b. Asli sertifikat hak atas tanah;
- c. Asli akta pemberian hak tanggungan;
- d. Pelunasan biaya pendaftaran hak tanggungan; dan
- e. Bukti dipenuhinya persyaratan administratif yang didasarkan pada minimal peraturan tertulis tingkat menteri atau disetujui menteri.

Surat-surat/dokumen yang diperlukan bagi tanah sudah bersertifikat dan sudah ada akta peralihan haknya dan belum terdaftar ke atas nama pemberi hak tanggungan:⁷⁶

- a. Surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan;
- b. Asli sertifikat hak atas tanah;
- c. Asli bukti terjadinya peristiwa/perbuatan hukum beralihnya hak atas tanah ke atas nama pemberi hak tanggungan, misalnya surat keterangan waris, akta pembagian harta warisan atau akta pemindahan hak atas tanah;
- d. Asli akta pemberian hak tanggungan; dan
- e. Bukti dipenuhinya persyaratan teknik/administratif, misalnya apabila diperlukan untuk memenuhi PMA (Peraturan Menteri Agraria). Nomor 14 Tahun 1961, SK.59/dda/1970, biaya pendaftaran peralihan hak tanggungan dan syarat administratif lain sesuai dengan ketentuan

⁷⁵ *Ibid*, hlm. 181.

⁷⁶ *Ibid*.

yang berlaku, sebagaimana yang dimaksud 1e, yaitu bukti dipenuhinya persyaratan administratif yang didasarkan pada minimal peraturan tertulis tingkat menteri atau disetujui menteri.

Surat-surat/dokumen yang diperlukan bagi sebagian tanah yang sudah bersertifikat yang perlu dilakukan pemisahan :⁷⁷

- a. Surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan;
- b. Asli akta pemberian hak tanggungan;
- c. Sertifikat atas nama pemberi hak tanggungan;
- d. Bukti dipenuhinya persyaratan teknik/administratif, misalnya apabila diperlukan untuk memenuhi PMA (Peraturan Menteri Agraria, Nomor 14 Tahun 1961, SK.59/dda/1970, biaya pendaftaran peralihan hak tanggungan dan syarat administratif lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sebagaimana yang dimaksud 1e, yaitu bukti dipenuhinya persyaratan administratif yang didasarkan pada minimal peraturan tertulis tingkat menteri atau disetujui menteri.

Surat-surat/dokumen yang diperlukan bagi tanah bekas milik adat belum bersertifikat (melalui penegasan hak/konversi):⁷⁸

- a. Surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan;
- b. Asli akta pemberian hak tanggungan;
- c. Surat-surat bukti hak/jenis hak dimaksud:
 - Pasal II Ketentuan Konversi UUPA;
 - Pasal 25 PP Nomor 10 Tahun 1961;

⁷⁷ *Ibid*, hlm. 182.

⁷⁸ *Ibid*, hlm. 183.

- PMPA Nomor 2 Tahun 1962;
 - Permeneg/Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1995;
 - Pasal 10 ayat (3) beserta penjelasannya UUHT.
- d. Gambar situasi/surat ukur bidang tanah dimaksud;
- e. Hasil pengumuman dimaksud Pasal 18 ayat (2) PP Nomor 10 Tahun 1961 selama 2 (dua) bulan, tanpa sanggahan, terhadap penyelidikan riwayat tanah dengan alat-alat pembuktian dimaksud pada c dan d;
- f. Bukti dipenuhinya persyaratan teknik/administratif, misalnya apabila diperlukan untuk memenuhi PMA. Nomor 14 Tahun 1961, SK.59/dda/1970, biaya pendaftaran peralihan hak tanggungan dan syarat administratif lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sebagaimana yang dimaksud le, yaitu bukti dipenuhinya persyaratan administratif yang didasarkan pada minimal peraturan tertulis tingkat menteri atau disetujui menteri;
- g. SK pengakuan hak.

Kelengkapan surat/dokumen ini dipakai sebagai dasar untuk menyatakan berkas permohonan sudah lengkap untuk dapat diproses pembuatan buku tanah hak tanggungannya. Apabila kekuranglengkapan surat/dokumen pendaftaran hak tanggungan dinyatakan:⁷⁹

- a. Secara tertulis yang ditujukan kepada pemohon selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah tanggal diterimanya warkah yang

⁷⁹ *Ibid*, hlm. 184.

- dilampirkan pada surat pengantar dari PPAT dengan menyatakan alasan dan kekurangannya;
- b. Pernyataan tertulis mengenai ketidaklengkapan surat/dokumen tersebut di atas ditandatangani oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan setempat.
 4. Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan dibuatkan (Pasal 13 UUHT);
 5. Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan. Sertifikat hak tanggungan diberikan kepada pemegang hak tanggungan.

Apabila diperhatikan prosedur pendaftaran di atas, tampaklah bahwa momentum lahirnya pembebanan hak tanggungan atas tanah adalah pada saat hari buku tanah hak tanggungan dibuatkan di Kantor Pertanahan.

Menurut Pasal 17 UUHT ditentukan bahwa bentuk dan isi akta pemberian hak tanggungan bentuk dan isi buku tanah hak tanggungan, dan hal-hal lain yang berkaitan dengan tata cara pemberian dan pendaftaran hak tanggungan ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.

Ternyata yang dikeluarkan sebagai ketentuan pelaksanaan Pasal 17 UUHT yang menurut Pasal 17 UUHT tersebut akan berupa Peraturan Pemerintah, bukan berupa Peraturan Pemerintah tetapi berupa peraturan Menteri Negara

Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Menteri Negara Agraria yang dimaksud adalah Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, akta pemberian hak tanggungan, buku tanah hak tanggungan, dan sertifikat hak tanggungan.⁸⁰

Bahwa yang dikeluarkan sebagai ketentuan pelaksanaan dari Pasal 17 UUHT tersebut bukan berupa Peraturan Pemerintah, tetapi hanya berupa Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional telah mengundang tanda tanya. Kalau kita perhatikan Pasal 19 UUPA, yaitu ketentuan yang dirujuk oleh Pasal 17 UUHT, diinginkan bahwa peraturan pelaksanaan yang menyangkut pendaftaran tanah yang diatur dalam UUPA adalah untuk menjamin kepastian hukum. Karena itu, peraturan pelaksanaan itu diinginkan untuk dibuat berupa Peraturan Pemerintah (bukan dalam bentuk peraturan perundang-undangan yang lebih rendah tingkatannya). Sekalipun masyarakat menyambut baik bahwa pemerintah telah dengan segera mengeluarkan peraturan pelaksanaan dari Pasal 17 UUHT tersebut yaitu berupa Peraturan Menteri, tetapi tertib hukum seyogianya diperhatikan pula dalam melaksanakan UUHT.

3. Pencoretan hak tanggungan

Sebagaimana telah dikemukakan sebelumnya, hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan (Pasal 13 ayat (1) UUHT), dan pendaftaran hak tanggungan tersebut dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah

⁸⁰ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan...op.cit.*, hlm. 140.

yang menjadi objek hak tanggungan tersebut (Pasal 13 ayat (3) UUHT). Sedangkan berlakunya atau lahirnya hak tanggungan itu adalah pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan tersebut (Pasal 13 ayat (5) UUHT). Mengingat hak tanggungan merupakan hak kebendaan, yaitu hak yang dapat dituntut oleh pemegangnya dan pihak ketiga yang menguasai atau memiliki objek hak tanggungan itu apabila objek hak tanggungan itu kemudian dialihkan oleh pemberi hak tanggungan semula, maka hapusnya hak tanggungan itu harus pula ditiadakan dan pencatatannya di buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan itu. Bila tidak demikian halnya, pihak ketiga tidak akan pernah tahu bahwa hak tanggungan itu telah hapus sehingga tidak lagi mengikat bagi pihak ketiga.

Berkenaan dengan itu menurut Pasal 22 ayat (1) UUHT, setelah hak tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 UUHT, Kantor Pertanahan mencoret catatan hak tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya.

Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada Pasal 22 ayat (1) UUHT itu, oleh Pasal 22 ayat (4) UUHT ditentukan harus diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat hak tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa hak tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan itu sudah lunas. Selanjutnya Pasal 22 ayat (4) UUHT menentukan pula bahwa apabila karena suatu hal sertifikat hak tanggungan itu tidak mungkin diberi catatan oleh kreditor sebagaimana dimaksud di atas, catatan pada sertifikat hak tanggungan itu dapat diganti dengan

pernyataan tertulis dari kreditor bahwa hak tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan itu telah lunas. Apabila hapusnya hak tanggungan itu karena kreditor melepaskan hak tanggungan yang bersangkutan, pihak yang berkepentingan harus mengusahakan pernyataan tertulis dari kreditor mengenai hapusnya hak tanggungan itu karena kreditor melepaskan hak tanggungan yang bersangkutan.

