

346.043

wur

p e

**PERLINDUNGAN TERHADAP KREDITOR APABILA DEBITOR
CIDERA JANJI DALAM UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996
TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-
BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH DI KABUPATEN
GROBOGAN**



T E S I S

diajukan untuk memenuhi
sebagian persyaratan mencapai derajat Sarjana S-2

MAGISTER KENOTARIATAN

disusun oleh :

Endang Sri Wukiryatun, S.H.

B4B 000 220

**PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO SEMARANG
2002**

Halaman Pengesahan

PERLINDUNGAN TERHADAP KREDITOR APABILA DEBITOR CIDERA
JANJI DALAM UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG
HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG
BERKAITAN DENGAN TANAH DI KABUPATEN GROBOGAN

disusun oleh :

Endang Sri Wukiryatun, S.H.

B4B 000 220

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

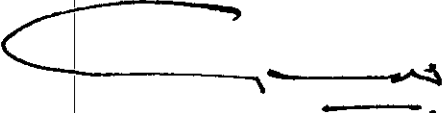
Pada tanggal

dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

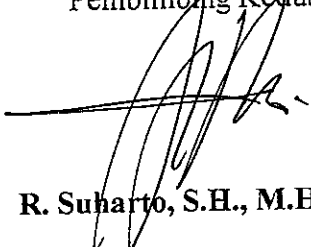
Menyetujui,

Komisi Pembimbing

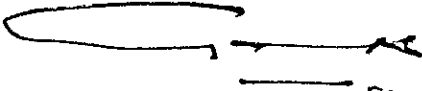
Pembimbing Utama


Prof. I.G.N. Sugangga, S.H.

Pembimbing Kedua


R. Suharto, S.H., M.Hum

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan


Prof. I.G.N. Sugangga, S.H.

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, akhirnya penulis dapat menyelesaikan Tesis dengan judul “Perlindungan Terhadap Kreditor Apabila Debitor Cidera Janji Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Di Kabupaten Grobogan”

Tesis ini dimaksudkan untuk melengkapi dan memenuhi persyaratan dalam menyelesaikan Program Magister Kenotariatan pada Universitas Diponegoro Semarang.

Dalam penulisan tesis ini penulis mendapat bantuan dan petunjuk serta saran-saran yang sangat berguna. Oleh karenanya, merupakan suatu ungkapan rasa syukur dan kebahagiaan bagi penulis untuk mengucapkan ucapan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. I.G.N. Sugangga, S.H. selaku ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro sekaligus Pembimbing Utama.
2. Bapak R. Suharto, S.H. M.Hum., selaku Sekretaris Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro sekaligus sebagai Pembimbing Kedua.
3. Bapak Eko Widarwanto, S.H., selaku Pemimpin PT. BRI Cabang Purwodadi di Kabupaten Grobogan.

4. Bapak Yunara Anton Trigunawan, selaku Direktur PT. BPR Wirosar Ijo Kabupaten Grobogan.
5. Bapak Sutan Badri, S.H., selaku Ketua Pengadilan Negeri Purwodadi di Kabupaten Grobogan.
6. Bapak Drs. Hotman Yusuf dan Bapak Doni Indarto, SH dari Kantor Pengurusan Piutang dan Lelang Negara Semarang.
7. Teman-teman terdekat yang telah membantu memberikan dorongan dan masukan secara langsung maupun tidak langsung.
8. Serta pihak-pihak lain yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Semoga amal kebaikan yang telah diberikan kepada penulis akan mendapat pahala dari Tuhan Yang Maha Esa. Penulis menyadari bahwa penulisan Tesis ini masih jauh dari sempurna, maka dengan kerendahan hati, penulis mohon saran dan kritik yang membangun serta dapat bermanfaat dan berguna bagi semuanya.

Semarang, Maret 2002

Penulis

DAFTAR ISI

	halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	v
ABSTRAKSI.....	vii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Alasan Memilih Judul	1
B. Perumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian.....	12
D. Manfaat Penelitian.....	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	13
A. Sejarah Lahirnya Undang Undang Hak Tanggungan.....	13
B. Pengertian Hak Tanggungan	17
C. Ciri-ciri dan Sifat Hak Tanggungan	19
D. Subyek dan Obyek Hak Tanggungan.....	24
E. Pelaksanaan Hak Tanggungan.....	28
F. Pengertian Cidera Janji.....	33
G. Perlindungan Undang Undang Hak Tanggungan Terhadap Kreditor Apabila Debitor Cidera Janji atau Wanprestasi.....	34
BAB III METODE PENELITIAN.....	42
A. Metode Pendekatan	43
B. Spesifikasi Penelitian	43
C. Metode Penentuan Sampel	44
D. Teknik Pengumpulan Data	45
E. Metode Penyajian Data	46
F. Metode Analisa Data	47
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	48
A. Hasil Penelitian.....	48
1. Pelaksanaan Pemberian Hak Tanggungan di Kabupaten Grobogan.....	48
a. Pelaksanaan Perjanjian Kredit.....	48

b.	Pelaksanaan Pemberian Hak Tanggungan di Kabupaten Grobogan.....	52
2.	Perlindungan Yang diberikan oleh Undang Undang Hak Tanggungan terhadap Kreditor apabila Debitor Cidera Janji	58
3.	Pelaksanaan Eksekusi Obyek hak Tanggungan	60
a.	Eksekusi Obyek Hak Tanggungan pada PT BRI Cabang Purwodadi	60
b.	Eksekusi Obyek Hak Tanggungan pada PT BPR Wirosari Ijo Kabupaten Grobogan	65
c.	Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Melalui Pengadilan Negeri Purwodadi Kabupaten Grobogan	67
B.	Pembahasan	70
1.	Mengenai Praktek Pelaksanaan UUHT di Kabupaten Grobogan	70
2.	Mengenai Perlindungan terhadap Kreditor yang diberikan UUHT apabila Debitor Cidera Janji.....	72
3.	Mengenai Pelaksanaan Eksekusi Obyek Hak Tanggungan	73
BAB V	PENUTUP	77
A.	Kesimpulan	77
B.	Saran-saran	80

RINGKASAN

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

ABSTRAKSI

Pentingnya lembaga jaminan yang modern dan bercirikan ke-Indonesiaan serta berpola wawasan nusantara dirasakan semakin perlu dengan meningkatnya kegiatan pembangunan pada umumnya dan pembangunan di bidang ekonomi pada khususnya. Untuk itu dibutuhkan tersedianya dana pembangunan yang cukup besar, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan. Dalam kaitan ini sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lainnya yang terlibat didalamnya mendapatkan perlindungan hukum yang seimbang melalui suatu lembaga jaminan yang kuat dan memberikan kepastian hukum.

Dengan berlakunya Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Undang Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, maka terpenuhilah apa yang dikatakan dalam Pasal 51 UUPA sehingga tidak diperlukan lagi penggunaan ketentuan Hypotheek dan Creditverband seperti yang diatur dalam Pasal 57 UUPA. Di samping itu, dengan hadirnya UUHT maka tuntaslah unifikasi Hukum Tanah Nasional yang merupakan salah satu tujuan utama UUPA. Salah satu sifat dari Hukum Jaminan yaitu memberikan kedudukan yang istimewa kepada kreditornya yaitu bersifat *droit de suite* dan *droit de preference*. Hak tanggungan juga memberikan kemudahan eksekusi kepada pemegang hak tanggungan apabila debitur cidera janji.

Penelitian mengenai pelaksanaan perlindungan hukum yang diberikan oleh UUHT bagi kreditor apabila debitur cidera janji memilih lokasi penelitian di Kabupaten Grobogan dan sebagai responden adalah PT BRI Cabang Purwodadi dan PT BPR Wirosari Ijo Kabupaten Grobogan. Dengan menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis diharapkan dapat membantu dalam pengumpulan atau perolehan data yang diperlukan untuk penyusunan tesis ini juga diharapkan dapat memecahkan dan memberikan jawaban-jawaban atas permasalahan yang akan diteliti. Dengan menggunakan spesifikasi penelitian inferensial, maka data yang telah diperoleh akan dianalisa secara kualitatif untuk mencari dan menemukan hubungan antara data yang diperoleh secara langsung dengan landasan teori sehingga tidak hanya memberikan gambaran-gambaran konstruktif mengenai permasalahan yang diteliti akan tetapi diambil suatu kesimpulan umum dari apa yang telah diteliti sehubungan dengan permasalahan yang ada.

ABSTRACT

The importance of a modern security institution in characteristics of Indonesian and also in terms of the archipelago concept seems to be more needed by the increasing of development activity commonly, and the development in economics particularly. Therefore, it is needed the availability of a quite-big development fund, which is mostly got from credit matters. In this case, the donator and the receiver of credit and another party which is involved in get a fair law protection through a strong security institution with a law certainty.

By obtaining The Regulation Number 4 Year 1996 about the law of burden right of land, includes the things which are related to the land. The matters of anything that is stated in article 51 of UUPA has full filled so the usage of mortgage regulation Hypotheek and Creditverband as arranged on article 57 of UUPA doesn't needed anymore. Besides that, by thereafter as legislation of UUHT, so the unification of the national law of land what is one of the UUPA main purposes has completed. One of the characteristics of the security law is to give a special position to the creditor in terms of *droit de suite* and *droit de preference*. The burden right also gives an execution ease to the receiver of the burden right wen the debtor lacks of the promise.

A research about the appliance of law protection which given by UUHT to creditor when the debtor lacks of promise choose a location in Grobogan Regency and as the respondents are BRI Ltd. (PT BRI) at its branch in Purwodadi and BPR Ltd. (PT BPR) of Wirosari Ijo, Grobogan regency. By using an approach sosio legal research method, it is expected can assist in gathering and getting data which is needed to arrange this thesis and also expected can solve and give the answers to the examined problems. By using the research specification of inferential, therefore, the data that has been got will be analyzed qualitatively to look for and find a relation between the data has been got directly with a basic theory. So it is not only give the constructive descriptions about the examined problem but take a general conclusion from what has been examined related to the existent problem.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Alasan Pemilihan Judul

Sebagai bangsa yang telah merdeka dan berdaulat, kita tidak bisa hidup terus menerus di bawah naungan suatu sistem hukum yang sebagian besar masih warisan kolonial dan tidak sesuai lagi dengan kebutuhan hukum masa kini. Sistem hukum nasional yang sesuai dan mengabdikan kepada kepentingan nasional, adalah sistem hukum yang bersumber pada Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Oleh karena itu, sudah sewajarnya apabila kita berbenah dalam bidang hukum untuk menghadapi pertumbuhan dan perkembangan ekonomi.

Pembangunan Hukum Nasional merupakan upaya untuk membangun suatu tata hukum nasional yang berlandaskan kepada jiwa dan kepribadian bangsa. Pembangunan hukum diarahkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat kita yang sedang membangun, mengarahkan dan mengantisipasi perubahan sosial guna mewujudkan cita-cita masyarakat adil dan makmur.

Dalam penentuan kebijaksanaan pembangunan di bidang ekonomi, campur tangan Pemerintah bersifat lebih dominan dan adakalanya kebijaksanaan yang diambil tersebut mengesampingkan nilai-nilai dasar hukum. Untuk lebih mendahulukan kepentingan pembangunan di bidang ekonomi, keadaan ini melahirkan suatu asumsi bahwa hukum berjalan lambat dan kaku bila dibandingkan dengan karakteristik perkembangan ekonomi

yang cepat dan fleksibel. Ketertinggalan hukum dalam lalu lintas ekonomi yang semakin komplek ini sebagian besar karena sifat hukum yang sebetulnya konservatif.¹⁾

Dengan demikian pembaharuan hukum di bidang ekonomi sangat dibutuhkan guna menampung perubahan dan perekonomian nasional dan sekaligus akan dapat memperkuat struktur sistem perekonomian nasional. Dalam rangka pembangunan ekonomi, maka pembangunan di bidang hukum meminta perhatian yang serius karena adanya pembangunan ekonomi akan menimbulkan perubahan sosial kemasyarakatan dalam memeratakan keadilan dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat umum. Hukum dituntut mengarahkan perubahan sosial kemasyarakatan tersebut pada titik sasaran tertentu agar jangan sampai menimbulkan gejolak di dalam masyarakat.

Perkembangan ekonomi dan perdagangan akan diikuti oleh perkembangan kebutuhan akan kredit. Sedangkan pemberian fasilitas kredit ini memerlukan jaminan demi keamanan pemberian kredit tersebut. Dalam hal ini lembaga jaminan merupakan perwujudan tanggung jawab dari pembinaan hukum guna mengimbangi lajunya kegiatan-kegiatan di bidang perdagangan, perindustrian, perseroan, pengangkutan dan kegiatan-kegiatan dalam proyek pembangunan.

Pentingnya lembaga jaminan ini dikarenakan semakin meningkatnya kegiatan pembangunan pada umumnya dan pembangunan di bidang ekonomi

1) T. Mulya Lubis, 1987, *Hukum dan Ekonomi : Beberapa Pilihan Masalah*, Jakarta, Sinar Harapan, halaman 14.

pada khususnya. Untuk itu dibutuhkan tersedianya dana pembangunan yang cukup besar, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan. Dalam kaitan ini sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lainnya yang terlibat didalamnya mendapatkan perlindungan hukum yang seimbang melalui suatu lembaga jaminan yang kuat dan memberikan kepastian hukum.

Ketentuan-ketentuan hukum jaminan sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah sebagian besar merupakan warisan kolonial. Hukum jaminan tersebut ternyata belum mampu menampung kebutuhan dan perkembangan pembangunan ekonomi masa kini dan yang akan datang, baik yang bersifat nasional maupun internasional. Selain itu perkembangan kebutuhan masyarakat, perkembangan ekonomi, dan perkembangan perkreditan dalam masyarakat sekarang memerlukan bentuk-bentuk jaminan baru di samping bentuk jaminan yang telah diatur dalam Undang-undang.

Pembentukan sistem hukum jaminan yang modern dan bercirikan ke-Indonesiaan serta berpola wawasan nusantara dalam menunjang membantu kelancaran arus modal dan kegiatan perkreditan merupakan sesuatu yang diutamakan. Sebagai langkah awal pada tanggal 9 April 1996 telah diundangkan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang

merupakan hukum sektoral dan terbatas mengatur lembaga hak jaminan atas tanah.²⁾

Hak tanggungan yang diatur dalam Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tersebut merupakan realisasi dari diperlakukannya Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria. Dalam Pasal 51 Undang Undang Pokok Agraria, Hak tanggungan tersebut akan diatur dengan Undang-undang.

Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagaimana dalam Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 telah mengakhiri lembaga Hipotik sebagaimana diatur dalam buku II dan ketentuan mengenai Creditverband sebagaimana diatur dalam Staatblad 1937 Nomor 190 sepanjang mengenai tanah. Di dalam Undang- undang tersebut, lembaga hak jaminan atas tanah memiliki dan melengkapi dirinya dengan ciri-ciri :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada.
- c. Memenuhi asas spesialisitas yang berhubungan dengan kejelasan obyek haknya serta asas publisitas terbuka untuk umum sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

2) Rahmadi Usman, S.H., 1999, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Jakarta, Djambatan, halaman 24.

d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.³⁾

Memperhatikan ciri yang diletakkan oleh Undang-undang tersebut di atas, maka diharapkan bahwa Undang Undang Hak Tanggungan tersebut menetapkan suatu pembaharuan hukum dan menciptakan kesatuan dan kesederhanaan hukum mengenai hak-hak atas tanah dan tanggungannya.

Undang-undang tersebut telah disesuaikan dengan perkembangan keadaan dan mengatur berbagai hal baru yang berkenaan dengan lembaga hak tanggungan yang meliputi :

- a. Obyek hak tanggungan.
- b. Pemberian dan pemegang hak tanggungan.
- c. Peralihan dan hapusnya hak tanggungan.
- d. Eksekusi hak tanggungan.
- e. Pencoretan hak tanggungan (roya)
- f. Sanksi administratif.⁴⁾

Pemberian hak tanggungan akan terjadi bila sebelumnya didahului adanya perjanjian pokok yaitu berupa perjanjian hukum yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya. Dengan demikian bahwa pengikatan hak tanggungan itu merupakan “*ikutan*” dari perjanjian pokoknya yang telah disepakati sebagai pelunasan utang debitor

3) Abdurrahman, *Kumpulan Peraturan Hak-Hak Jaminan Atas Tanah*, Banjarmasin, Pusat Studi Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, halaman 10.

4) Rahmadi Usman, 1999, *Op.cit*, halaman 52.

dalam suatu hubungan utang piutang tertentu. Hubungan utang piutang itu timbul dari perjanjian kredit yang dilakukan oleh kreditor dan debitor.

Pengertian dari Hak Tanggungan dapat kita lihat pada Pasal 1 ayat (1) Undang Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 menyebutkan :

“Hak Tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksudkan dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu-kesatuan tentang tanah-tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”⁵⁾

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 tersebut, terdapat unsur-unsur esensial, yang merupakan sifat dan ciri-ciri dari Hak Tanggungan, yaitu :

- lembaga hak jaminan untuk pelunasan utang tertentu;
- pembebanannya pada hak atas tanah;
- berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah;
- memberikan kedudukan yang *preferent* kepada kreditornya;⁶⁾

Sungguhpun tanah bukan merupakan benda satu-satunya yang dapat dijadikan jaminan utang, tetapi dibandingkan dengan benda-benda yang lainnya, tanah memang mempunyai beberapa kelebihan, yaitu :

5) *Undang Undang Hak Tanggungan*, PT. Kloang Klede Putra Timur, Jakarta 1998.

6) Rachmadi Usman, 1999, *Op.cit*, halaman 70.

1. Tanah pada umumnya mudah dijual.
2. Harga tanah terus meningkat.
3. Tanah mempunyai tanda bukti hak.
4. Sulit digelapkan.
5. Dapat dibebani dengan Hak Tanggungan yang dapat memberikan hak istimewa kepada kreditor.⁷⁾

Keberadaan Hak Tanggungan itu sendiri ditentukan melalui pemenuhan tata cara pembebanannya yang meliputi dua tahap kegiatan yaitu :

1. Tahap pemberian Hak Tanggungan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.
2. Tahap pendaftaran Hak Tanggungan yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan.

Pada tahap pemberian hak tanggungan kepada kreditor, hak tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak tanggungan itu baru lahir pada saat dibukukannya dalam daftar umum di Kantor Pertanahan. Saat tersebut bukan saja menentukan kedudukannya yang diutamakan terhadap kreditor-kreditor yang lain, melainkan juga menentukan peringkatnya dalam hubungannya dengan kreditor-kreditor lain yang juga pemegang hak tanggungan, dengan tanah yang sama sebagai jaminannya. Oleh karena itu kepastian mengenai saat didaftarnya hak tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi kreditor.

7) Effendi Peranginangin, 1985, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Jakarta, RajaGrafindo Persada, halaman 2.

Dalam pemasangan Hak Tanggungan terhadap obyek jaminan ini maka akan mempunyai akibat hukum terhadap obyek jaminan, kedudukan kreditor terhadap obyek jaminan dan terhadap kreditor-kreditor yang lain, serta kewenangan debitor dan kreditor. Untuk itu tahap-tahap pembebanan Hak Tanggungan perlu diperhatikan agar kepentingan dan kepastian hukum kreditor dan debitor dapat dilindungi.

Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah *mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya* apabila debitor cidera janji. Di dalam Pasal 6 Undang-undang tersebut, untuk melindungi pihak kreditor, disebutkan :

“Apabila debitor 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”.

Selanjutnya, Undang-undang Hak Tanggungan tersebut, juga memberi kemudahan bagi para kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam hal eksekusi seperti yang disebutkan dalam Pasal 20 (1) :

Apabila debitor 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

Tanggungans dengan hak mendahulu daripada dengan kreditor-kreditor lainnya.

Kemudian di dalam Pasal 21 Undang Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa :

“Apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-undang ini”

Eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 Undang Undang Hak Tanggungan sama sekali tidak dapat terpengaruh apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit. Di dalam keadaan pailit, pemegang hak tanggungan tetap diberikan wewenang melakukan segera hak yang diperolehnya.

Menurut Pasal 20 Undang Undang Hak Tanggungan ada dua kemungkinan yang dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan atau kreditor terhadap obyek hak tanggungan apabila debitor cidera janji, yaitu :

1. Melaksanakan parate eksekusi
2. Berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum.

Ketentuan ini merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh Undang Undang Hak Tanggungan bagi para kreditor pemegang hak tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi.

Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga

yang paling tinggi untuk obyek hak tanggungan yang dieksekusi tersebut. Kreditor berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek hak tanggungan tersebut.

Dengan adanya Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996, maka perlindungan terhadap kreditor, dalam hal ini bank, jika debitur cidera janji sudah diatur dalam hukum yang merupakan realisasi dari diberlakukannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Pokok Agraria yaitu Pasal 51 yang menyebutkan bahwa Hak Tanggungan tersebut akan diatur dengan Undang-undang.

Walaupun hukum sudah mengatur hak tanggungan atas tanah di mana di dalamnya mengatur perlindungan terhadap kreditor apabila debitur cidera janji, tetapi dalam kaitannya dengan teori hukum yang menyatakan bahwa kehidupan dalam masyarakat adalah didukung dengan suatu tatanan, tatanan dalam masyarakat atau norma-norma adalah terdiri dari sub-sub yaitu kebiasaan, hukum dan kesusilaan.⁸⁾ Jadi berlakunya hukum atau norma-norma dalam masyarakat masih terikat kepada dunia ideal dan dunia kenyataan.

Hukum adalah karya manusia yang berupa norma-norma yang berisikan petunjuk-petunjuk, dan norma-norma tersebut dalam teori hukum adalah dunia keinginan (*Das Sollen*) bukan dunia nyata (*Das Sein*)⁹⁾. Hukum adalah

8) Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, halaman 18.

9) *Ibid*, halaman 25.

norma yang mengajak masyarakat untuk mencapai cita-cita (*Das Sollen*) serta keadaan tertentu, tetapi tanpa mengabaikan dunia kenyataan (*Das Sein*).

Berdasarkan uraian di atas penulis hendak mengadakan penelitian dengan judul "*Perlindungan Terhadap Kreditor Apabila Debitor Cidera Janji Dalam Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*", mengingat dengan diundangkannya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka terpenuhilah keinginan yang dimaksud dalam Pasal 51 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Pokok Agraria yang menghendaki segera dibentuk suatu undang-undang mengenai hak tanggungan.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan alasan pemilihan judul di atas serta mengingat besarnya resiko yang dihadapi oleh suatu kreditor dalam suatu perjanjian utang piutang yang diikat dengan benda jaminan, maka penulis merumuskan permasalahan dalam tesis ini sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan ketentuan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan di dalam masyarakat ?
2. Apakah perlindungan yang diberikan oleh Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 terhadap Kreditor apabila Debitor cidera janji sudah diberikan secara optimal ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui apakah pelaksanaan mengenai hak tanggungan di dalam masyarakat sudah sesuai dengan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996.
2. Untuk mengetahui sampai sejauh mana perlindungan yang diberikan oleh Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan terhadap kreditor apabila debitor cidera janji.

D. Manfaat Penelitian

1) Manfaat praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan dan sumbangan pemikiran bagi pihak kreditor atau pihak Bank dan bagi pihak lain yang membutuhkannya dalam kaitannya dengan pelaksanaan pembebanan hak tanggungan tersebut.

2) Manfaat untuk ilmu hukum

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi suatu bahan masukan bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan hukum jaminan pada khususnya serta sebagai bahan kepustakaan bagi penelitian yang berkaitan dengan "Hak Tanggungan".

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Sejarah Lahirnya Undang Undang Hak Tanggungan

Pada Pasal 25, 33 dan 39 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) menentukan bahwa Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Menurut Pasal 51 UUPA juga ditentukan bahwa hak tanggungan tersebut akan diatur dengan Undang Undang Hak Tanggungan.

Selama 30 tahun lebih sejak mulai berlakunya UUPA tersebut, lembaga hak tanggungan belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum ada undang-undang yang mengaturnya secara lengkap sebagaimana yang dikehendaki oleh ketentuan Pasal 51 UUPA. Oleh karenanya, untuk sementara sebagaimana ditentukan dalam Pasal 57 UUPA, selama undang-undang yang dimaksud belum terbentuk digunakan ketentuan-ketentuan Hypotheek dan Creditverband.

Ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan di atas berasal dari jaman kolonial Belanda dan didasarkan pada hukum tanah yang berlaku sebelum adanya Hukum Tanah Nasional, sebagaimana pokok-pokok ketentuan tercantum dalam UUPA dan dimaksudkan untuk diberlakukan hanya untuk sementara waktu, yaitu sambil menunggu terbentuknya undang-undang yang dimaksud oleh Pasal 51 UUPA.

Hipotik dan Creditverband yang berlaku sebagaimana diatur oleh PMA Nomor 15 Tahun 1961 memberikan tafsiran atas Pasal 57 UUPA sebagai berikut :

1. Tidak diadakan perbedaan antara Hipotik dan Creditverband serta penggunaannya secara alternatif sehingga baik Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha tanpa melihat riwayat tanahnya apakah berdasarkan konversi Hukum Adat ataupun ex. BW ataupun berdasarkan suatu surat keputusan pemberian hak berdasarkan ketentuan UUPA dan PP Nomor 10 tahun 1961.
2. Grosse Akta yang diberi irah-irah eksekutorial pada sertipikat hipotik dan dilampirkan akta hipotiknya ataupun sertipikat creditverband yang dilampirkan akta creditverbandnya.

Namun demikian dari perkembangan masa akibat kita tidak konsisten dengan apa yang telah diatur oleh Pasal 57 UUPA tersebut telah terjadi perkembangan-perkembangan yang tidak sejalan dengan apa yang telah diatur oleh ketentuan PMA No. 15 tahun 1961 tersebut.¹⁰⁾

Pasal 1 PMA Nomor 15 tahun 1961 menyatakan bahwa tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan yang telah dibukukan dalam buku tanah menurut ketentuan PP Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dapat dibebani dengan Hipotik dan Creditverband.