Bagaimanakah halnya apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana pada Pasal 22 ayat (4) UUHT itu? Upaya apa yang dapat dilakukan oleh pihak yang berkepentingan?

Menurut Pasal 22 ayat (5) UUHT, apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud pada Pasal 22 ayat (4) UUHT itu, pihak yang berkepentingan dapat meminta turut campurnya pengadilan dengan cara mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat hak tanggungan yang bersangkutan didaftar. Sedangkan apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, menurut Pasal 22 ayat (6) UUHT permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan. Setelah perintah Pengadilan Negeri yang dimaksud diperoleh oleh pihak yang berkepentingan, permohonan pencoretan catatan hak tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada Pasal 22 ayat (5) dan ayat (6) UUHT itu diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan

penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan. Demikian ditentukan oleh Pasal 22 ayat (7) UUHT.

Langkah berikutnya yang terjadi dalam proses pelaksanaan pencoretan hak tanggungan itu setelah permohonan pencoretan diajukan oleh pihak yang berkepentingan, Kantor Pertanahan dalam waktu tujuh hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan tersebut harus melakukan pencoretan catatan hak tanggungan tersebut menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Demikian ditentukan oleh Pasal 22 ayat (8) UUHT.

Sebagaimana telah diterangkan di muka bahwa menurut Pasal 2 ayat (2) UUHT, apabila hak tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dan objek hak tanggungan, yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa objek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Dalam hal pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) UUHT itu, menurut ketentuan Pasal 22 ayat (9) UUHT hapusnya hak tanggungan pada bagian objek hak tanggungan yang bersangkutan dicatat oleh Kantor Pertanahan pada buku tanah dan sertifikat hak tanggungan serta pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang telah bebas dan hak tanggungan yang semula membebaninya. Namun Pasal 22 ayat (9) UUHT tidak menentukan

batas waktu pelaksanaan pencatatan tersebut oleh Kantor Pertanahan sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 22 ayat (8) UUHT yang telah diterangkan di atas. Hal ini juga tidak memberikan kepastian kepada pemohon mengenai kapan pelaksanaan pencatatan itu akan terlaksana.⁸¹

Pencoretan pendaftaran hak tanggungan adalah suatu perbuatan perdata yang mengikuti hapusnya hak tanggungan. Dalam rumusan Pasal 22 ayat (1) UUHT secara jelas dikatakan:

Pasal 22

- (1) Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku-buku hak atas tanah dan sertifikatnya.

Pencoretan pendaftaran hak tanggungan dapat dilakukan dengan atau tanpa pengembalian sertifikat hak tanggungan yang telah dikeluarkan. Dalam hal sertifikat hak tanggungan tidak dikembalikan, maka hal tersebut harus dicatat dalam Buku Tanah Hak Tanggungan. Ini berarti, sejalan dengan ketentuan Pasal 22 ayat (2) UUHT, yaitu bahwa “Dengan hapusnya Hak Tanggungan, Sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan”.

Pada dasarnya pencoretan dapat dilakukan oleh debitor sendiri, yang menurut ketentuan Pasal 22 ayat (4), ayat (5), ayat (6), dan ayat (7) sebagai berikut:

Pasal 22

- (4) Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan Sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan

⁸¹ *Ibid*, Hlm. 151.

Hak Tanggungan sudah lunas, atau pernyataan tertulis dan kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas atau karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

- (5) Apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan terdaftar.
- (6) Apabila permohonan perintah pencoretan timbul dan sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan.
- (7) Permohonan pencoretan catatan Hak Tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

Dengan demikian jelaslah bahwa pencoretan hak tanggungan adalah suatu kegiatan yang dilakukan oleh pemberi hak tanggungan setelah hak tanggungan yang diberikan olehnya hapus, menurut ketentuan Pasal 18 UUHT. Untuk keperluan pencoretan hak tanggungan tersebut, pemberi hak tanggungan yang telah hapus hak tanggungannya menurut Pasal 18 UUHT diperbolehkan untuk mempergunakan semua sarana hukum yang diperbolehkan (termasuk permohonan perintah pencoretan kepada Ketua Pengadilan Negeri), dan karenanya juga mempergunakan semua alat bukti yang diperkenankan yang membuktikan telah hapusnya hak tanggungan tersebut.⁸²

⁸² Kartini & Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan...op.cit.*, hlm. 273.

BAB III
PARATE EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH
KREDIT BANK

A. Pengaturan Parate Eksekusi Terhadap Objek Hak Tanggungan atas Tanah

Sebelum membahas mengenai pengaturan parate eksekusi terhadap objek hak tanggungan atas tanah, terlebih dahulu perlu penulis dikemukakan apa yang dimaksud dengan istilah “parate eksekusi”, yang setidaknya akan mendukung pembahasan mengenai pengaturan parate eksekusi yang dimaksud. Istilah “parate eksekusi” secara implisit sebelum lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disingkat dengan UUHT), tidak pernah tertuang dalam peraturan perundang-undangan.⁸³ Istilah parate eksekusi, secara etimologis berasal dari kata “*paraat*” artinya siap ditangan, sehingga parate eksekusi, dikatakan sebagai sarana eksekusi yang siap di tangan.⁸⁴ Menurut kamus hukum, parate eksekusi, mempunyai arti pelaksanaan yang langsung tanpa melewati proses (pengadilan atau hakim).⁸⁵

Arti parate eksekusi yang diberikan oleh doktrin,⁸⁶ “kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri atau parate eksekusi, diberikan arti, bahwa kalau

⁸³ Herowati Poesoko, *Parate Eksekusi...op.cit.* .

⁸⁴ J. Satrio I, *Hukum Jaminan...op.cit.*, hlm. 276. Bandingkan M. Isnaeni, *Hipotek Pesawat Udara*, CV. Darma Putra, Surabaya, 1996, hlm. 54.

⁸⁵ Kamus Hukum Edisi Lengkap, Bahasa Belanda-Indonesia-Inggris, Aneka, Semarang, 1977, hlm. 1977, hlm. 655.

⁸⁶ J. Satrio I, *Hukum Jaminan...op.cit.*, hlm. 61.

debitor wanprestasi kreditur dapat melaksanakan eksekusi obyek jaminan, tanpa harus minta fiat dari Ketua Pengadilan,⁸⁷ tanpa harus mengikuti aturan main dalam hukum acara, untuk itu ada aturan mainnya sendiri tidak perlu ada sita lebih dahulu, tidak perlu melibatkan juru sita⁸⁸ dan karenanya prosedurnya lebih mudah dan biaya lebih murah.⁸⁹ Menurut pendapat Pitlo, parate eksekusi, adalah:

“een verkoop buiten het terrein van rechtsvordering bliff, er wordt geen beslag gelegd, er komt geen deurwaarder te pas, het geheel wordtd afgewikkeld als verkocht men zijn eigen goed in het openbaar”...
(suatu penjualan yang berada di luar wilayah hukum acara dan tidak perlu ada penyitaan, tidak melibatkan juru sita, kesemuanya dilaksanakan seperti orang yang menjual barangnya sendiri di depan umum...)”⁹⁰

Senada dengan Pitlo, Subekti⁹¹ berpendapat, parate eksekusi adalah menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantaraan hakim, yang ditujukan atas sesuatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual sendiri barang tersebut. Parate eksekusi adalah eksekusi yang dilaksanakan sendiri oleh pemegang hak jaminan (gadai dan hipotik) tanpa melalui bantuan atau campur tangan dari pengadilan negeri, melainkan hanya berdasarkan bantuan Kantor Lelang Negara saja.⁹² Atau dengan perkataan lain, parate eksekusi dilaksanakan tanpa meminta fiat eksekusi atau ijin dari pengadilan negeri.

Sehingga istilah “parate eksekusi”, dapat dikatakan merupakan definisi *stipulatif convience*, maksudnya untuk menegaskan unsur-unsur baru yang

⁸⁷ Herowati Poesoko, *Parate Eksekusi...op.cit.*, hlm. 241.

⁸⁸ *Ibid*, hlm. 242.

⁸⁹ *Ibid*.

⁹⁰ *Ibid*.

⁹¹ Subekti, *Suatu Tinjauan Tentang Sistem Hukum Jaminan Nasional*, Bina Cipta, Bandung, 1978, hlm. 69.