10) AP. Perlindungan, 1966, *Komentar Undang-Undang Hak Tanggungan dan Sejarah Terbentuknya*. Bandung, Mandar Maiu, halaman 14.

Dengan demikian Hak Pakai dan Hak Sewa tidak dapat dibebani hak tanggungan karena tidak disebutkan dalam Pasal 57 UUPA.

Dengan adanya perkembangan yang telah dan akan terjadi di bidang pengaturan dan administrasi hak-hak atas tanah serta untuk memenuhi kebutuhan masyarakat banyak, selain Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan yang telah ditunjuk sebagai obyek hak tanggungan oleh UUPA, Hak Pakai atas tanah tertentu yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan perlu juga dimungkinkan untuk dibebani hak tanggungan.

Khusus terhadap bagian-bagian rumah rumah susun yang berdiri di atas tanah hak pakai yang dikuasai oleh negara dapat dibebani dengan Fidusia. Hal ini tidak pernah terlaksana dalam praktek karena formulir baku yang diharapkan sudah diterbitkan tidak pernah ada. Juga pengikatan Fidusia atas rumah sebagian yang diatur Undang Undang Nomor 4 tahun 1992 yang belum ada petunjuk pelaksanaannya. Dengan demikian semua hak atas tanah yang ingin diikat dengan jaminan harus sudah didaftar dan sebaliknya tanah-tanah yang sudah terdaftar belum tentu dapat diikat dengan jaminan.

Berhubungan dengan hal-hal tersebut di atas pemerintah Republik Indonesia memandang perlu membentuk undang-undang yang mengatur Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sebagaimana dimaksudkan dalam UUPA, sekaligus mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional yaitu menyeragamkan lembaga hak jaminan atas

tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, prinsipnya telah ditetapkan terlebih dahulu dalam UUPA.

Pada tanggal 9 April 1996 telah diundangkan Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Undang Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT). Hak Tanggungan merupakan satu istilah baru untuk suatu lembaga jaminan sebagai pelaksanaan dari ketentuan perundang-undangan tentang adanya pranata jaminan hutang sebagai jaminan.

Dengan berlakunya Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 tersebut, maka terpenuhilah apa yang dikatakan dalam Pasal 51 UUPA sehingga tidak diperlukan lagi penggunaan ketentuan Hypotheek dan Creditverband seperti yang diatur dalam Pasal 57 UUPA. Oleh karena itu, ditegaskan dalam Pasal 29 Undang Undang Hak Tanggungan, bahwa dengan berlakunya undang-undang ini ketentuan mengenai creditverband sebagaimana tersebut dalam Staatsblad 1908 Nomor 542 jo Staatsblad 1937 Nomor 190 dan ketentuan mengenai hipotik sebagaimana tersebut dalam Buku II KUH Perdata sepanjang mengenai pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.

Dengan adanya Undang Undang Hak Tanggungan, maka dualisme dalam penggunaan hak tanggungan seperti yang diuraikan di atas tidak akan ada lagi namun untuk hipotik dan ketentuan-ketentuannya masih ada sebagai lembaga hak jaminan bagi kapal-kapal tertentu menurut ketentuan KUHD. Di samping itu hak tanggungan merupakan satu-satunya hak jaminan atas tanah

yang dengan demikian tuntaslah unifikasi Hukum Tanah Nasional yang merupakan salah satu tujuan utama UUPA.

B. Pengertian Hak Tanggungan

Pengertian dari Hak Tanggungan dapat kita lihat dari Pasal 1 ayat (1) UUHT yang berbunyi sebagai berikut: *“Hak Tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan tentang tanah-tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”*

Dengan telah diundangkannya UUHT atas tanah beserta benda yang berkaitan dengan tanah maka, masalah yang paling rumit yang pernah ada dalam Hukum Indonesia adalah Hak Tanggungan, setidaknya telah dapat diatasi, dan sekaligus diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai agunan.

Lahirnya Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 dilatarbelakangi oleh kepentingan pembangunan di bidang ekonomi, terutama dalam menunjang kegiatan perkreditan, serta dimaksudkan sebagai upaya untuk melaksanakan amanat UUPA dalam membangun Hukum Tanah Nasional pada umumnya dan menciptakan hukum jaminan atas tanah pada khususnya, yang dinamis sesuai dengan perkembangan dinamika masyarakat. Adanya UUHT tadi

sebagai langkah awal dalam mengisi materi hukum jaminan nasional, yang dalam hal ini sub sistem hukum jaminan atas tanah berupa Hak Tanggungan.

Menurut Boedi Harsono, hak tanggungan itu sudah ada sebagaimana yang telah dijanjikan dalam Pasal 51 UUPA, hanya sementara belum ada pengaturannya, berlaku ketentuan hypoteek dan creditverband, sehingga timbul istilah hak tanggungan hypoteek dan hak tanggungan creditverband sebagai hukum transisi mempertahankan ketentuan Hypoteek dan Creditverband.¹¹⁾

Istilah hak tanggungan juga dapat ditemukan dalam Pasal 25, 33 dan 39 UUPA.

Pasal 25 UUPA menyatakan bahwa hak milik dapat dijadikan utang dengan dibebani hak tanggungan. Pasal 33 UUPA menyebutkan bahwa hak guna usaha dapat dijadikan utang dengan dibebani hak tanggungan. Pasal 39 UUPA menyebutkan bahwa hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan dengan dibebani hak tanggungan.

Hak tanggungan yang diatur dalam Undang Undang Hak Tanggungan pada dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah, akan tetapi kenyataannya seringkali terdapat adanya benda-benda berupa bangunan, tanaman atau hasil karya yang secara tetap merupakan kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut. Sebagaimana diketahui bahwa Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan

11) Boedi Harsono, *Segi-segi Yuridis Undang-undang Hak Tanggungan*, Makalah dalam Seminar Nasional, Jakarta, 10 April 1996, halaman 2-3.

asas pemisahan horisontal, maka setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.

Penerapan asas tersebut di atas tidaklah mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat yang dihadapinya. Atas dasar itu, UUHT memungkinkan dilakukan pembebanan hak tanggungan dengan meliputi benda-benda sebagaimana dimaksud di atas sepanjang benda-benda tersebut merupakan kesatuan dengan tanah yang bersangkutan dan keikutsertaan dijadikan jaminan dengan tegas dinyatakan oleh para pihak dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

C. Ciri Ciri dan Sifat Hak Tanggungan

Di dalam UUHT disebutkan ciri-ciri Hak Tanggungan, yang menunjukkan sifat hak tanggungan sebagai jaminan hak kebendaan, yang disesuaikan dengan keperluan pembangunan nasional dan merupakan konversi dari sifat dan ciri-ciri Hipotik dan Creditverband.

Menurut Pasal 7 UUHT, sifat hak tanggungan itu tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada (*droit de suite*). Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang hak tanggungan. Walaupun obyek hak tanggungan itu sudah berpindah dan menjadi hak milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi jika debitor cidera janji. Dengan demikian, walaupun obyek hak tanggungan itu sudah berpindah tangan dan menjadi hak

milik orang lain, namun hak tanggungan itu lalu mengikuti di dalam tangan siapapun obyek hak tanggungan berpindah.

Hak tanggungan membebani secara utuh obyek hak tanggungan dan setiap bagian darinya. Telah dilunasinya sebagian dari hutang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan dari beban hak tanggungan, melainkan hak tanggungan itu tetap membebani seluruh obyek hak tanggungan untuk sisa hutang yang belum dilunasi. Dengan demikian pelunasan sebagian dari utang debitor tidak menyebabkan terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan. Sifat ini telah disebutkan dalam UUHT pada Pasal 2 ayat (1), bahwa hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi (*ondeelbaarheid*). Sifat tidak dapat dibagi-bagi ini dapat ditimpangi asal hal itu diperjanjikan secara legal dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Perkecualiaan dari asas hak tersebut dimaksudkan untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perkreditan, antara lain untuk mengakomodasi keperluan pendanaan pembangunan kompleks perumahan yang semula menggunakan kredit untuk pembangunan seluruh kompleks dan kemudian akan dijual kepada pemakai satu persatu, sedangkan untuk membayarnya pemakai akhir ini juga menggunakan kredit dengan jaminan rumah yang bersangkutan, sehingga dilakukan "*perayaan partial*" terlebih dahulu terhadap bagian obyek hak tanggungan yang telah dilunasi.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUHT, 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 dari obyek hak tanggungan, yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa obyek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi, asalkan hak tanggungan itu dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai secara tersendiri.

Oleh undang-undang pembebanan hak tanggungan ditujukan sebagai jaminan pelunasan utangnya debitor, yang berarti hak tanggungan merupakan ikutan atau “ekor” dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya. dengan demikian hak tanggungan merupakan perjanjian yang bersifat *accessoir*, yakni adanya hak tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya yang membawa akibat :

- dengan sendirinya hak tanggungan menjadi hapus karena hukum, apabila perjanjian utang piutangnya itu berakhir atau hapus, baik karena pelunasan atau sebab lain yang menyebabkan piutang yang dijaminnya itu menjadi hapus;
- hak tanggungan yang menjaminnya karena hukum beralih pula kepada kreditor yang baru dengan dialihkannya perjanjian utang piutang yang bersangkutan kepada kreditor lain secara cessie, subrogasi, pewarisan atau sebab lainnya;

- hak tanggungan merupakan bagian tak terpisahkan dari atau selalu melekat pada perjanjian utang piutangnya, karena itu hapusnya hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.¹²⁾

Sama halnya dengan Gadai (Pasal 1155 KUH Perdata) dan Hipotik (Pasal 1178 KUH Perdata), berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT sebagai salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan atau mendahului kepada kreditor tertentu (dalam hal ini pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama jika terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan), terhadap kreditor-kreditor lain (*droit de preference*), maka dalam hal debitor cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan. Dengan demikian Pasal 6 ini telah mengatur lembaga parate eksekusi agar mudah pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan.

Dengan kedudukan yang diutamakan tersebut, sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Di dalam Pasal 1137 ayat (1) KUH Perdata ditentukan, bahwa hak dari kas negara, kantor lelang dan lain-lain badan umum yang dibentuk oleh pemerintah, untuk didahulukan, tertibnya melaksanakan hak

12) Rachmadi Usman, 1999, *Op.cit*, halaman 75-76.

itu, dan jangka waktu berlangsungnya hak tersebut diatur dalam pelbagai undang-undang khusus yang mengenai hal itu.

Sebagai konsekuensi adanya kedudukan pemegang hak tanggungan yang diutamakan atau mendahului, maka obyek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan, sehingga terdapat pemegang hak tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua dan seterusnya. Dengan sendirinya pemegang hak tanggungan yang lebih tua akan mempunyai kedudukan yang lebih tinggi dibanding dengan pemegang hak tanggungan berikutnya. Penentuan peringkat pemegang hak tanggungan telah diatur dalam Pasal 5 UUHT.

Sesuai dengan pengertian hak tanggungan, bahwa pembebanan hak tanggungan tersebut diperuntukkan debitor untuk penggantian bagi pelunasan hutangnya tertentu dan karenanya pemegang hak tanggungan dilarang untuk secara serta merta menjadi pemilik obyek hak tanggungan karena debitor cidera janji. Larangan tersebut disebutkan di dalam Pasal 12 UUHT, bahwa janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki obyek hak tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum.

Pembebanan hak tanggungan harus memenuhi *asas spesialitas* dan *asas publisitas* agar dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Menurut Pasal 11 dan Pasal 13 UUHT sebagai pemenuhan asas-asas tersebut, maka di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungannya wajib dicantumkan secara lengkap, baik

mengenai subyek, obyek maupun utang yang dijamin dengan hak tanggungan dan serta wajib didaftarkannya pemberian hak tanggungan pada Kantor Pertanahan. Dengan demikian pembebanan hak tanggungan dilakukan harus jelas, terang dan terbuka, sehingga akan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga (masyarakat umum).

D. Subyek dan Obyek Hak Tanggungan

Subyek Hak Tanggungan

Dalam UUHT disebutkan bahwa subyek hukum hak tanggungan yaitu mereka yang mengikatkan diri dalam perjanjian jaminan hak tanggungan, yang dalam hal ini terdiri atas pihak pemberi dan pemegang hak tanggungan.

Pasal 8 ayat (1) UUHT disebutkan bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Berdasarkan Pasal tersebut, maka lazimnya pemberi hak tanggungan adalah pihak yang berutang atau debitor, namun tidaklah selalu demikian. Subyek hukum lain dimungkinkan untuk menjamin pelunasan utang debitor dengan syarat pemberi hak tanggungannya mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum mengenai obyek hak tanggungan, karena apabila debitor cidera janji akan mengakibatkan dijualnya obyek hak tanggungan untuk pelunasan utang yang dijamin. Dengan demikian pemberi hak tanggungan tidak mesti orang yang berutang atau debitor, akan tetapi bisa subyek hukum lainnya, yang mempunyai

kewenangan melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungannya.

Lebih lanjut di dalam Pasal 9 UUHT disebutkan bahwa pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Sebagai pihak yang berpiutang di sini dapat berupa lembaga keuangan berupa bank, lembaga keuangan bukan bank, badan hukum lainnya atau perseorangan.