⁹² Herowati Poesoko, *Parate Eksekusi...op.cit.*, hlm. 242.

sifatnya untuk memberikan makna khusus, dapat berupa pengenalan terminologi baru atau memberikan pengertian baru terhadap term yang sudah ada. Alasannya untuk mengintrodusir term baru. Sehingga suatu istilah sudah cukup menggantikan satu uraian atau kata-kata banyak.⁹³ Sehingga kalimat “kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri” cukup dengan istilah “parate eksekusi”.

Kalau istilah parate eksekusi secara implisit tidak terdapat di dalam peraturan gadai dan hipotik, tetapi UUHT, istilah parate eksekusi tersebut secara implisit justru tersurat dan tersirat dalam UUHT. Khususnya diatur dalam Penjelasan Umum angka 9 UUHT, yang menyebutkan:

“Salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi hak tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga “*parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglement Indonesia yang diperbarui (*Het Herziene Inlands Reglement*) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewes ten Buiten lava en Madura*)...”.

Penjelasan Umum tersebut di atas, maksud Pembentuk UUHT menyatakan meskipun pada dasarnya eksekusi secara umum diatur oleh hukum acara perdata, namun untuk membuktikan salah satu ciri hak tanggungan terletak pada pelaksanaan eksekusinya adalah mudah dan pasti. Oleh karenanya secara khusus pengaturan parate eksekusi hak tanggungan atas tanah sesuai dengan sub judul pembahasan ini khususnya terhadap tanah diatur dalam UUHT sebagaimana secara implisit terdapat Penjelasan Umum angka 9 UUHT.

⁹³ *Ibid.*

Akan tetapi apabila membaca Penjelasan Umum Angka 9 UUHT tersebut khususnya terhadap lembaga parate eksekusi, menunjukkan kehendak pembentuk UU melalui penafsiran otentik untuk mengatur lembaga parate, maksudnya pengaturan lembaga parate eksekusi masuk dalam ranah Hukum Acara Perdata. Apabila Penjelasan Umum Angka 9 tersebut dapat ditafsirkan, jika debitor benar-benar wanprestasi, maka pemegang hak tanggungan pertama dapat melaksanakan janji tersebut dengan menjual lelang obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri (parate eksekusi) berdasar pada Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg adalah tidak tepat, hal tersebut sama dengan pendapat Sudiko Mertokusumo, yang menyatakan kiranya kurang tepat jika eksekusi eks Pasal 224 HIR disebut sebagai parate eksekusi.⁹⁴ Seharusnya pelaksanaan parate eksekusi tidak mendasarkan pada Pasal 224 HIR dan 258 RBg, seperti yang disebutkan oleh Penjelasan Umum angka 9. Melainkan prosedur pelaksana parate eksekusi itu dilaksanakan tanpa meminta fiat dari Ketua Pengadilan Negeri.

Ketentuan mengenai parate eksekusi itu lahir dari suatu janji (*beding*) yang diberikan oleh pemberi hak jaminan kepada penerima hak, yaitu janji untuk menjual benda jaminan atas kekuasaan. Sedangkan yang dimaksud eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR/258 RBg ditujukan sebagai dasar eksekusi bagi *grosse acte* hipotik dan *grosse acte* pengakuan utang.

Kericuhan terhadap pelaksanaan parate eksekusi tersebut, disebabkan Pasal 224 HIR sendiri. Aturan *grosse acte* pengakuan utang, hanya terdapat dalam Pasal 224 HIR (Pasal 258 RBg). Dia merupakan pasal tunggal dan berdiri sendiri.

⁹⁴ *Ibid*, hlm. 270.

Tidak terdapat aturan lain. Tidak seperti *grosse acte* hipotik yang diatur secara lengkap dan luas dalam Pasal 51 dan Pasal 57 UUPA No. 5 Tahun 1960, Bab XXI Buku Kedua BW jo PMA No. 15 Tahun 1961 jo PP No. 10 Tahun 1961, yang telah diubah dengan PP. No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Lengkap diatur persyaratan dan hak-hak yang melekat padanya.

Minimnya pengaturan inilah yang memperlebar perbedaan penafsiran dan penerapan. Masing-masing merasa benar dan saling mempertahankan pendirian. Akibatnya kepastian penegakan hukum bisa tercecer di belakang. Apabila pelaksanaan penjualan lelang (*parate eksekusi*) atas obyek hak tanggungan terlebih dahulu harus melalui dan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri, maka logika hukumnya pembentuk UUHT selain tidak lagi membedakan antara lembaga *parate eksekusi* dengan lembaga *grosse acte* hipotik (sekarang Lembaga Sertifikat Hak Tanggungan) dan lembaga *grosse acte* Pengakuan Utang, akibatnya semua lembaga tersebut eksekusinya harus mendapatkan fiat Ketua Pengadilan Negeri yang tunduk pada asas eksekusi Hukum Acara Perdata. Sehingga pengaturan yang demikian menunjukkan sifat pembentuk UUHT tidak konsisten (inkonsisten). Sehingga tidak salah jika ada yang berpendapat bahwa norma yang mengatur pelaksanaan *parate eksekusi* hak tanggungan merupakan norma yang kabur.

Kalau lembaga *parate eksekusi* disamakan dengan lembaga eksekusi sebagaimana yang dimaksudkan dengan Pasal 224 HIR/258 RBg, yakni harus dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri melalui fiatnya, maka untuk menjernihkan perlu mengkonstruksikan secara yuridis terhadap kedua pasal

tersebut. Konstruksi yuridis Pasal 224 HIR/258 RBg menunjukkan pengaturan eksekusi yang ditujukan bagi *grosse acte* hipotik dan *grosse acte* pengakuan utang. Kedua *grosse acte* tersebut dimaksudkan, memang mempunyai titel eksekutorial sehingga mempunyai hak eksekutorial, yang berarti kedua *grosse acte* tersebut mempunyai kekuatan sebagai suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum yang tetap. Maka eksekusinya tunduk dan patuh sebagaimana pelaksanaan suatu putusan pengadilan, yang harus dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri.

Protes juga yang diajukan oleh J. Satrio bilamana melaksanakan parate eksekusi disamakan dengan melaksanakan eksekusi berdasarkan *grosse*, maka menurutnya apa gunanya orang memperjanjikan parate eksekusi bukankah ia sudah mempunyai sertifikat hak tanggungan?⁹⁵ Kalau prosedur pelaksanaan parate eksekusi obyek hak tanggungan mendasarkan pada Pasal 224 HIR/258 RBg sebagaimana yang dimaksud dalam Penjelasan Umum Angka 9 UUHT, sedangkan eksekusi dalam Pasal 224 HIR/ 258 RBg prosedurnya melalui dan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri, maka logika hukumnya parate eksekusi pelaksanaan penjualan lelang atas obyek hak tanggungan terlebih dahulu melalui dan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri. Isu hukumnya, apakah Penjelasan Umum suatu undang-undang dapat digunakan sebagai sandaran bagi norma materi pokok yang diatur dalam batang tubuh undang-undang tersebut? Lebih jelasnya apakah Penjelasan Umum Angka 9 UUHT dapat digunakan sebagai sandaran bagi norma materi pokok yang diatur yakni Pasal 6 UUHT?

⁹⁵ J. Satrio I, *Hukum Jaminan...op.cit.*, hlm. 62.

Menurut Keputusan Presiden RI No. 44 Tahun 1999 tentang Penyusunan Peraturan Perundang-undangan dan Bentuk Rancangan Undang-Undang, Rancangan Peraturan Pemerintah dan Rancangan Keputusan Presiden, tanggal 19 Mei 1999, Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1999 Nomor 70, pada II, tentang Hal-hal Khusus, II A, Penjelasan menyatakan:⁹⁶

117. Pada dasarnya rumusan penjelasan peraturan perundang-undangan tidak dapat dijadikan sebagai sandaran bagi materi pokok yang diatur dalam batang tubuh. Karena itu, penyusunan rumusan norma dalam batang tubuh harus jelas dan tidak menimbulkan keragu-raguan.
118. Penjelasan tidak dapat digunakan sebagai dasar hukum untuk membuat peraturan lebih lanjut. Karena itu, hindari membuat rumusan norma di dalam bagian Penjelasan.
119. Penjelasan berfungsi sebagai tafsiran resmi atas materi tertentu.”