Sehubungan dengan hal di atas, menurut UUPA ditentukan bahwa yang dapat menjadi subyek hukum hak atas tanah terbatas hanyalah Warga Negara Republik Indonesia dan Badan-badan Hukum Indonesia.

Obyek Hak Tanggungan

Obyek hak tanggungan adalah sesuatu yang dapat dibebani dengan hak tanggungan. Pada dasarnya obyek hak tanggungan adalah tanah sesuai dengan asas horisontal yang berlaku dalam asas Hukum Tanah Nasional, maka dimungkinkan pemilikannya atas tanah yang berbeda dengan pemilikan bangunan atau benda-benda lainnya yang berada di atas tanah tersebut. Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, obyek hak tanggungan harus memenuhi empat syarat, yaitu :

1. Dapat dinilai dengan uang, maksudnya bahwa obyek hak tanggungan itu dapat dijual dengan cara lelang apabila debitor cidera janji.
2. Menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan atau preferen yang diberikan kepada kreditor

pemegang hak tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (*asas publisitas*).

3. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasikan untuk membayar hutang yang dijamin pelunasannya.
4. Perlu ditunjuk oleh undang-undang sebagai hak yang dapat dibebani dengan hak tanggungan.¹⁵⁾

Hal di atas sesuai dengan yang dimaksud dalam UUPA, obyek hukum hak tanggungan adalah hak atas tanah, yang wajib didaftar (*syarat publisitas*) dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan (agar mudah dan pasti pelaksanaan pembayaran utang yang dijamin pelunasannya). Dalam UUPA juga disebutkan bahwa yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan hanyalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, sebagai hak-hak atas tanah yang memenuhi syarat wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Oleh karena itu dalam Pasal 51 UUPA telah membatasi dan menyebutkan hak atas tanah yang kelak akan menjadi obyek hak tanggungan. Kemudian dengan Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, hak pakai dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia dan dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun

13) Sudarjanto Wirjodarsono, J., *Pokok Pokok Kebijakan Dalam Undang Undang Hak Tanggungan*, Makalah dalam Seminar Nasional, Jakarta 10 April 1996, halaman 6.

1996 hak pakai tersebut ditunjuk sebagai obyek hak tanggungan. Pernyataan bahwa Hak Pakai tersebut ditunjuk sebagai obyek hak tanggungan merupakan penyesuaian ketentuan UUPA dengan perkembangan Hak Pakai itu sendiri serta kebutuhan masyarakat.

Perluasan lingkup obyek hak tanggungan tidak hanya meliputi Hak Pakai atas tanah negara tertentu, melainkan pula meliputi bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanahnya. secara normatif. Seperti yang ditegaskan di dalam Pasal 27 UUHT, bahwa obyek hak tanggungan juga berlaku terhadap rumah susun dan hak atas satuan rumah susun.

Menurut Pasal 4 ayat (4) dan (5) UUHT dapat diikutsertakan juga bangunan dan atau tanaman milik pihak lain yang berada di atas tanah tersebut. Dalam hal demikian pembebanannya hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungannya oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik. Perluasan ini penting untuk menjamin pelunasan kredit pembangunan (*construction loan*) yang diberikan justru untuk membangun bangunan atau tanaman-tanaman yang akan dijadikan jaminan. Selain itu, hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan milik pemegang hak atas tanah seperti candi, patung, gapura dan lainnya.¹⁴⁾

14) Rachmadi Usman, 1999, *Op.cit*, halaman 94-95.

Dari uraian tersebut di atas maka dapat diketahui bahwa obyek hak tanggungan meliputi :

1) Yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT :

- a) Hak Milik
- b) Hak Guna Usaha
- c) Hak Guna Bangunan

2) Yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (2) UUHT :

Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan

3) Yang disebutkan dalam Pasal 27 UUHT :

- a) Rumah Susun yang berdiri di atas tanah negara Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh negara.
- b) Hak Milik atas satuan rumah susun yang bangunannya berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh negara.¹⁵⁾

E. Pelaksanaan Hak Tanggungan

Dalam perjanjian kredit, pelaksanaan Hak Tanggungan bersifat *accessoir* yang merupakan rangkaian proses yang dimulai saat penandatanganan APHT dan berakhir pada saat pencatatan dalam buku tanah Hak Tanggungan oleh petugas Kantor Pertanahan.¹⁶⁾

15) Purwahid Patrik dan Kashadi, 1997, *Hukum Jaminan, Edisi Revisi dengan UUHT*, FH UNDIP, Semarang, halaman 70.

16) J. Satrio, 1998, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kehendakan, Hak Tanggungan*, Bandung : Citra Aditya Bakti, halaman 167.

Adapun proses pemberian hak tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap, yaitu tahap pemberian hak tanggungan dan tahap pendaftaran hak tanggungan.

1. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Menurut pasal 10 ayat (2) UUHT menyatakan bahwa pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan yang demikian itu, maka akta-akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut merupakan akta otentik.

Selanjutnya UUHT menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya APHT. Dengan tidak dicantumkan secara lengkap maka akan berakibat APHT yang bersangkutan batal demi hukum. Dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT disebutkan hal-hal yang wajib dicantumkan dalam APHT itu, seperti :

- a) Nama dan identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan. Dalam hal ini jika hak tanggungan dibebankan pula pada benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik orang perorangan atau

badan hukum lain daripada pemegang hak atas tanah, pemberi hak tanggungan adalah pemegang hak atas tanah bersama-sama pemilik benda tersebut.

- b) Domisili para pihak, dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih.
- c) Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan. Dalam hal ini memuat juga nama dan identitas debitor yang bersangkutan.
- d) Nilai tanggungan, yaitu suatu pernyataan sampai sejumlah berapa batas uang yang dijamin dengan hak tanggungan yang bersangkutan. Utang yang sebenarnya bisa kurang dari nilai tanggungan tersebut.
- e) Uraian yang jelas mengenai obyek hak tanggungan. Uraian ini meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian kepemilikan, letak, batas-batas dan luas tanahnya.¹⁷⁾

17) Kashadi, 1995, *Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan di Dalam Undang Undang Hak Tanggungan (UU No.4 tahun 1996)*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Majalah Masalah Masalah Hukum, halaman 14.

2. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Menurut pasal 13 UUHT, pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan. Warkah yang dimaksud meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan obyek hak tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk didalamnya sertipikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai obyek hak tanggungan. PPAT wajib melaksanakan ketentuan tersebut karena jabatannya dan sanksi atas pelanggaran hal tersebut akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan PPAT.¹⁸⁾

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Mengenai tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Kepastian tanggal buku tanah itu dimaksudkan agar pembuatan buku tanah hak tanggungan tidak berlarut-larut sehingga dapat merugikan pihak-pihak

18) Sutardja Sudrajat, 1997, *Pendaftaran hak tanggungan dan Penerbitan Sertipikatnya*, Bandung, Mandar Maju, halaman 54.

yang berkepentingan dan mengurangi jaminan kepastian hukum. Dengan adanya hari tanggal buku tanah hak tanggungan, maka hak tanggungan itu lahir serta asas publisitas terpenuhi dengan dibuatnya buku tanah hak tanggungan dan hak tanggungan mengikat kepada pihak ketiga.

Dalam Pasal 14 ayat (1) UUHT disebutkan, bahwa sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat hak tanggungan. Hal ini berarti sertipikat hak tanggungan merupakan bukti adanya hak tanggungan. Oleh karena sebagai bukti adanya hak tanggungan maka sertipikat hak tanggungan membuktikan sesuatu yang pada saat pembuatannya sudah ada atau dengan kata lain yang menjadi patokan pokok adalah tanggal pendaftaran atau pencatatannya dalam buku tanah hak tanggungan. Hal demikian dikarenakan bahwa bisa jadi sertipikat hak tanggungan sebagai alat bukti dikeluarkan kemudian.¹⁹⁾

Sertipikat hak tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, dan dengan demikian mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan menggunakan lembaga parate eksekusi sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata Indonesia.

Apabila diperjanjikan lain, maka sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan dikembalikan kepada

19) Budi Harsono dan Sudarianto Wiriodarsono, *Konsepsi Pemikiran tentang UUHT*, Makalah Seminar Nasional, Bandung, 27 Mei 1996, halaman 17.

pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan untuk sertipikat hak tanggungan diserahkan kepada pemegang hak tanggungan.

Untuk melindungi kepentingan kreditor, dapat saja oleh para pihak diperjanjikan lain, bahwa sertipikat hak atas tanah yang telah dibebani hak tanggungan tetap berada di tangan kreditor. Hal ini dimungkinkan oleh Pasal 14 ayat (4) UUHT yang menyatakan kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

F. Pengertian Cidera Janji

Cidera janji atau wanprestasi adalah apabila debitor tidak melakukan apa yang dijanjikannya, atau ia melanggar perjanjian, melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya.²⁰⁾

Cidera janji atau wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitor dapat berupa empat macam :

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikannya;
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.²¹⁾

Sebagai akibat terjadinya wanprestasi maka debitor harus :

20) Subekti, S.H., 2001, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, September, halaman 45.

21) *Lok.cit.*

- a. Mengganti kerugian.
- b. Benda yang dijadikan obyek dari perikatan sejak saat tidak dipenuhinya kewajiban menjadi tanggung jawab dari debitor.
- c. Jika perikatan itu timbul dari perjanjian yang timbal balik, kreditor dapat minta pembatalan (pemutusan) perjanjian.²²⁾

Di samping debitor harus bertanggung gugat tentang hal-hal tersebut di atas maka yang dapat dilakukan oleh kreditor menghadapi debitor yang wanprestasi itu di antaranya adalah :

- a. Dapat menuntut pembatalan/pemutusan perjanjian.
- b. Dapat menuntut pemenuhan perjanjian.
- c. Dapat menuntut pengganti kerugian.
- d. Dapat menuntut pembatalan dan pengganti kerugian.
- e. Dapat menuntut pemenuhan dan pengganti kerugian.²³⁾

G. Perlindungan Undang Undang Hak Tanggungan Terhadap Kreditor Apabila Debitor Cidera Janji

Pengaturan umum tentang Lembaga Jaminan ada di dalam ketentuan pasal 1131 KUH Perdata, di mana ditentukan bahwa segala kebendaan pihak yang berpiutang (debitor), baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.

22) Purwahid Patrik, 1994, *Dasar Dasar Hukum Perikatan*, CV Mandar Maju, Bandung, halaman 11

23) Purwahid Patrik, 1994, *Op.cit*, halaman 12

Lebih lanjut dinyatakan dalam pasal 1132 KUH Perdata bahwa kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

Jaminan adalah suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitor dan atau pihak ketiga kepada kreditor untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan. Salah satu jenis jaminan adalah jaminan kebendaan, yaitu jaminan berupa harta kekayaan, yang diberikan baik si debitor sendiri maupun dari pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitor yang bersangkutan apabila cidera janji.

Kreditor merasa terlindungi dengan adanya lembaga hukum jaminan, karena kedudukan kreditor menjadi preferen serta didahulukan dalam pelunasannya. Artinya, bagi kreditor pemegang hak jaminan mempunyai kewenangan penuh untuk melakukan eksekusi atas benda jaminan untuk dijual, baik berdasarkan penetapan pengadilan atau berdasarkan kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang untuk mendapatkan pelunasan pembayaran utang dari hasil penjualan tersebut dengan hak didahulukan. Artinya, hak tanggungan telah memberikan kedudukan yang didahulukan bagi kreditor pemegang hak tanggungan terhadap kreditor lainnya.

Hukum Jaminan memberikan hak separatis bagi kreditor pemegang hak jaminan itu. Artinya, benda yang dibebani dengan hak tanggungan itu bukan merupakan harta pailit dalam hal debitor dinyatakan pailit oleh pengadilan.

Kreditor pemegang hak jaminan mempunyai kewenangan penuh untuk melakukan eksekusi atas hak jaminannya. Artinya, kreditor pemegang hak jaminan itu berwenang untuk menjual sendiri, baik berdasarkan penetapan pengadilan maupun berdasarkan kekuasaan yang diberikan undang-undang, benda yang dibebani dengan hak jaminan tersebut dan mengambil hasil penjualan tersebut untuk melunasi piutangnya kepada debitor.

Dengan demikian, Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang memberikan perlindungan kepada kreditor, yaitu :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahulukan kepada pemegangnya (*droit de preference*).
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*).
- c. Memenuhi asas spesialisitas kejelasan obyek haknya dan publisitas terbuka untuk umum sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

- e. Kreditor pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hal yang diperolehnya menurut UUHT apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit.
- f. Hak tanggungan membebani secara utuh obyek hak tanggungan dan setiap bagian darinya. Artinya hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi (*ondeelbaarheid*).²⁴⁾

Yang dimaksud dengan kreditor adalah Bank, menurut Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyebutkan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Bank menurut Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 terdiri dari :

a. Bank Umum

Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

b. Bank Perkreditan Rakyat

Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

24) Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Edisi Revisi 1999*, Jambatan, Jakarta, halaman 140.

Masih di dalam Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 memberikan pengertian bahwa kredit adalah sebagai berikut:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Bank dalam memberikan kredit harus menganut prinsip kehati-hatian (*Prudential banking*), hal ini penting untuk menghindari munculnya kredit macet. Untuk mengatasi hal tersebut, dalam pemberian kredit agunan atau jaminan merupakan hal yang mutlak karena dengan jaminan tersebut apabila debitor tidak mampu melunasi kreditnya benda jaminan dapat dijual.

Khusus mengenai jaminan kebendaan atas tanah, sejak diterbitkannya UUHT, maka jaminan kebendaan atas tanah tunduk kepada UUHT.

Dalam kaitan ini, bank melaksanakan operasi perkreditan aktif yaitu, modal yang berasal dari simpanan masyarakat dan atau dari pihak lainnya disalurkan oleh Bank kepada pihak-pihak yang membutuhkan berupa pemberian kredit.

Sebelum lebih lanjut terlebih dahulu penulis sedikit akan menerangkan pengertian dari piutang negara. Menurut Pasal 8 Undang Undang Nomor 49/Prp/1960 dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan

piutang Negara atau hutang kepada Negara oleh Peraturan ini, ialah jumlah uang yang wajib dibayar kepada Negara atau Badan-badan yang secara langsung atau tidak langsung dikuasai oleh Negara berdasarkan suatu Peraturan, perjanjian atau sebab apapun.

Bank selaku kreditor dalam pemberian kredit mengandung resiko dan untuk mengurangi resiko tersebut bank memerlukan lembaga jaminan yang dapat melindungi pihak Bank selaku kreditor apabila debitur cidera janji.

Menurut Pasal 1178 KUH Perdata pemegang hipotik pertama diberi kemungkinan untuk minta ditetapkan suatu janji bahwa pemegang hipotik diberi kekuasaan yang tidak dapat dicabut kembali untuk menjual benda yang dihipotikkan atas kekuasaan sendiri tanpa perantaraan pengadilan (artinya tanpa keharusan untuk memperoleh penetapan eksekusi dari Ketua Pengadilan setempat) apabila debitur cidera janji. Penjualan itu sendiri tetap harus dilakukan di muka umum atau dilelang. Dari hasil penjualan lelang atas agunan yang dibebani hipotik itu, kreditor dapat mengambil untuk melunasi utang debitur. Sisa hasil dari penjualan itu setelah dikurangi piutang kreditor (tentunya apabila masih bersisa), diserahkan kepada debitur.

Di dalam Pasal 6 UUHT disebutkan :

“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”.

Selanjutnya, dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, apabila debitor 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 sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada dengan kreditor-kreditor lainnya.

Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, dengan menyimpang dari prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan dibawah tangan, asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan, dan syarat yang ditentukan pada ayat (3) dipenuhi. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk

mempercepat penjualan obyek hak tanggungan dengan harga penjualan tertinggi.

Kemudian di dalam Pasal 21 UUHT menyebutkan bahwa :

“Apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan undang-undang ini”.

Dalam penjelasan Pasal 21 UUHT disebutkan bahwa ketentuan ini lebih memantapkan kedudukan diutamakan pemegang hak tanggungan dengan mengecualikan berlakunya akibat kepailitan pemberi hak tanggungan terhadap obyek hak tanggungan.

Hal di atas sesuai dengan apa yang diutarakan dalam Pasal 56 Undang Undang kepailitan yang menyatakan bahwa setiap pemegang hak tanggungan yang telah membuat janji, begitu pula setiap pemegang gadai, dibolehkan melaksanakan hak-hak mereka seolah-olah tidak terjadi kepailitan. Dengan demikian akibat kepailitan pemberi hak tanggungan tidak berlaku pada waktu eksekusi obyek hak tanggungan.²⁵⁾

25) Rachmadi Usman, 1999, Op.cit, halaman 132.

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedang penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.²²⁾

Menurut Sutrisno Hadi penelitian atau *research* adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.²³⁾

Penelitian yang dilaksanakan untuk memperoleh data yang telah teruji kebenaran ilmiahnya. Untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut ada dua buah pola berpikir yaitu berpikir secara rasional dan berpikir secara empiris atau melalui pengalaman. Untuk menemukan metode ilmiah maka digabungkanlah metode pendekatan rasional dan metode pendekatan *empiris*, di sini rasionalisme memberikan kerangka pemikiran yang logis sedang *empirisme* memberikan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.²⁴⁾

22) Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, halaman 6

23) Sutrisno Hadi, 1993 *Metodologi Research Jilid I*, Psikologi UGM, Yogyakarta, halaman 4

24) Ronny Hanitjo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Yurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, halaman 36

A. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *yuridis sosiologis (empiris)*. Pendekatan terhadap hukum dengan menggunakan metode sosiologis adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai suatu institusi yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan bermasyarakat yang terjadi dari perilaku anggota-anggota masyarakat yang mempola.²⁵⁾

Metode pendekatan yuridis sosiologis digunakan untuk mendapatkan keakuratan dalam pembahasan permasalahan yang ada serta untuk melihat implementasi suatu aturan hukum dalam masyarakat (*law in action*) dengan cara menggali keterangan lebih dalam atas hal-hal yang berhubungan dengan permasalahan, yaitu untuk mengetahui hal-hal yang mempengaruhi proses bekerjanya hukum dalam pelaksanaan Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 khususnya mengenai perlindungan terhadap kreditor apabila debitor cidera janji.

B. Spesifikasi Penelitian

Ditinjau menurut tarafnya, penelitian dapat dibagi menjadi dua, yaitu Penelitian Deskriptif dan Penelitian Inferensial. Penelitian Deskriptif yaitu penelitian yang hanya menggambarkan obyek yang menjadi pokok permasalahannya saja tanpa berusaha untuk mengambil kesimpulan umum.²⁶⁾

25) Ronny Hanitjo Soemitro, 1991, *Majalah Masalah Masalah Hukum Nomor 9*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.

26) Ronny Hanitjo Soemitro, 1990, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, halaman 16.

Penelitian Inferensial ialah penelitian yang tidak hanya menggambarkan keadaan obyek atau masalahnya saja, akan tetapi dengan keyakinan tertentu mengambil kesimpulan-kesimpulan umum dari bahan-bahan obyek permasalahan.²⁷⁾

Dalam melakukan penelitian ini, penulis menggunakan spesifikasi penelitian inferensial, sehingga tidak hanya melukiskan keadaan obyek permasalahannya saja, tetapi dengan keyakinan-keyakinan tertentu berusaha mengambil kesimpulan-kesimpulan umum dari obyek permasalahan.

C. Metode Penentuan Sampel

Dalam penelitian mengenai perlindungan hukum terhadap kreditor yang diberikan oleh UUHT apabila debitor cidera janji ini, metode penentuan sampel yang digunakan penulis adalah teknik *purposive non-random*, di mana teknik ini mempunyai ciri-ciri dan keadaan yang sama untuk menjadi sampel.²⁸⁾

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh gejala atau seluruh unit yang akan diteliti. Oleh karena populasi biasanya sangat besar dan luas, maka kerap kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel untuk memberikan gambaran yang tepat dan benar.²⁹⁾

27) *Ibid*, halaman 116.

28) Winarno Surakhmad, 1982, *Pengantar Penelitian Ilmiah Dasar, Metode dan Teknik*, Tarsito, Bandung, halaman 9.

29) Ronny, 1990, *Op.cit*, halaman 44.

Dalam penelitian ini populasinya ditentukan yang ada hubungannya dengan perlindungan hukum terhadap kreditor apabila debitor cidera janji menurut UUHT di lingkungan Pemerintah Kabupaten Grobogan, sedangkan yang dijadikan sampel dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Dua orang pegawai PT. BRI Cabang Purwodadi Kabupaten Grobogan
2. Dua orang pegawai PT BPR Wirosari Ijo di Kabupaten Grobogan
3. Dua orang pegawai Kantor Pengurusan Piutang dan Lelang Negara Semarang
4. Dua orang Hakim Pengadilan Negeri Kabupaten Grobogan

D. Teknik Pengumpulan Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder.

1. Data Primer

Dalam pengumpulan data primer ini, penulis menggunakan teknik wawancara. Teknik wawancara adalah proses tanya jawab lisan dalam mana dua orang atau lebih berhadap-hadapan secara fisik, yang satu berperan sebagai penerima informasi dan yang lain sebagai pemberi informasi.³⁰⁾

Wawancara dilakukan terhadap beberapa pejabat yang telah ditentukan menjadi sampel dalam penelitian ini, dimana pertanyaan-pertanyaan yang diajukan telah dipersiapkan terlebih dahulu sebagai

30) Sutrisno Hadi, 1983, *Metodologi Research Jilid II*, Psikologi UGM, Yogyakarta, halaman 63.

pedoman bagi penerima informasi, akan tetapi dimungkinkan juga timbul pertanyaan lain yang disesuaikan dengan situasi dan kondisi saat berlangsungnya wawancara.³¹⁾

2. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui kepustakaan, dengan menelaah buku-buku literatur, Undang-undang, brosur/tulisan yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti.³²⁾ Dalam penelitian ini yang ada hubungannya dengan Perlindungan Terhadap Kreditor apabila Debitor Cidera Janji dalam Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

E. Metode Penyajian Data

Data-data yang telah diperoleh penulis baik data primer maupun data sekunder kemudian dikumpulkan untuk diteliti kembali dengan menggunakan metode editing, di mana untuk menjamin data-data yang diperoleh itu dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan kenyataan yang ada, selanjutnya dilakukan pembetulan terhadap data yang keliru, dengan demikian dapat dilakukan penambahan data yang kurang lengkap yang kemudian disusun secara sistematis dalam bentuk uraian.³³⁾

31) Soerjono Soekanto, 1984, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, halaman 172.

32) Ronny Hantijo Soemitro, 1990, *Op.cit.*, halaman 8-12.

33) Ronny, 1990, *Op.cit.*, halaman 64.

F. Metode Analisa Data

Metode yang digunakan adalah metode analisa data yang *deskriptif analitis*, yaitu mencari dan menemukan hubungan antara data yang diperoleh dari penelitian dengan landasan teori yang ada dan yang dipakai sehingga memberikan gambaran-gambaran konstruktif mengenai permasalahan yang diteliti. Di samping itu digunakan juga metode analisa yang kualitatif dengan tujuan untuk mengerti atau memahami gejala yang diteliti.³⁴⁾

Adapun metode kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan diteliti kembali dan dipelajari sebagai suatu yang utuh.³⁵⁾

34) Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 1984, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, halaman 20.

35) *Ibid*, halaman 25.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. HASIL PENELITIAN

1. Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan di Kabupaten Grobogan

a. Pelaksanaan Perjanjian Kredit

Dalam praktek perbankan, tidak ada ketentuan perundang-undangan yang mengharuskan perjanjian kredit dibuat dengan akta otentik. Perjanjian kredit dapat dibuat baik dengan akta dibawah tangan maupun akta otentik. Kenyataannya di dalam praktek di Kabupaten Grobogan adalah untuk kredit-kredit yang berjumlah besar perjanjian kreditnya dibuat dengan akta notaris, sedangkan untuk kredit-kredit yang berjumlah kecil cukup dibuat dengan akta dibawah tangan.

Untuk mendapatkan kredit, baik di PT. BRI Cabang Purwodadi maupun di PT BPR Wirosari Ijo Kabupaten Grobogan, pemohon kredit harus melalui tahap-tahap:

- 1) Terhadap permohonan kredit akan diberikan formulir Surat Keterangan Permohonan Pinjaman (SKPP) untuk diisi secara lengkap dan disertai dengan dokumen atau surat-surat yang dipersyaratkan.
- 2) Proses kredit secara "*resmi*" dimulai dengan penyerahan formulir yang telah diisi dengan lengkap dan benar.

3) Semua permohonan kredit yang diterima akan dilakukan analisa dan evaluasi kredit dilakukan taksasi jaminan untuk melakukan pemeriksaan dan penelitian, yaitu :

a) Pemeriksaan kredit melalui :

Faktor *5'C of Credit* yaitu Character, Capacity, Capital, Condition dan Collateral.

b) Pemeriksaan usaha calon nasabah melalui :

(i) Pemeriksaan usaha ditempat calon debitur untuk mengetahui dan menilai :

- Kesesuaian antara kebenaran keterangan yang diberikan dengan isian dalam formulir
- Domisili calon debitur
- Karakter calon debitur
- Keadaan usaha
- Kebenaran jaminan dan penilaian jaminan
- Prospek usaha (produksi, lokasi, *omzet*, pemasaran dan lain-lain)
- Keadaan keuangan (kebutuhan modal, rencana penggunaan kredit)
- Kemampuan membayar kredit (pendapatan, biaya, laba)

(ii) Penilaian jaminan

(a) Jaminan harus mempunyai nilai ekonomis (*marketable*)

meliputi :

- Dapat diperjualbelikan bebas
- Mudah dipasarkan
- Kondisi dan lokasi strategis
- Tidak cepat rusak
- Manfaat ekonomisnya lebih lama dari jangka waktu kredit yang diberikan

(b) Jaminan harus mempunyai kekuatan yuridis :

- Tidak dalam sengketa
- Ada bukti kepemilikan
- Belum dijaminkan pada pihak lain
- Memenuhi syarat untuk diikat dengan Hak Tanggungan
- Jaminan sebaiknya dimiliki sendiri

- 4) Hasil analisa dan evaluasi itu petugas taksasi akan melaporkan kepada petugas penyelia kredit untuk dievaluasi lagi. Namun petugas taksasi dapat mengusulkan kepada petugas penyelia kredit untuk menolak kredit, jika dari hasil analisisnya dinilai tidak layak untuk menerima kredit atau menurunkan nilai permohonan kredit, jika jaminan yang diberikan tidak mencukupi dengan nilai kredit.
- 5) Berdasarkan hasil taksasi jaminan tersebut petugas penyelia kredit akan menganalisa kredit dan hasil kesimpulan dari analisa tersebut disebut kecukupan jaminan.