Selain Kepres tersebut, Menurut Sutan Remy Sjahdeini, Penjelasan UU sebagai lampiran yang tidak mempunyai kekuatan mengikat. Karena, memori Penjelasan UU tidak boleh bertentangan dengan dan tidak boleh memberikan ketentuan tambahan di luar (pasal-pasal dari) undang-undang yang dijelaskannya.⁹⁷ Sependapat dengan Remy Sjahdeini apabila pelaksanaan parate eksekusi berdasarkan pada Penjelasan Umum Angka 9 UUHT, maka Penjelasan Umum tersebut tidak dapat digunakan sebagai sandaran terhadap pelaksanaan atas parate eksekusi, sebab penjelasan undang-undang bukan norma, melainkan sebagai tafsiran resmi dari materi tertentu, sedangkan Penjelasan Umum Angka 9 UUHT tersebut, bukan merupakan penjelasan dari materi parate eksekusi melainkan Penjelasan dari materi sertifikat hak tanggungan. Oleh sebab itu

⁹⁶ Keputusan Presiden RI No. 44 Tahun 1999 tentang Penyusunan Peraturan Perundang-undangan dan Bentuk Rancangan Undang-Undang, Rancangan Peraturan Pemerintah dan Rancangan Keputusan Presiden, tanggal 19 Mei 1999, Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1999 Nomor 70, hlm. 965.

⁹⁷ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan... op.cit.*, hlm. 79.

Penjelasan Umum Angka 9 UUHT tidak mempunyai kekuatan berlaku mengikat terhadap pelaksanaan atas parate eksekusi, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 UUHT. Sehingga logika hukumnya, pelaksanaan atas parate eksekusi Hak Tanggungan tidak menggunakan prosedur Hukum Acara Perdata dan tidak diperlukan ijin/perintah dari Ketua Pengadilan Negeri, melainkan cukup dilaksanakan melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara.

Mengenai pengaturan parate eksekusi dalam UUHT, dasar berpijaknya adalah pada pengaturan mengenai eksekusi hak tanggungan, yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT, yang menyebutkan:

- (1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - 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 dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Pada Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT, dinyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, maka pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT. Selengkapnya teks yuridis Pasal 6 UUHT substansinya adalah:

“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 penjualan tersebut”.

Unsur-unsur yang terjalini menjadi esensi dalam Pasal 6 UUHT tersebut, adalah:

- 1). Debitur cidera janji;

- 2). Kreditor pemegang hak tanggungan pertama diberi hak;
- 3). Hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri;
- 4). Syarat penjualan melalui pelelangan umum;
- 5). Hak kreditor mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan;
- 6). Hak kreditor mengambil pelunasan piutangnya sebatas hak tagih.

Unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 6 UUHT menunjukkan ada 2 (dua) hal yang penting manakala debitor wanprestasi, yaitu peralihan hak dan pelaksanaan hak bagi kreditor pemegang hak tanggungan pertama. 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 kreditor pemegang hak tanggungan yang mempunyai kewenangan seperti itu, pemegang hak tanggungan pertama didahulukan dari pada 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 debitor yang sama ada kreditor lain, maka tingkatan-tingkatan para kreditor tersebut berdasarkan atas kedudukan kreditor sebagai pemegang hak tanggungan dan bukan atas dasar kedudukannya sebagai kreditor yang mempunyai kewenangan parate eksekusi. Jadi kewenangan parate eksekusi bukan merupakan perwujudan dari kedudukan kreditor sebagai kreditor yang diutamakan/preferen.⁹⁸

Sebenarnya hal demikian merupakan perwujudan dari salah satu segi dan kedudukan kreditor yang memperjanjikan hak jaminan khusus sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 6 yaitu memberikan kemudahan kepada kreditor dalam

⁹⁸ J. Satrio I, *Hukum Jaminan...op.cit.*, hlm. 235.

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”.⁹⁹

Memperhatikan substansi Pasal 6 UUHT mirip dengan Pasal 1178 ayat (2) BW. Di samping kemiripan itu memang juga terdapat perbedaan, persamaannya kedua-duanya mengatur tentang “menjual” benda jaminan di muka umum, tetapi perbedaannya, dalam Pasal 6 UUHT mengatur tentang “menjual atas kekuasaan sendiri”, sedangkan Pasal 1178 ayat (2) BW mengatur tentang “dikuasakan untuk menjual”, sehingga dalam Pasal 6 UUHT, hak kreditor dalam hal debitor cidera janji, untuk menjual obyek hak tanggungan melalui lelang, sudah diberikan oleh undang-undang sendiri kepada kreditor pemegang hak tanggungan yang pertama.¹⁰⁰ Kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri pada Pasal 6 UUHT seperti halnya dalam Pasal 1155 BW yang mengatur tentang parate eksekusi pada obyek gadai telah diberikan *ex lege*. Hal tersebut jelas berbeda dengan hipotik, hak kreditor pemegang hipotik pertama mempunyai hak parate

⁹⁹Berpedoman kepada Pasal 1137 BW, pajak merupakan piutang negara yang kedudukannya lebih tinggi dari hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam angka 4 Penjelasan Umum UUHT.

¹⁰⁰J. Satrio II, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 219-220.

eksekusi apabila telah diperjanjikan antara kreditor dengan debitor selaku pemberi jaminan. Hal ini berarti apabila debitor wanprestasi, kreditor pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek jaminan melalui lelang, tidak diperoleh dari pemberi hak tanggungan, tetapi sudah dengan sendirinya hak itu ada padanya, sebab undang-undang sendiri memberikan kepadanya.

Pemahaman Pasal 6 UUHT tersebut dapat dikatakan bahwa sama sekali hak menjual atas kekuasaan sendiri tidak lagi memperjanjikan melalui kuasa atau pelaksanaannya sudah tidak didasarkan atas kuasa lagi, sebab pemberian parate eksekusi oleh undang-undang (*ex lege*), dengan tujuan demi dan untuk memperkuat posisi dan kreditor pemegang hak tanggungan dan pihak-pihak yang mendapatkan hak dan padanya.

Apabila semata-mata membaca Pasal 6 UUHT memberikan pemahaman secara tegas bahwa kewenangan menjual atas kekuasaan sendiri diberikan kepada pemegang pertama hak tanggungan, sekalipun terdapat janji yang tertuang dalam akta pembebanan hak tanggungan. Hal tersebut menunjukkan penyatuan suatu kewenangan yang pada awalnya lahir dari sebuah kesepakatan (janji) menjadi sebuah norma yang mengikat karena diberikan oleh undang-undang (*ex lege*), itu merupakan suatu perkembangan yang mengarah pada suatu kemajuan dibandingkan ketentuan dalam Pasal 1178 ayat (2) BW saat berlakunya hipotik.

Namun apabila membaca Penjelasan Pasal 6 UUHT kemudian dihubungkan dengan Pasal 6 UUHT akan menimbulkan kebingungan, sebab dalam Penjelasan pasal tersebut menentukan bahwa:

“Hak tersebut yaitu hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dan kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari 1 (satu) pemegang hak tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji. Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari kreditor-kreditor yang lain...”

Menurut Penjelasan Pasal 6 UUHT setidaknya-tidaknya memberikan 2 (dua) pemahaman, pertama, hak kreditor untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri didasarkan pada janji apabila debitur cidera janji, dan kedua, hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dan kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan.

Terhadap hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri, menurut Penjelasan Pasal 6 UUHT didasarkan pada janji. Hal tersebut sangatlah berbeda dengan Pasal 6 UUHT yang memberikan hak menurut undang-undang (*ex lege*). Adanya perbedaan makna terhadap lahirnya hak kreditor untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri menunjukkan pembentuk UUHT mempunyai sikap yang tidak konsisten, yang menyebabkan kebingungan dan kekecewaan bagi kreditor pada khususnya. Hal tersebut harus segera di atasi agar mencerminkan kepastian bagi para pihak khususnya hak kreditor.

Pada dasarnya susunan tata aturan yang penuh konsistensi, tidak lepas dari hubungannya dengan sistematika peraturan-peraturan hukum yang lain, sebab hukum merupakan suatu sistem artinya sarana yang merupakan suatu kesatuan yang utuh yang terdiri dari bagian-bagian atau unsur-unsur yang saling terkait

satu sama lain, atau dengan perkataan lain sistem hukum adalah suatu kesatuan yang terdiri dari unsur-unsur yang mempunyai interaksi satu sama lain dan bekerja sama untuk mencapai tujuan kesatuan tersebut. Kesatuan tersebut diterapkan terhadap kompleks unsur-unsur yuridis, seperti peraturan hukum, asas hukum dan pengertian hukum.¹⁰¹ Adanya pengaturan yang inkonsisten terhadap hak kreditor yang diatur dalam Pasal 6 UUHT dengan Penjelasan dalam Pasal 6, maka demi dan untuk perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi kreditor tersebut, perlu adanya sandaran berpijak untuk mencari solusi atas kerancuan pengaturan tersebut.