6) Keputusan kredit diterima atau tidaknya permohonan kredit ada pada pimpinan perusahaan.

7) Dari hasil analisa tersebut dikeluarkan Surat Keputusan Kredit yang dapat berupa :

a) Disetujui

Persetujuan pemberian kredit terjadi karena permohonan kredit dinilai telah lengkap dan layak serta plafon kredit telah disetujui oleh pimpinan perusahaan sesuai dengan jenis usaha calon nasabah. Persetujuan kredit akan disertai dengan persyaratan-persyaratan tertentu yaitu :

- Maksimum kredit
- Keperluan kredit
- Jenis kredit
- Bentuk / sifat kredit
- Jangka waktu kredit
- Provisi / *commitment*
- Biaya administrasi
- Denda
- Asuransi
- Jaminan kredit
- Syarat
- Penarikan

b) Ditolak

Penolakan dapat terjadi karena syarat yang diminta kurang lengkap atau jaminan yang diberikan kurang layak atau karena keinginan dari calon nasabah yang plafon kreditnya lebih besar dari jumlah yang disanggupi pihak PT. BRI Cabang Purwodadi atau PT BPR Wirosari Ijo di Grobogan.

Keputusan kredit yang *disetujui* dan *ditolak* tersebut kemudian diberitahukan kepada calon debitur atau pemohon kredit. Untuk kredit yang disetujui disertai dengan syarat-syarat tertentu di atas, apabila nasabah menerima syarat-syarat yang diberikan bank dan mau menerima semua ketentuan kredit dari PT. BRI Cabang Purwodadi atau PT BPR Wirosari Ijo di Kabupaten Grobogan maka dilakukan penandatanganan perjanjian kredit yang berupa Surat Perjanjian Kredit dilanjutkan dengan pengikatan jaminan (Hak Tanggungan) dengan sempurna di hadapan PPAT dan pejabat bank. Realisasi kredit baru dapat dilakukan.

b. Pelaksanaan Pemberian Hak Tanggungan di Kabupaten Grobogan

Pada saat mengajukan permohonan kredit, baik di PT. BRI Cabang Purwodadi dan PT BPR Wirosari Ijo Kabupaten Grobogan, ditentukan tentang macam jaminan dan cara pengikatannya. Dalam prakteknya kredit yang diberikan baik oleh PT. BRI Cabang Purwodadi dan PT BPR Wirosari Ijo Kabupaten Grobogan diikuti dengan pengikatan jaminan atas tanah sehingga perlu dibebani dengan

Hak Tanggungan. Hak Tanggungan merupakan jaminan kebendaan yang termasuk benda tak bergerak dan jaminan tersebut untuk tanah dengan rata-rata taksiran 80% dari taksiran harga jual atau nilai ganti, sedang bangunan 70% dari harga jual/nilai ganti.

Tahap pemberian Hak Tanggungan dimulai dengan dibuatnya APHT oleh PPAT. Dimulai dengan adanya surat pengantar dari PT. BRI Cabang Purwodadi atau PT BPR Wirosari Ijo di Grobogan untuk membuat pengakuan hutangnya. Surat pengantar tersebut berisi mengenai hutang dari si debitor, baik mengenai plafon kreditnya, bentuknya, bunganya dan juga jaminan kreditnya. Dari surat pengantar tersebut dibuatkan Surat Perjanjian Kreditnya dan debitor menandatangani akta tersebut.

Nasabah, yang akan mengikatkan jaminan Hak Tanggungan disebut pemberi Hak Tanggungan, harus menyerahkan surat-surat untuk keperluan pemberian Hak Tanggungan berupa :

- a) Asli Sertifikat tanah yang dijaminkan.
- b) Identitas Pemberi Hak Tanggungan (KTP/KK). Jika telah berkeluarga harus dengan persetujuan Istri/suami dari pemberi Hak Tanggungan.
- c) Persetujuan komisaris/para pemegang saham jika pemberi Hak Tanggungan adalah suatu Badan Hukum disertai anggaran dasarnya.

Dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan di kantor PPAT selain berkas-berkas yang disebut di atas, diperlukan juga :

1. Fotocopy surat perjanjian.
2. Fotocopy sertifikat hak atas tanah.
3. Fotocopy identitas para pihak.

Dalam jangka satu minggu setelah pembayaran biaya pembebanan Hak Tanggungan, APHT dibawa ke Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan untuk mengecek keberadaan tanah tersebut dan bila segala sesuatunya telah cocok, PPAT memberi penomoran atas APHT tersebut, tujuh hari kemudian APHT itu dibawa lagi ke Kantor Pertanahan beserta berkas-berkas yang diperlukan untuk pendaftaran Hak Tanggungan, antara lain :

1. Fotocopy surat perjanjian hutang piutang;
2. Sertifikat asli hak atas tanah;
3. Surat pengantar dari Notaris-PPAT (rangkap 2);
4. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
5. Lembar ke-2 APHT;
6. Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT; dan
7. Fotocopy bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan.

Terhadap tanah yang belum bersertifikat dalam pengikatannya harus menggunakan SKMHT (Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan) yang wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-

lambatnya 3 (tiga) bulan setelah kuasa diberikan. Dan dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja, PPAT yang membuat Hak Tanggungan setelah penandatanganan APHT tersebut wajib menyerahkan pada kantor pertanahan untuk didaftarkan dengan berkas-berkas sebagai berikut :

- a. Surat pengakuan hutang.
- b. Surat pengantar dari PPAT rangkap 2 (dua) dan memuat daftar surat-surat yang disampaikan.
- c. Surat permohonan pendaftaran hak atas tanah.
- d. Fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran hak atas tanah.
- e. Surat keterangan dari Kantor Pertanahan atau pernyataan dari pemberi Hak Tanggungan bahwa tanah tersebut belum terdaftar.
- f. Surat bukti hak dan keterangan Kepala desa dikuatkan oleh Camat yang membenarkan bukti-bukti tersebut.
- g. Surat keterangan waris, akta pembagian waris, akta pemindahan hak yang dibuat oleh PPAT yang berwenang atau akta pemindahan hak yang dibuat berdasarkan hukum adat yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kades/Kelurahan yang menjadi dasar perolehan hak pemberi Hak Tanggungan, apabila bukti hak yang dimaksud huruf f masih atas nama orang yang mewariskan atau menjual.
- h. Izin pemindahan hak, apabila diperlukan izin peralihan hak tersebut.
- i. Bukti biaya pelunasan biaya pendaftaran tanah.

- j. Fotocopy bukti pembayaran pajak penghasilan (Pph).
- k. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan.
- l. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan.
- m. Lembar kedua APHT.
- n. Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh kepala kantor pertanahan untuk pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT).
- o. Fotocopy bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan.

Dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan yang objeknya berupa hak atas tanah bekas hak milik adat yang belum terdaftar, pendaftaran hak yang bersangkutan dilakukan lebih dahulu, setelah didaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan, yang tanggalnya adalah hari ketujuh setelah tanggal pembukuan hak atas tanah dengan ketentuan bahwa apabila hari ke-7 (tujuh) tersebut jatuh pada hari libur, buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatannya tersebut diberi tanggal hari kerja berikutnya.

Untuk jaminan tanah yang belum dibalik nama, prosedur untuk memperoleh kredit dari PT. BRI Cabang Purwodadi atau PT BPR Wirosari Ijo di Grobogan yaitu setelah calon debitur menandatangani pengakuan hutang beserta syarat-syarat yang diperlukan maka

dilakukan realisasi kredit dan pihak bank langsung menyerahkan kepada PPAT/Notaris rekanannya untuk memproses pembebanan Hak Tanggungan terhadap tanah yang belum dibalik nama tersebut.

Apabila pada hari yang sama dilakukan jual beli sekaligus, maka pada hari itu juga dibuatkan APHTnya dihadapan PPAT yang bersangkutan. APHT yang diperoleh pihak kreditor pertama ini adalah berdasarkan jual beli. Akta jual beli tersebut diserahkan kepada PPAT/Notaris untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan pendaftaran Hak Tanggungannya. Jika menggunakan SKMHT, SKMHT tersebut ditandatangani sekaligus. Jangka waktunya adalah tiga bulan setelah semua berkas-berkas yang diperlukan lengkap dan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari setelah APHT ditandatangani, PPAT memasukkan ke Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan akan melakukan balik nama atau pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan dilakukan lebih dahulu, setelah hak atas tanah didaftar peralihannya atas nama pemberi Hak Tanggungan, Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan Hak Tanggungan yang bersangkutan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan.

Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku

tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Kelahiran Hak Tanggungan adalah 7 hari setelah pengiriman secara lengkap berkas-berkas yang diperlukan untuk pendaftaran Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan.

Setelah proses pendaftaran hak tanggungan selesai dilakukan, maka sertifikat tanah akan disimpan oleh pihak bank sampai kredit dibayar lunas dan kepada peminjam diberikan tanda terima dari bank sebagai bukti penyerahan sertifikat tanah oleh peminjam kepada bank.

2. Perlindungan yang Diberikan oleh Undang Undang Hak Tanggungan terhadap Kreditor Apabila Debitor Cidera Janji

Terlebih dahulu penulis akan sedikit memberikan gambaran mengenai pengertian cidera janji atau wanprestasi menurut hasil penelitian yang telah dilakukan pada PT. BRI Cabang Purwodadi dan PT BPR Wirosari Ijo Kabupaten Grobogan.

Yang dimaksud dengan debitor telah cidera janji atau wanprestasi, PT BRI Cabang Purwodadi dan PT BPR Wirosari Ijo Kabupaten Grobogan memberikan pengertian yang sama, yaitu berdasarkan atas Surat Edaran Bank Indonesia adalah apabila debitor tidak memenuhi kewajibannya atau lalai dalam waktu 270 hari terhitung dari pembayaran tunggakan terakhir.

Kreditor yang telah merasa dirugikan akan wanprestasinya debitor dapat melaksanakan eksekusi atas obyek hak tanggungan yang telah dijadikan benda jaminan secara lelang dengan hak didahulukan

dari kreditor lainnya. Perlindungan hukum demikian dalam prakteknya dilaksanakan berdasarkan adanya aturan hukum yang diatur dalam UUHT tentang janji-janji yang biasa diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Apabila debitor 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. Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang diutamakan yang dimiliki pemegang Hak Tanggungan Pertama (dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan). Hak tersebut didasarkan atas janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak 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 daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan (Pasal 6).

Dalam Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) a UUHT adalah parate eksekusi dan karenanya tidak memerlukan persetujuan debitor serta tidak memerlukan campur tangan pengadilan. Pasal tersebut secara formal (menurut hukum positif) kewenangan parate eksekusi Hak

Tanggungans Pertama sudah dapat dilakukan oleh Bank (swasta atau pemerintah) dengan mengajukan permintaan lelang obyek Hak Tanggungan kepada Kantor Lelang Negara (sekarang KP2LN).

Adapun berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di PT BRI Cabang Purwodadi (bank pemerintah) lebih memilih penjualan melalui KP2LN berdasarkan UU Nomor 49/Prp/1960. Sedangkan di PT BPR Wirosari Ijo Kabupaten Grobogan (bank swasta) sudah melaksanakan secara penuh Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) a UUHT.

3. Pelaksanaan Eksekusi Obyek Hak Tanggungan

Dalam hal *mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya*, UUHT memberikan perlindungan terhadap kreditor apabila debitor cidera janji, tanah (hak atas tanah) yang dibebani dengan hak tanggungan itu berhak dijual oleh pemegang Hak Tanggungan tanpa persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan tidak dapat menyatakan keberatan atas penjualan obyek hak tanggungan tersebut.

a. Eksekusi Obyek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PT BRI Cabang Purwodadi

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan, dasar hukum bagi PT BRI Cabang Purwodadi untuk melakukan eksekusi obyek hak tanggungan adalah UU Nomor 49/Prp/1960 jo SK Menkeu Nomor 253/KKMK/011/1981.

Penjualan lelang secara umum ini dilakukan oleh kreditor yang merupakan bank pemerintah, mengingat adanya prosedur khusus pengurusan piutang negara yang ditentukan dalam Undang Undang Nomor 49/Prp/1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara jo Keppres Nomor 21 tahun 1991 tentang Badan Urusan dan Lelang Negara (BUPLN) jo Keppres Nomor 84 tahun 2000 tentang Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara (PLN) yang mulai berlaku pada tanggal 2 Juli 2001.