Berpijak pada Keputusan Presiden RI No. 44 Tahun 1999 tentang Penyusunan Peraturan Perundang-undangan dan Bentuk Rancangan Undang-Undang, Rancangan Peraturan Pemerintah dan Rancangan Keputusan Presiden, tanggal 19 Mei 1999, Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1999 Nomor 70, pada II, tentang Hal-hal Khusus, II A, Penjelasan menyatakan:¹⁰²

117. Pada dasarnya rumusan penjelasan peraturan perundang-undangan tidak dapat dijadikan sebagai sandaran bagi materi pokok yang diatur dalam batang tubuh. Karena itu, penyusunan rumusan norma dalam batang tubuh harus jelas dan tidak menimbulkan keragu-raguan.

Apabila peraturan tersebut di atas dikaitkan dengan Penjelasan Pasal 6 UUHT, maka Penjelasan dari Pasal 6 UUHT tidak dapat dijadikan sandaran bagi materi pokok yang diatur dalam batang tubuh yang adalah Pasal 6 UUHT. Penjelasan suatu norma tidak boleh bertentangan dengan isi (substansi)

¹⁰¹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1986, hlm. 100

¹⁰² Keputusan Presiden RI No. 44 Tahun 1999 tentang Penyusunan Peraturan Perundang-undangan dan Bentuk Rancangan Undang-Undang, Rancangan Peraturan Pemerintah dan Rancangan Keputusan Presiden, tanggal 19 Mei 1999, Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1999 Nomor 70, hlm. 965.

normanya, dan Penjelasan dari norma tersebut tidak mengikat, karena Penjelasan suatu norma bukanlah suatu norma. Sehubungan Penjelasan Pasal 6 UUHT bukannya norma manakala terjadi sengketa, maka kedudukan Penjelasan Pasal 6 UUHT tersebut tidak mempunyai kekuatan berlaku mengikat. Sehingga dengan mendasarkan alasan tersebut, jelas hak kreditor pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan adalah atas dasar undang-undang, bukan atas dasar diperjanjikan.

Dengan demikian berpijak pada Pasal 6 UUHT, seharusnya tetap dapat memberi kemudahan dalam pelaksanaan penjualan obyek hak tanggungan hanya melalui pelelangan umum, tanpa harus meminta fiat Ketua Pengadilan Negeri. Kemudahan tersebut terutama menunjukkan efisiensi waktu dibandingkan dengan eksekusi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Karena parate eksekusi lebih murah dibandingkan dengan pelaksanaan eksekusi menggunakan titel eksekutorial, karena tidak menanggung biaya untuk mengajukan permohonan penetapan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri. Sebab dikhawatirkan kreditor akan enggan memberikan kredit dengan jaminan hak tanggungan, terutama kalau jumlah tagihannya tidak besar.¹⁰³

Tentunya juga akan dirasakan tidak imbang kalau eksekusi melalui pengadilan terutama tentang jumlah yang hendak ditagih dengan semua upaya, biaya dan terutama waktu yang dibutuhkan untuk mendapatkan kembali

¹⁰³ Herowati Poesoko, *Parate Eksekusi...op.cit.*, hlm. 248.

kreditnya yang macet, maka dengan adanya Pasal 6 UUHT kreditor akan terlindungi dan perbuatan debitor yang tak pantas, tidak layak atau bahkan tidak mempunyai itikad baik. Pasal 6 UUHT tersebut dipersiapkan oleh pembentuk undang-undang sebagai tiang penyanggah utama bagi kreditor (bank) dalam memperoleh percepatan pelunasan piutangnya, agar piutang yang telah kembali pada kreditor kemudian keuangan tersebut dapat digunakan untuk perputaran roda perekonomian, maka tidak diragukan lagi bahwa “Pasal 6 UUHT merupakan dasar hukum berlakunya parate eksekusi manakala debitor wanprestasi”, yang dipergunakan sebagai sarana yang sangat baik demi penyesuaian terhadap kebutuhan ekonomi.

Untuk melaksanakan ketentuan Pasal 6 UUHT telah ada peraturan pelaksanaan sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor: SE-21/PN/1998 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 UUHT dan Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor: SE-23/PN/2000. Dalam Surat Edaran Nomor: SE-21/PN/1998 angka 1 menentukan bahwa:

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

Selain itu pada angka 3 Surat Edaran Nomor: SE 21/PN/1998 menentukan bahwa:

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

Hal ini juga dipertegas dalam Surat Edaran No. SE.23/PN/2000 butir 1a huruf e, yang menentukan bahwa:

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

Bahwa dari kedua peraturan tersebut di atas ternyata, lelang obyek hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT, menurut angka 3 Surat Edaran Nomor: SE-21/PN/1998 tergolong pada lelang sukarela, sehingga dalam eksekusi lelang tidak diperlukan persetujuan dari debitor dan tidak perlu didasarkan atas permintaan pemilik barang/benda jaminan sebagaimana yang dimaksud dalam Surat Edaran No. SE-23/PN/2000 tersebut.

Selanjutnya untuk penyelenggaraan lelangnya, dapat ditunjuk dan dilaksanakan melalui bantuan Balai Lelang, sesuai yang ditentukan dalam angka 5, Surat Edaran No. SE-21/PN/1998, yang menentukan bahwa: “Penyelenggaraan lelang atas obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT dapat dilaksanakan melalui bantuan Balai Lelang”, selanjutnya dan Surat Edaran No. SE-21/PN/1998, kemudian ditindak lanjuti oleh Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Keputusan Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor: 44/PN/2000 tentang Petunjuk Teknis Balai Lelang Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara, yang dalam Pasal 6 menentukan kegiatan Balai Lelang yang untuk jelasnya disebutkan:

- (1) kegiatan usaha Balai Lelang meliputi lelang sukarela, Parate Eksekusi Hak Tanggungan, fidusia dan barang-barang yang tidak dimiliki atau dikuasai oleh negara;

- (2) kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi pra lelang, pelaksanaan lelang dan pasca lelang; dan
- (3) kegiatan usaha sebagaimana dimaksudkan dalam ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Keputusan Kepala Badan”.

Perkembangan selanjutnya pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT sebagaimana yang dimaksudkan dalam Surat Menteri Keuangan No. 304/KMK.01/2002, tertanggal 13 Juni 2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dalam Pasal 2 ayat (3) menyebutkan bahwa: “Kantor lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang persyaratan lelang sudah dipenuhi”. Selanjutnya peraturan pelaksanaan tersebut, ditindak lanjuti dengan adanya Keputusan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara No. 35/PL/2002, tertanggal 27 September 2002 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

Bahwa dari beberapa peraturan yang diuraikan di atas, semakin memperjelas pelaksanaan hak kreditor pertama pemegang hak tanggungan untuk menjual obyek hak tanggungan atas tanah dengan kekuasaan sendiri (parate eksekusi) yakni melalui lelang, yang dilaksanakan oleh KP2LN.

B. Pelaksanaan Parate Eksekusi Terhadap Objek Hak Tanggungan atas

Tanah

Suatu harapan baru bagi pelaku ekonomi dengan diundangkannya UUHT, sebagai lembaga jaminan atas tanah untuk mengganti hipotik dan credietverband. Tentunya UUHT ini diposisikan lebih baik dari pada saat berlakunya hipotik dan credietverband, dalam arti bahwa UUHT mempunyai ciri kemudahan dan kepastian pada eksekusi atas obyek Hak Tanggungan.

Sebagai salah satu ciri yang juga merupakan satu fasilitas yang diberikan oleh UUHT bahwa apabila debitur cidera janji, maka eksekusinya mudah dan pasti, hal tersebut dapat dilaksanakan jika pemberi hak tanggungan (debitur) tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan, demikian disebutkan dalam Penjelasan Umum angka 9 UUHT. Adapun mengenai eksekusi obyek hak tanggungan yang diatur dalam Pasal 20 UUHT pemegang hak tanggungan diberikan pilihan eksekusi sebagai berikut:

- (1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - 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 dari pada kreditor-kreditor lainnya.
- (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan 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 (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.
- (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), 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 itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Jenis eksekusi yang dimaksudkan dalam Pasal 20 UUHT sesuai dengan dasar filosofis perjanjian jaminan yang tujuannya adalah bagaimana caranya supaya

debitor bersedia memenuhi kewajibannya, maka kreditor menahan sesuatu yang berharga bagi debitor, sehingga apabila debitor ingin memiliki kembali dan menguasai secara penuh sesuatu yang berharga tersebut, debitor harus terlebih dahulu memenuhi kewajibannya. Apabila debitor tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana dalam waktu yang diperjanjikan, hal tersebut sebagai titik tolak bahwa debitor dikatakan melakukan perbuatan cidera janji. Demi dan untuk melindungi kepentingan kreditor itulah, maka UUHT memberikan cara kepada kreditor dalam rangka pelunasan piutang, dan cara itu telah ditetapkan sesuai dalam Pasal 20 UUHT.

Adapun mengenai pilihan eksekusi obyek hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UUHT yang pada dasarnya memuat 3 (tiga) jenis eksekusi, yaitu: (1) parate eksekusi; (2) eksekusi berdasarkan titel eksekutorial; dan (3) eksekusi secara di bawah tangan berdasarkan kesepakatan yang dibuat oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan.

Untuk melaksanakan penjualan obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri (parate eksekusi), diwajibkan oleh undang-undang melalui pelelangan umum. Dalam prakteknya lembaga yang ditunjuk untuk melaksanakan pelelangan umum yang menurut undang-undang adalah KP2LN (Kantor Pelayanan Piutang Lelang Negara). Apabila obyek hak tanggungan terjual melalui lelang, selanjutnya kreditor diberikan hak untuk mengambil pelunasan piutang tersebut dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari pada kreditor-kreditor yang lain. Bagi debitor masih mempunyai hak yaitu hak atas sisa hasil penjualan, tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan (debitor). Kalau ditinjau dari Pasal 6

UUHT terlihat jelas perwujudan prinsip perlindungan hukum yang diperuntukkan bagi kreditor dan debitor.

Untuk memahami Pasal 6 UUHT yang kalau tidak boleh dikatakan pengadopsian dari BW sebagaimana telah dikemukakan sebelumnya dapat dikatakan mirip dengan Pasal 1178 ayat (2) BW, meskipun ada perbedaannya antara parate eksekusi hipotik dengan parate eksekusi hak tanggungan, pada hipotik lahir karena diperjanjikan, sedangkan parate eksekusi hak tanggungan lahir karena ditentukan oleh undang-undang (*ex lege*). Mengenai hak kreditor pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri, menurut Pasal 6 UUHT berbeda dengan ketentuan parate eksekusi yang diatur dalam Pasal 1178 ayat (2) BW, yang diperuntukkan pada lembaga hipotik. Kalau dalam hipotik, parate eksekusi baru ada, apabila diperjanjikan terlebih dahulu, tetapi dalam Pasal 6 UUHT, parate eksekusi diberikan *ex lege* (karena undang-undang) sama seperti pada Gadai (Pasal 1155 BW), berarti keberadaan parate eksekusi tanpa perlu diperjanjikan lagi. Dengan demikian tujuan pemberian parate eksekusi oleh undang-undang (*ex lege*), dengan maksud untuk memperkuat posisi dari kreditor pemegang hak tanggungan dan pihak-pihak yang mendapatkan hak dari padanya.

Hak menjual atas kekuasaan sendiri yang diberikan oleh undang-undang (secara *ex lege*) dimaksudkan untuk menerobos formalitas hukum acara. Hal tersebut dapat diketahui karena pelaksanaan parate eksekusi itu dilaksanakan oleh kreditor pertama pemegang hak tanggungan melalui pelelangan umum, serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Keberadaan

pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri (parate eksekusi), ternyata tidak ada seorang sarjana Indonesia yang mengingkari, meskipun pendapat para sarjana Indonesia itu dikemukakan pada saat parate eksekusi sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 1178 ayat (2) BW, ada yang dengan tegas mengakui, bahwa tanpa melalui pengadilanpun menurut Pasal 1178 ayat (2) BW, seorang pemegang hipotik pertama dapat segera melelang jaminan hipotiknya melalui kantor lelang, apabila itu secara tegas diperjanjikan dalam Akta Hipotik itu.¹⁰⁴

Kemudahan menggunakan sarana Pasal 6 UUHT dikarenakan pelaksanaan penjualan dilaksanakan hanya melalui pelelangan umum, tanpa harus meminta fiat Ketua Pengadilan Negeri. Terhadap biaya pelaksanaan parate eksekusi lebih murah dibandingkan dengan pelaksanaan eksekusi menggunakan titel eksekutorial, karena tidak menanggung biaya untuk mengajukan permohonan eksekusi fiat Ketua Pengadilan Negeri. Hal tersebut mengingat kalau prosedur eksekusi melalui formalitas hukum acara, maka proses yang dilalui memerlukan waktu yang lama dan rumit prosedurnya, sehingga dikhawatirkan kreditor akan enggan memberikan kredit dengan jaminan (hak tanggungan), terutama kalau jumlah tagihannya tidak besar. Pada sisi lain agar kreditor juga terlindungi dan perbuatan debitur yang tak pantas, tidak layak atau bahkan tidak mempunyai itikad baik, maka pembentuk undang-undang memberikan kemudahan kepada kreditor, agar kreditor dapat mendapatkan kembali uangnya dengan jalan yang lebih mudah dan murah, maka Pasal 6 UUHT yang secara *ex lege* juga dapat

¹⁰⁴ *Ibid*, hlm. 296.

memperkuat kedudukan kreditor manakala debitor cidera janji, yakni dengan memberikan ketentuan yang dapat digunakan berupa hak untuk menjual sendiri obyek jaminan atas kekuasaan sendiri guna mengambil perlunasan pinjaman, yakni sebagaimana yang dijumpai dalam Pasal 6 UUHT. Pasal tersebut dipersiapkan oleh pembentuk undang-undang sebagai sarana yang sangat baik demi penyesuaian terhadap kebutuhan ekonomi dan tidak diragukan lagi bahwa Pasal 6 UUHT merupakan dasar hukum berlakunya parate eksekusi atas obyek hak tanggungan manakala debitor wanprestasi.

Prosedur eksekusi sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 6 UUHT, kreditor pertama pemegang hak tanggungan cukup mengajukan permohonan untuk pelaksanaan pelelangan kepada KP2LN. Hak kreditor untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri di depan umum, sudah diberikan oleh undang-undang sendiri kepada kreditor pemegang hak tanggungan pertama. Setiap permintaan penjualan lelang yang melalui perantaraan KP2LN: tidak boleh ditolak juru/pejabat lelang, sepanjang permintaan masih meliputi kawasan daerah hukum kantor lelang yang bersangkutan.

Untuk melaksanakan ketentuan Pasal 6 UUHT telah ada peraturan pelaksanaannya sebagaimana telah diuraikan dalam pembahasan di muka yakni sebelumnya diatur dalam Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor: SE-21/PN/1998 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 UUHT dan Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor: SE-23/PN/2000.

Bahwa dari kedua peraturan tersebut di atas ternyata, lelang obyek hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT, menurut angka 3 Surat Edaran Nomor:

SE-21/PN/1998 tergolong pada lelang sukarela, sehingga dalam eksekusi lelang tidak diperlukan persetujuan dari debitor dan tidak perlu didasarkan atas permintaan pemilik barang/benda jaminan sebagaimana yang dimaksud dalam Surat Edaran No. SE-23/PN/2000 tersebut.

Selanjutnya untuk penyelenggaraan lelangnya, dapat ditunjuk dan dilaksanakan melalui bantuan Balai Lelang, sesuai yang ditentukan dalam angka 5, Surat Edaran No. SE-21/PN/1998, sebagaimana juga telah uraikan pada pembahasan sebelumnya.

Perkembangan selanjutnya pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT sebagaimana yang dimaksudkan dalam Surat Menteri Keuangan No. 304/KMK.01/2002, tertanggal 13 Juni 2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dalam Pasal 2 ayat (3) menyebutkan bahwa: "Kantor lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang persyaratan lelang sudah dipenuhi". Selanjutnya peraturan pelaksanaan tersebut, ditindak lanjuti dengan adanya Keputusan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara No. 35/PL/2002, tertanggal 27 September 2002 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, pada Bab I Pasal 3 angka 8 menyebutkan bahwa: dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus yang berlaku untuk lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT:

- a. salinan/*fotocopy* Perjanjian Kredit;
- b. salinan/*fotocopy* Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- c. salinan/*fotocopy* bukti bahwa debitor wanprestasi yang dapat berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor;
- d. surat pernyataan dan kreditor yang akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana; dan
- e. asli/*fotocopy* bukti kepemilikan hak".

Bahwa dari beberapa peraturan yang diuraikan di atas, semakin memperjelas pelaksanaan hak kreditor pertama pemegang hak tanggungan untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui lelang, yang dilaksanakan oleh KP2LN.