Dalam praktek PT BRI Cabang Purwodadi melakukan penyelesaian kredit macet dengan menyerahkan proses penyelesaian kepada PUPN, sekarang diganti KP2LN (Kantor Pengurusan Piutang dan Lelang Negara). KP2LN selanjutnya melakukan urutan-urutan berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 253/KKMK/011/1981 tanggal 9 September 1981, yaitu sebagai berikut :

- a) Pemanggilan Debitor
- b) Apabila Debitor hadir, dibuat Surat Pernyataan Bersama yang berisi :
 - Penetapan jumlah piutang
 - Harus ada pembayaran utang minimal sejumlah satu tahun angsuran

- c) Bila Debitor tetap cidera janji dalam melaksanakan isi pernyataan tersebut, maka KP2LN mengeluarkan Surat Paksa untuk melakukan penyitaan obyek hak tanggungan.
- d) Selanjutnya dikeluarkan Surat Perintah Penjualan Barang Sita (SPPBS)
- e) KP2LN menyerahkan barang sita tersebut kepada KLN untuk dilakukan eksekusi lelang.

Apabila Debitor tidak hadir, maka dilakukan Pemanggilan kedua. Dalam hal Debitor tidak juga hadir dalam pemanggilan kedua maka KP2LN melakukan Penetapan Jumlah Piutang Negara (PJPN) dan selanjutnya dikeluarkan Surat Paksa yang berisi penyitaan atas obyek hak tanggungan, apabila debitor tetap tidak memenuhi dan memperhatikan PJPN tersebut. Untuk selanjutnya KP2LN segera menyerahkan kepada Kantor Lelang Negara untuk dilakukan eksekusi atas barang sita tersebut.

Prosedur penjualan lelang yang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara atas barang sita adalah sebagai berikut :

- a) Kreditor mengajukan permintaan lelang ke Balai Lelang, kemudian Balai Lelang mengajukan permohonan lelang ke Kantor Lelang Negara (selanjutnya disebut KLN), dengan melampirkan :
 - Perjanjian Kredit yang merupakan perjanjian pokok
 - Sertifikat Hak Tanggungan

- Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan
 - Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (apabila ada)
 - Bukti bahwa debitor cidera janji (rekening koran dan korespondensi dengan debitor)
 - Syarat lelang lainnya apabila ada
- b) KLN kemudian menentukan tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang dengan memperhatikan keinginan Balai Lelang
- c) KLN dibantu Balai Lelang meminta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) tentang obyek Hak Tanggungan yang akan dilelang ke Kantor Pertanahan.
- d) KLN memberitahukan rencana lelang kepada penghuni rumah/bangunan pada obyek Hak Tanggungan apabila ada.
- e) Balai Lelang menentukan harga limit dan uang jaminan lelang (apabila perlu).
- f) Pengumuman lelang dilaksanakan secara efektif dan terarah oleh Balai Lelang.
- g) Masyarakat yang berminat mengikuti lelang sebagai peserta lelang harus memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam pengumuman lelang dan dapat meminta keterangan lebih lanjut mengenai lelang maupun dokumen kepemilikannya kepada Balai Lelang serta meninjau obyek.

- h) Peserta lelang dengan penawaran tertinggi dinyatakan sebagai pemenang lelang dan membayar harga lelang kepada Balai Lelang sesuai dengan perjanjian/syarat yang telah ditentukan.
- i) Penjual akan menerima hasil penjualan setelah dipotong dengan bea lelang sebesar 1,875% dan Uang Miskin sebesar 0,40% serta Pajak Penghasilan (Pph) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan (PP No. 27 Tahun 1996) sebesar 5%. Di samping itu penjual/pemilik barang harus membayar *fee* dan biaya-biaya lain sesuai dengan perikatan yang telah dibuat dengan Balai Lelang.
- j) Balai Lelang dapat meminta Risalah Lelang untuk diberikan kepada pemilik barang dan pembeli. Bagi Pembeli Risalah Lelang dapat digunakan sebagai dasar peralihan/pendaftaran hak pada Kantor Pertanahan setempat. Sedangkan bagi pemilik barang Kutipan Risalah Lelang digunakan sebagai bukti bahwa lelang telah dilaksanakan sehingga yang bersangkutan berhak atas hasilnya.

Untuk menjual obyek hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) UUHT sebenarnya dapat dilakukan oleh PT BRI Cabang Purwodadi sebagai kreditor, akan tetapi dalam prakteknya PT BRI Cabang Purwodadi lebih memilih penjualan melalui KP2LN dengan alasan-alasan ingin tetap menjaga hubungan baik dengan debitor juga diharapkan debitor dapat melunasi utangnya

dengan penambahan jangka waktu pelunasan sebelum dilaksanakan pelelangan.

b. *Eksekusi Obyek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PT BPR Wirosari Ijo Kabupaten Grobogan*

Berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) a UUHT kreditor berhak untuk melakukan eksekusi obyek hak jaminan berdasarkan janji menjual atas kekuasaan sendiri apabila debitor cidera janji (*beding van eigenmachtigeverkoop*) tanpa harus mengajukan penetapan (*fiat*) Pengadilan Negeri setempat. Yang dieksekusi atau dijual adalah obyek hak tanggungan yang dijadikan agunan.

Yang dimaksud penjualan berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) a UUHT adalah parate eksekusi, yaitu pelaksanaan eksekusi dengan cara pelelangan umum tanpa melalui bantuan Pengadilan. Karena dengan cara pelelangan umum diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek hak tanggungan. Dari hasil penjualan obyek hak tanggungan tersebut kreditor berhak mengambil pelunasan piutangnya. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar dari piutang maka sisa hasil penjualan menjadi hak pemberi hak tanggungan. Apabila hasil penjualan tersebut kurang dari jumlah piutang maka debitor masih harus membayar kekurangannya ditambah dengan biaya lelang kepada pihak kreditor.

Adapun prosedur penjualan obyek hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) a UUHT yang dilaksanakan oleh PT BPR Wirosari Ijo Kabupaten Grobogan adalah sebagai berikut :

- 1) PT BPR Wirosari Ijo selaku Kreditor mengajukan permohonan eksekusi lelang ke KLN yang dilengkapi dengan Surat Pengakuan Hutang, APHT, Sertifikat HT, serta dilampiri pernyataan dari kreditor apabila terjadi gugatan terhadap pelaksanaan lelang kreditor akan bertanggung jawab terhadap gugatan tersebut.
- 2) Penetapan lelang antara kreditor dengan KLN.
- 3) Surat Penetapan Lelang tersebut oleh kreditor dikirimkan kepada debitor yang merupakan suatu surat peringatan bahwa obyek hak tanggungan akan dilelang.
- 4) Apabila tidak terjadi adanya pelunasan utang oleh debitor maka akan segera diumumkan oleh kreditor untuk pelaksanaan lelang obyek hak tanggungan di surat kabar sebanyak dua kali pengumuman dengan jangka waktu limabelas hari dari pengumuman pertama.
- 5) Pelaksanaan lelang oleh KLN.

c. *Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Melalui Pengadilan Negeri Purwodadi Kabupaten Grobogan*

Ini adalah alternatif lain dalam penjualan obyek Hak Tanggungan. Sarana hukum ini benar-benar bersifat eksekusi karena ditempuh apabila debitor ingkar janji dan menolak untuk menerima dan melaksanakan janji seperti diatur dalam Pasal 6 jo Pasal 14 ayat (2) huruf e UUHT. Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT mengatur bahwa berdasarkan Titel Eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan. Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Selama belum ada peraturan yang mengaturnya menurut Pasal 26 UUHT dan penjelasannya pelaksanaan eksekusi ini didasarkan pada Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg.

Dengan demikian prosedur yang ditempuh adalah sebagai berikut untuk Bank Swasta sebagai pemegang Hak Tanggungan, permohonan eksekusi diajukan Bank tersebut melalui Pengadilan Negeri (PN) yang akan memanggil/memberi *aanmaning* kepada debitor. Apabila debitor tetap tidak memenuhi kewajibannya, PN akan melakukan pemanggilan kedua dan apabila debitor masih tetap tidak memenuhi kewajibannya, maka Ketua PN meminta bantuan ke KLN untuk menentukan tanggal lelang. Untuk

pelaksanaan eksekusinya dilakukan di Pengadilan Negeri Purwodadi Kabupaten Grobogan.

Adapun prosedur lelangnya adalah sebagai berikut :

(1) Pengadilan Negeri mengajukan permohonan lelang ke KLN

setempat, dengan melampirkan :

- Perjanjian kredit
- Sertifikat Hak Tanggungan
- Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan
- Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (apabila ada)
- Bukti *aanmaning* dari Pengadilan Negeri
- Surat Perintah Sita
- Berita Acara Sita
- Fiat/penetapan eksekusi dari Pengadilan Negeri

(ii) KLN kemudian menentukan tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang

(a) Setelah ada penentuan tanggal dan waktu lelang,

Pengadilan Negeri harus :

- Menentukan harga limit
- Mengadakan pengumuman lelang

(b) Masyarakat yang berminat mengikuti lelang sebagai peserta lelang harus menyetorkan uang jaminan lelang

sesuai yang ditentukan dalam pengumuman lelang dan dapat meminta keterangan lebih lanjut mengenai obyek lelang kepada KLN, Pengadilan Negeri maupun kreditor serta meninjau obyek lelang.

- (iii) 3 (tiga) hari sebelum pelaksanaan lelang, Pengadilan Negeri menyerahkan bukti pengumuman lelang kepada KLN.
- (iv) Pelaksanaan lelang dilaksanakan dilakukan oleh KLN di ruang sidang Pengadilan Negeri.
- (v) Setelah ada pemenang lelang, pejabat lelang bersama dengan penjual dan pemenang lelang menandatangani Risalah Lelang.
- (vi) Pembeli harus membayar secara tunai :
 - Harga pokok lelang
 - Bea lelang sebesar 4,5 % dari harga pokok lelang
 - Uang miskin sebesar 0,4 % dari harga pokok lelang
- (vii) Atas hasil lelang juga dikenakan Pph sebesar 5 % dan Bea Lelang sebesar 1,5 % dari pokok lelang
- (viii) Kreditor melalui Pengadilan Negeri akan menerima hasil lelang setelah dipotong Bea Lelang dan Pph
- (ix) Pemenang lelang/pembeli dapat meminta Petikan Risalah Lelang ke KLN yang dapat digunakan sebagai dasar

peralihan obyek lelang pada Kantor Pertanahan setempat dan kreditor/penjual meminta Salinan Risalah Lelang.

B. PEMBAHASAN

1. Mengenai Praktek Pelaksanaan UUHT di Kabupaten Grobogan

Pelaksanaan pemberian kredit di Kabupaten Grobogan dilakukan sesuai dengan apa yang telah diatur dalam undang-undang, yaitu dilakukan secara tertulis dengan dituangkan dalam Surat Perjanjian Kredit sebagai perjanjian pokoknya yang diikuti dengan pengikatan benda jaminan yang dibebankan dengan hak tanggungan, karena PT BRI Cabang Purwodadi dan PT BPR Wirosari Ijo Kabupaten Grobogan menerima benda jaminan dari debitor berupa tanah yang merupakan benda tidak bergerak.

Menurut hemat penulis, hal di atas sesuai dengan apa yang diatur dalam rumusan Pasal 10 ayat (1) UUHT yang berbunyi :

“Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”

Pelaksanaan UUHT di Kabupaten Grobogan khususnya PT BRI Cabang Purwodadi dan PT BPR Wirosari Ijo ternyata sudah berjalan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam UUHT, yaitu melalui dua tahap sebagai berikut :

- a) Tahap Pemberian Hak Tanggungan
- b) Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Menurut pasal 10 ayat (2) UUHT menyatakan bahwa pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selanjutnya Pasal 11 ayat (1) UUHT menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya APHT. Dengan tidak dicantulkannya secara lengkap maka akan berakibat APHT yang bersangkutan batal demi hukum.

Menurut pasal 13 UUHT, pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah penandatanganan APHT. PPAT wajib melaksanakan ketentuan tersebut karena jabatannya dan sanksi atas pelanggaran hal tersebut akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan PPAT.

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Dalam Pasal 14 ayat (1) UUHT disebutkan, bahwa sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan. Hal ini berarti setiap hak tanggungan merupakan bukti adanya hak tanggungan.

2. Mengenai Perlindungan terhadap Kreditor yang diberikan UUHT apabila Debitor Cidera Janji

Menurut hemat penulis, perlindungan terhadap kreditor di Kabupaten Grobogan sebagian besar telah sesuai dengan apa yang diatur dalam ketentuan UUHT. Hal tersebut dapat dilihat dari praktek pemberian kredit baik PT BRI Cabang Purwodadi maupun PT BPR Wirosari Ijo Kabupaten Grobogan selalu diikuti dengan dilakukannya pengikatan benda jaminan yang berupa tanah dengan dibebani dengan hak tanggungan.