Memperhatikan penelitian yang dilakukan Herowati Poesoko terhadap bahwa bank yang telah melaksanakan parate eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, antara lain P.T. Bank Internasional Indonesia, PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Bandung, PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Sedangkan Kantor Lelang Negara (KP2LN) yang melaksanakan penjualan lelang atas dasar Pasal 6 UUHT adalah KP2LN Jakarta IV dan KP2LN Bandung II.¹⁰⁵

Adapun alasan diterimanya permohonan lelang atas dasar Pasal 6 UUHT oleh Kantor Lelang Negara tersebut di atas, antara lain berdasarkan Pasal 7 Peraturan Lelang (*Vendu Reglement Ordonansi* 28 Februari 1908 LN. 1908-189), yang isinya: Pejabat lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya mengadakan penjualan lelang dalam daerahnya, sehingga dengan demikian pejabat lelang harus memenuhi setiap permintaan lelang yang diajukan di kantor lelang dalam daerahnya, tidak terkecuali untuk permintaan lelang atas dasar parate eksekusi (sebagaimana ketentuan Pasal 6 UUHT).

Herowati Poesoko mewawancarai President Director Balai Lelang PT. Triagung Lumintu Bpk. Jr. Hardiyanto Hoesodo, yang menyatakan bahwa balai lelang yang dipimpinnya telah sering melaksanakan lelang atas dasar Pasal 6

¹⁰⁵*Ibid*, hlm. 302.

UUHT yang mencakup daerah seluruh Jawa bahkan diluar Jawa, yakni di Lampung, Denpasar bahkan di luar negeri seperti di Singapura.¹⁰⁶

Adapun Kantor Lelang Negara (KP2LN) selaku pelaksana penjualan lelang obyek hak tanggungan atas dasar Pasal 6 UUHT, berdasarkan penelitian Herowati Poesoko diketahui ada perbedaan pendapat dalam pelaksanaan lelang obyek hak tanggungan atas dasar Pasal 6 UUHT. Seperti halnya KP2LN Jakarta II, menyatakan bahwa pelaksanaan parate eksekusi harus didahului fiat dari Ketua Pengadilan Negeri, sementara Kantor Lelang Negara yang lain bersedia melaksanakan penjualan lelang tanpa fiat Ketua Pengadilan Negeri, sebagai alasannya mengacu pada Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT, dan karenanya hak kreditor sebagai pemegang hak tanggungan, dalam pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan disamakan dengan eksekusi sertifikat hak tanggungan, karena sama-sama harus mendapatkan fiat Ketua Pengadilan Negeri, alasan lain Kantor Pelayanan Piutang Lelang Negara (KP2LN) Jakarta II dalam melaksanakan Pasal 6 UUHT mendapatkan kendala berupa gugatan, dilaporkan ke kepolisian, dan pengosongan terhadap obyek hak tanggungan yang dilelang. Atas dasar alasan tersebut maka KP2LN Jakarta II mengambil sikap dalam pelaksanaan Pasal 6 UUHT. kreditor dimohon untuk mendapatkan fiat dari Ketua Pengadilan Negeri. Berbeda dengan Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Bandung II, yang menyatakan bahwa pelaksanaan parate eksekusi tanpa harus didahului fiat dari Ketua Pengadilan Negeri, sebab peraturan pelaksanaan tentang Pasal 6 UUHT telah ada sehingga tinggal

¹⁰⁶ *Ibid*, hlm. 303.

melaksanakannya. Hal tersebut menunjukkan bahwa pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan masih belum menyeluruh dapat dilaksanakan, karena ada sebagian KP2LN yang tidak bersedia melaksanakan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT dapat ditafsirkan bahwa hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan ketika debitor wanprestasi merupakan pelaksanaan hak eksekusi yang disederhanakan, yang sekarang diberikan oleh undang-undang kepada kreditor pemegang hak tanggungan pertama, artinya, dalam pelaksanaan hak demikian tidak perlu melalui pengadilan dan tidak perlu diturut prosedur hukum acara. Dengan demikian kreditor pegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, tanpa perlu meminta penetapan pengadilan. Ia dapat langsung datang dan meminta kepada kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas hak tanggungan yang bersangkutan.

Sehubungan dengan pelelangan umum berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) UUHT terdapat 3 (tiga) pandangan dilingkungan ahli atau praktisi hukum.¹⁰⁷ Pertama, ada yang memandang bahwa pelelangan hak tanggungan adalah berdasarkan janji yang memberikan kuasa untuk menjual dan hal ini tergolong sebagai lelang sukarela. Sebagai suatu proses lelang sukarela, maka masih memerlukan persetujuan dan harga limit lelang dari pemberi hak tanggungan. Dalam praktek sangat sulit untuk mendapatkan persetujuan melelang dari debitor, dan bila ada obyek hak tanggungan yang dilelang dan kemudian timbul masalah

¹⁰⁷ Bachtiar Sibarani, *Parate Eksekusi dan Paksa Badan*, Jurnal Hukum Bisnis Vol. 15 September 2001, Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis.

pengosongan atau eksekusi riil, maka pengadilan yang sebelumnya tidak dilibatkan akan menolak permohonan pembeli lelang.

Pandangan kedua, menganggap Pasal 6 jo Pasal 20 UUHT adalah parate eksekusi maka dan itu tidak memerlukan persetujuan debitor serta tidak memerlukan campur tangan pengadilan. Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan pada waktu mendatang mengacu pada Peraturan Lelang dan peraturan pelaksanaan lainnya. Dengan demikian pada saat ini sesuai dengan pandangan yang kedua, maka secara formal kewenangan parate eksekusi pemegang hak tanggungan pertama sudah dapat dilakukan oleh Bank (baik Bank Swasta maupun Bank Pemerintah) dengan mengajukan permintaan lelang obyek hak tanggungan kepada Kantor Pelayanan Piutang Lelang Negara (KP2LN).

Pandangan ketiga, menganggap bahwa pelelangan umum hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT bukan parate eksekusi tapi eksekusi berdasarkan titel eksekusi yang ditujukan bagi pemegang hak tanggungan pertama. Dasar pandangan ini adalah pelelangan obyek hak tanggungan berdasarkan Pasal 6, baru dapat dilaksanakan jika sudah ada Akta Pembebanan Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan dengan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Oleh karena itu berdasarkan Pasal 26 UUHT jo Pasal 224 HIR/258 RBg. menurut pandangan yang ketiga ini pelelangan Hak Tanggungan Pertama harus dengan perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri. Pandangan ini diperkuat oleh adanya Pasal 14 UUHT yang menyebutkan pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri.

Bahwa melihat dari proses pelaksanaan parate eksekusi sebagaimana yang

dimaksudkan dalam Pasal 6 UUHT dibandingkan dengan prosedur eksekusi yang dilaksanakan menurut Pasal 224 HIR (Sertifikat Hak Tanggungan dan Grosse acte Pengakuan Utang) yang mana kreditor harus mengajukan permohonan terlebih dahulu kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk mendapatkan fiatnya, maka kreditor pertama mempunyai fasilitas, antara lain: kemudahan prosedur eksekusi, waktu yang cepat, biaya murah dan sederhana karena tanpa melalui atau didahului prosedur pensitaan, adanya kepastian dalam penjualan benda jaminan dengan cara lelang, adanya atas pengecualian pelaksanaan eksekusi dan formalitas hukum acara perdata, didahulukan pelunasan piutangnya dibandingkan menjual benda jaminan melalui eksekusi berdasarkan titel eksekutorial dalam sertifikat hak tanggungan karena ditujukan hanya untuk kreditor pertama pemegang hak tanggungan, dalam sarana untuk mendapatkan kembali uangnya.

Mendasarkan pada pengaturan tentang proses pelaksanaan parate eksekusi beserta peraturan pelaksanaannya serta berdasarkan pendapat beberapa ahli hukum tentang parate eksekusi tersebut di atas, dapat dipahami, apabila debitor cidera janji, ternyata pelaksanaan hak kreditor pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual atas kekuasaan sendiri parate eksekusi yang penjualannya melalui lelang, lebih cepat proses untuk pelunasan piutang kreditor dibandingkan dengan pelaksanaan dengan menggunakan titel eksekutorial (Putusan Pengadilan atau sertifikat hak tanggungan). Hal tersebut antara lain:

- 1). kemudahan prosedur eksekusi dalam sarana untuk mendapatkan kembali uangnya, dibandingkan dengan proses eksekusi sertifikat hak tanggungan;

- 2). waktu yang cepat dalam sarana untuk mendapatkan kembali uangnya, dibandingkan dengan proses eksekusi sertifikat hak tanggungan;
- 3). biaya murah dan sederhana dalam sarana untuk mendapatkan kembali uangnya, dibandingkan dengan proses eksekusi sertifikat hak tanggungan;
- 4). perlindungan atas hak dan pihak ketiga dan atau debitor terjadi kepailitan;
- 5). kepastian dalam penjualan benda jaminan dengan cara lelang;
- 6). pengecualian pelaksanaan eksekusi dan formalitas hukum acara perdata;
- 7). didahulukan pelaksanaannya dibandingkan pelaksanaan menjual benda jaminan berdasarkan akta yang bertitel eksekutorial; dan
- 8). menjual benda jaminan secara sederhana.

Bahwa dari uraian tersebut, maka tidak diragukan lagi parate eksekusi sebagai salah satu sarana hukum untuk penyelesaian utang-piutang pada jaminan hak tanggungan sangatlah membantu percepatan perkembangan perekonomian dan perdagangan serta pengaruh globalisasi yang melanda dunia usaha dewasa ini, mengingat modal yang dimiliki oleh para pengusaha pada umumnya sebagian besar merupakan pinjaman yang berasal dari berbagai sumber khususnya dari bank.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan di atas dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Pengaturan parate eksekusi terhadap objek hak tanggungan atas tanah dasar berpijaknya adalah pada pengaturan mengenai eksekusi hak tanggungan, yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT yang pada intinya dinyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, maka pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT. Unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 6 UUHT menunjukkan ada 2 (dua) hal yang penting manakala debitur wanprestasi, yaitu peralihan hak dan pelaksanaan hak bagi kreditor pemegang hak tanggungan pertama. Diberikan kepada pemegang hak tanggungan pertama, bukan karena ia memperjanjikannya dengan pemberi hak tanggungan, tetapi karena undang-undang menetapkannya demikian. Walaupun adanya perbedaan makna di beberapa pasal dengan penjelasan UUHT maka berdasarkan pada Keputusan Presiden RI No. 44 Tahun 1999 tentang Penyusunan Peraturan Perundang-undangan dan Bentuk Rancangan Undang-Undang, Rancangan Peraturan Pemerintah dan Rancangan Keputusan Presiden UUHT tidak dapat dijadikan sandaran bagi materi pokok yang diatur dalam batang tubuh UUHT. Dengan demikian Pasal 20 ayat (1) jo Pasal 6 UUHT, merupakan dasar hukum berlakunya parate eksekusi terhadap objek hak tanggungan atas tanah.

2. Untuk pelaksanaan parate eksekusi terhadap objek hak tanggungan atas tanah atas kekuasaan sendiri diwajibkan oleh UUHT Pasal 20 ayat (1) yakni melalui pelelangan umum. Dalam prakteknya lembaga yang ditunjuk untuk melaksanakan pelelangan umum yang menurut undang-undang adalah KP2LN (Kantor Pelayanan Piutang Lelang Negara). Apabila obyek hak tanggungan terjual melalui lelang, selanjutnya kreditor diberikan hak untuk mengambil pelunasan piutang tersebut dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari pada kreditor-kreditor yang lain. Bagi debitor masih mempunyai hak yaitu hak atas sisa hasil penjualan, tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan (debitor). Prosedur parate eksekusi, kreditor pertama pemegang hak tanggungan cukup mengajukan permohonan untuk pelaksanaan pelelangan kepada KP2LN. Hak kreditor untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri di depan umum, sudah diberikan oleh undang-undang sendiri kepada kreditor pemegang hak tanggungan pertama. Setiap permintaan penjualan lelang yang melalui perantaraan KP2LN: tidak boleh ditolak juru/pejabat lelang, sepanjang permintaan masih meliputi kawasan daerah hukum kantor lelang yang bersangkutan.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas maka dapat diberikan saran-saran sebagai berikut :

1. Agar terwujudnya prinsip perlindungan hukum bagi kreditor manakala debitor wanprestasi, maka diharapkan menggunakan eksekusi berdasarkan parate eksekusi sesuai yang dimaksudkan dalam Pasal 6 UUHT. Agar tujuan mempercepat pelunasan piutang kreditor dalam pengembalian dana pinjaman tersebut berguna dan bermanfaat untuk pembangunan ekonomi nasional.
2. Sebaiknya Kantor Pelayanan Piutang Lelang Negara (KP2LN) hendaknya melaksanakan Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor : SE-21/PN/2000 tentang Pelaksanaan Pasal 6 UUHT, yang dikuatkan dengan adanya Surat Menteri Keuangan Nomor 304/KMK.01/2002 tertanggal 13 Juni 2002, kemudian ditindak lanjuti adanya Keputusan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara No. 35/PL/2002, tertanggal 27 September 2002. sehingga adanya kepastian hukum bagi kreditor khususnya bank yang sangat mendukung roda perekonomian dan pembangunan nasional.

DAFTAR PUSTAKA

1. Kelompok Buku :

- Djunaeda Hasan, 1993, *Aspek-aspek Hukum Perjanjian Jaminan dalam Perjanjian Kredit*, BPHN, Jakarta.
- Gatot Supramono, 1997, *Perbankan dan Masalah Kredit, Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta.
- Herowati Poesoko, 2007, *Parate Eksekusi Obyek Hak Tanggungan : Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT*, Cetakan Pertama, Laksbang Pressindo, Yogyakarta.
- Hadiwidjaja & Rival Wirasasmita, 1990, *Analisis Kredit*, Pionir Jaya, Jakarta.
- H. Salim, 2007, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. Raja Grafindo, Jakarta.
- J. Satrio , 2007, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, Cetakan Kelima, PT. Citra Aditya Bakti, Jakarta, hlm. 308-309.
- , 2001, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Kartini & Gunawan Widjaja, 2005, *Hak Tanggungan*, Cetakan Kedua, Prenada Media Group, Jakarta.
- Mariam Darus Badruzaman, 1987, *Bab-Bab Tentang Credietverband, Gadai dan Fidusia*, Cetakan keempat, Alumni, Bandung.
- M. Bahsan, 2002, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rejeki Agung, Jakarta.

- M. Isnaeni, 1996, *Hipotek Pesawat Udara*, CV. Darma Putra, Surabaya.
- Muhamad Djumhana, 2006, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Priyo Handoko, 2006, *Menakar Jaminan Atas Tanah Sebagai Pengaman Kredit Bank*, Cetakan Pertama, Center for Society Studies, Jember.
- Retnowulan Sutantio, 1998, *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman RI, Jakarta.
- Salim HS, 2007, *Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1980, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta.
- Subekti, 1978, *Suatu Tinjauan Tentang Sistem Hukum Jaminan Nasional*, Bina Cipta, Bandung.
- Sudargo Gautama, 1996, *Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 No. 4*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sudikno Mertokusumo, 1986, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta
- Sutan Remy Sjahdeini, 1990, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung.
- Yahya Harahap, 1991, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia, Jakarta.

2. Kelompok Jurnal dan Makalah :

Hukum Bisnis Volume 1, Tahun 1997.

Jurnal Hukum Bisnis, Volume 11 Tahun 2000.

Jurnal Hukum Bisnis, Volume 1, Tahun 2000.

Jurnal Hukum Bisnis Volume 15 Tahun 2001.

Media Notariat Edisi Perkenalan 1 Juli 1986.

3. Kelompok Peraturan Perundang-undangan :

Burgelijk Wetboek/Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Burgelijk Rechtsvordering (RV).

Het Herziene Indonesisch Reglemen (HIR).

Rechtsreglement voor de Buitengewesten (RBG).

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok
Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan Atas Tanah
Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 diganti dengan Peraturan
Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

4. Kelompok Surat Keputusan Presiden serta Surat Keputusan dan Peraturan Instansi Pemerintah Lainnya :

Keputusan Presiden RI No. 44 Tahun 1999 tentang Penyusunan Peraturan Perundang-undangan dan Bentuk Rancangan Undang-Undang, Rancangan Peraturan Pemerintah dan Rancangan Keputusan Presiden, tanggal 19 Mei 1999, Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1999 Nomor 70.

Keputusan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor 35/PL/2002, tertanggal 27 September 2002, Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Keputusan Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor 44/PN/2000 Tentang Petunjuk Teknis Balai Lelang Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1996 Tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu.

Surat Menteri Keuangan No. 304/ KMK.01/2002, tertanggal 13 Juni 2002
tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Keputusan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor 35/PL/2002,
tanggal 27 September 2002 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan
Lelang.

Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor: SE-21/PN/1998
Jo Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor: SE-
23/PN/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 Undang-Undang Hak
Tanggungan

5. Kelompok Kamus :

Kamus Hukum Edisi Lengkap, Bahasa Belanda-Indonesia-Inggris, Aneka,
Semarang, 1977.