Pasal 6 UUHT sebagai salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan atau mendahului kepada kreditor tertentu (dalam hal ini pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama jika terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan), terhadap kreditor-kreditor lain (*droit de preference*), maka dalam hal debitor cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual benda jaminan yang dibebani hak tanggungan tersebut guna mengambil pelunasan piutangnya lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain.

Hal di atas dikukuhkan dengan adanya ketentuan yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT yang secara tegas menyatakan bahwa kreditor mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan apabila debitor cidera janji dan adanya titel eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan.

Dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, dengan meyimpan dari prinsip sebagaimana dimaksud pada Pasal 20 ayat (1) UUHT diberi kemungkinan

melakukan eksekusi melalui penjualan dibawah tangan, asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan, dan syarat yang ditentukan pada ayat (3) dipenuhi.

Pasal 20 ayat (2) UUHT menyebutkan bahwa atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Kemudian di dalam Pasal 21 UUHT menyebutkan bahwa :

“Apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan undang-undang ini”.

Dalam penjelasan Pasal 21 UUHT disebutkan bahwa ketentuan ini lebih memantapkan kedudukan diutamakan pemegang hak tanggungan dengan mengecualikan berlakunya akibat kepailitan pemberi hak tanggungan terhadap obyek hak tanggungan.

3. Mengenai Pelaksanaan Eksekusi Obyek Hak Tanggungan

Eksekusi hak tanggungan dapat dilaksanakan apabila debitor telah dinyatakan cidera janji atau wanprestasi. Dapat dikatakan cidera janji apabila debitor tidak :

- ▶ Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- ▶ Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikannya;
- ▶ Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;

- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya

Hal tersebut di atas pada dasarnya sama dengan apa yang dijadikan kriteria oleh PT BRI Cabang Purwodadi maupun PT BPR Wirosari Ijo Kabupaten Grobogan mengenai debitor yang cidera janji atau wanprestasi, yaitu debitor tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran angsuran atas utangnya.

Dengan demikian apabila debitor telah diperingatkan akan tetapi tetap tidak memperhatikan dan tidak segera memenuhi kewajibannya, maka kreditor dapat melakukan eksekusi terhadap benda jaminan yang telah dibebani hak tanggungan milik debitor baik dijual lelang maupun dibawah tangan untuk pelunasan utangnya.

- a. Pelaksanaan Eksekusi Obyek Hak Tanggungan pada PT BRI Cabang Purwodadi

Eksekusi obyek hak tanggungan yang dilakukan oleh PT BRI Cabang Purwodadi dengan cara penjualan lelang secara umum, mengingat adanya prosedur khusus yang ditentukan dalam Undang Undang Nomor 49/Prp/1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN). Apabila oleh KP2LN diputuskan untuk mengeksekusi maka penjualan dilakukan secara lelang melalui KLN. Dalam hal ini tidak diperlukan penetapan (fiat) eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri karena menurut undang-undang tersebut di atas, putusan KP2LN mempunyai kekuatan titel eksekutorial.

Menurut hemat penulis, pelaksanaan eksekusi diatas dapat juga dilaksanakan berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) a UUHT yang pada prinsipnya mengatur mengenai kewenangan kreditor untuk segera menjual obyek hak tanggungan apabila debitor cidera janji tanpa adanya campur tangan dari Pengadilan dengan didasari adanya titel eksekutorial yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan.

Dapat ditarik suatu gambaran, bahwa kewenangan eksekusi yang dimiliki oleh PT BRI Cabang Purwodadi sebenarnya ada dua, yaitu eksekusi berdasarkan UU No. 49/Prp/1960 yaitu melalui KLN dan eksekusi berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) a UUHT tanpa melalui Penetapan Pengadilan Negeri.

b. Pelaksanaan Eksekusi Obyek Hak Tanggungan pada PT BPR Wirosari Ijo Kabupaten Grobogan

Berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) a UUHT kreditor berhak untuk melakukan eksekusi obyek hak jaminan berdasarkan janji menjual atas kekuasaan sendiri apabila debitor cidera janji (*beding van eigenmachtigeverkoop*) tanpa harus mengajukan penetapan (*fiat*) Pengadilan Negeri setempat. Yang dieksekusi atau dijual adalah obyek hak tanggungan yang dijadikan agunan.

Yang dimaksud penjualan berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) a UUHT adalah parate eksekusi, yaitu pelaksanaan eksekusi dengan cara pelelangan umum tanpa melalui bantuan Pengadilan. Karena dengan cara pelelangan umum diharapkan dapat diperoleh

harga yang paling tinggi untuk obyek hak tanggungan. Dari hasil penjualan obyek hak tanggungan tersebut kreditor berhak mengambil pelunasan piutangnya. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar dari piutang maka sisa hasil penjualan menjadi hak pemberi hak tanggungan.

c. Pelaksanaan Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Melalui Pengadilan Negeri Purwodadi Kabupaten Grobogan

Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) b UUHT pada dasarnya adalah sama dengan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) a UUHT di atas, akan tetapi dalam hal ini kreditor meminta penetapan (*fiat*) Pengadilan Negeri setempat dan yang dieksekusi atau dijual tersebut adalah obyek hak tanggungan yang telah diminta sita jaminan. Sedangkan pelaksanaan lelang dilakukan di Pengadilan Negeri Purwodadi Kabupaten Grobogan.

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan pemberian Hak Tanggungan di dalam praktek, baik PT BRI Cabang Purwodadi dan PT BPR Wirosari Ijo, telah sesuai dengan aturan-aturan yang ditentukan oleh UUHT.

Proses pemberian hak tanggungan yang biasa dilakukan di Kabupaten Grobogan, khususnya PT BRI Cabang Purwodadi dan PT BPR Wirosari Ijo, melalui dua tahap yaitu *tahap pemberian hak tanggungan* di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah dan *tahap pendaftaran hak tanggungan* di Kantor Pertanahan.

UUHT memberikan perlindungan dan kedudukan istimewa kepada kreditor apabila Akta Pemberian Hak Tanggungan telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan.

2. Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang memberikan perlindungan kepada kreditor, yaitu :
 - a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahulukan kepada pemegangnya (*droit de preference*).

- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*).
 - c. Memenuhi asas spesialitas kejelasan obyek haknya dan publisitas terbuka untuk umum sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
 - d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.
 - e. Kreditor pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hal yang diperolehnya menurut UUHT apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit.
 - f. Hak tanggungan membebani secara utuh obyek hak tanggungan dan setiap bagian darinya. Artinya hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi (*ondeelbaarheid*).
3. Dalam hal *mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya*, UUHT memberikan perlindungan terhadap kreditor apabila debitor cidera janji, tanah (hak atas tanah) yang dibebani dengan hak tanggungan itu berhak dijual oleh pemegang Hak Tanggungan tanpa persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan tidak dapat menyatakan keberatan atas penjualan obyek hak tanggungan tersebut.
- Penjualan obyek hak tanggungan pada prinsipnya dilakukan secara lelang, baik penjualan berdasarkan Pasal 14 UUHT melalui Pengadilan Negeri,

maupun berdasarkan Pasal 6 jo 20 ayat (1) a UUHT yang membuka peluang penjualan obyek hak tanggungan secara pelelangan umum.

Pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan berdasarkan Pasal 14 UUHT biasanya digunakan oleh bank-bank swasta. Bank pemerintah dalam melakukan eksekusi obyek hak tanggungan berdasarkan UU Nomor 49/Prp/1960.

Ada perbedaan dalam penerapan masalah eksekusi berdasarkan UUHT di Kabupaten Grobogan, khususnya pada PT BPR Wirosari Ijo, di mana parate eksekusi yang dimaksud dalam Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) a UUHT *secara penuh dilaksanakan*.

Eksekusi obyek hak tanggungan yang dilakukan PT BRI Cabang Purwodadi dapat dilakukan berdasarkan Undang Undang Nomor 49/Prp/1960 dan berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) a UUHT. Dalam prakteknya PT BRI Cabang Purwodadi melakukan penjualan obyek hak tanggungan berdasarkan Undang Undang Nomor 49/Prp/1960 dengan alasan ingin tetap menjaga hubungan baik dengan debitor dan mengharapkan debitor dapat melunasi utangnya sebelum dilaksanakan pelelangan.

Dengan demikian pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan di dalam praktek *masih belum sesuai* dengan UUHT karena adanya peraturan

khusus bagi bank pemerintah, dalam hal ini PT BRI Cabang Purwodadi, yaitu Undang Undang Nomor 49/Prp/1960.

B. Saran-saran

Para kreditor diharapkan lebih waspada agar dikemudian hari tidak mendapatkan kesulitan dalam mengeksekusi obyek hak tanggungan. Beberapa segi yuridis yang harus diperhatikan oleh para kreditor dalam menerima obyek hak tanggungan adalah :

- ⊖ Segi kepemilikan tanah yang dijadikan obyek hak tanggungan.
- ⊖ Segi pemeriksaan sertifikat tanah dan kebenaran letak tanah yang dijadikan obyek hak tanggungan.
- ⊖ Segi kewenangan untuk membebaskan hak tanggungan hak atas tanah yang dijadikan obyek hak tanggungan.
- ⊖ Segi kemudahan untuk melakukan eksekusi atau penjualan tanah yang dijadikan obyek hak tanggungan.
- ⊖ Segi kedudukan kreditor sebagai kreditor yang préferen.

Kantor Lelang Negara, dalam hal ini Balai Lelang diharapkan dapat bekerja secara profesional dikarenakan dalam proses pelelangan yang diselenggarakan oleh Balai Lelang baik dalam saat pra lelang, pelaksanaan lelang maupun purna lelang dapat dilaksanakan secara terencana dan terpadu. Balai Lelang yang profesional dan dapat mewujudkan lelang yang baik akan

benar-benar menjadi alternatif terbaik dalam penyelesaian kredit macet perbankan.

Sementara itu BPN tentunya diharapkan dapat mendukung kelancaran penerbitan SKPT sebagai salah satu syarat lelang dan pada akhirnya apabila lelang sukarela yang dilakukan oleh Balai Lelang dipermasalahkan di Pengadilan seyogyanya dapat diselesaikan dengan semangat yang sesuai dengan *legal character* UUHT, yaitu eksekusi yang mudah, cepat dan pasti.

RINGKASAN

Perkembangan ekonomi dan perdagangan akan diikuti oleh perkembangan kebutuhan akan kredit. Sedangkan pemberian fasilitas kredit ini memerlukan jaminan demi keamanan pemberian kredit tersebut. Dalam hal ini lembaga jaminan merupakan perwujudan tanggung jawab dari pembinaan hukum guna mengimbangi lajunya kegiatan-kegiatan di bidang perdagangan, perindustrian, perseroan, pengangkutan dan kegiatan-kegiatan dalam proyek pembangunan.

Pentingnya lembaga jaminan yang modern dan bercirikan ke-Indonesiaan serta berpola wawasan nusantara dirasakan semakin perlu dengan meningkatnya kegiatan pembangunan pada umumnya dan pembangunan di bidang ekonomi pada khususnya. Untuk itu dibutuhkan tersedianya dana pembangunan yang cukup besar, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan. Dalam kaitan ini sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lainnya yang terlibat didalamnya mendapatkan perlindungan hukum yang seimbang melalui suatu lembaga jaminan yang kuat dan memberikan kepastian hukum.

Dengan berlakunya Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Undang Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, maka terpenuhilah apa yang dikatakan dalam Pasal 51 UUPA sehingga tidak diperlukan lagi penggunaan ketentuan Hypotheek dan Creditverband seperti yang diatur dalam Pasal 57 UUPA. Di samping itu, dengan hadirnya UUHT maka tuntaslah unifikasi Hukum Tanah Nasional yang

merupakan salah satu tujuan utama UUPA. Salah satu sifat dari Hukum Jaminan yaitu memberikan kedudukan yang istimewa kepada kreditornya yaitu bersifat *droit de suite* dan *droit de preference*. Hak tanggungan juga memberikan kemudahan eksekusi kepada pemegang hak tanggungan apabila debitur cidera janji.

Penelitian mengenai pelaksanaan perlindungan hukum yang diberikan oleh UUHT bagi kreditor apabila debitur cidera janji memilih lokasi penelitian di Kabupaten Grobogan dan sebagai responden adalah PT BRI Cabang Purwodadi dan PT BPR Wirosari Ijo Kabupaten Grobogan. Dengan menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis diharapkan dapat membantu dalam pengumpulan atau perolehan data yang diperlukan untuk penyusunan tesis ini juga diharapkan dapat memecahkan dan memberikan jawaban-jawaban atas permasalahan yang akan diteliti. Dengan menggunakan spesifikasi penelitian inferensial, maka data yang telah diperoleh akan dianalisa secara kualitatif untuk mencari dan menemukan hubungan antara data yang diperoleh secara langsung dengan landasan teori sehingga tidak hanya memberikan gambaran-gambaran konstruktif mengenai permasalahan yang diteliti akan tetapi diambil suatu kesimpulan umum dari apa yang telah diteliti sehubungan dengan permasalahan yang ada.

Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang memberikan perlindungan kepada kreditor, yaitu :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahulukan kepada pemegangnya (*droit de preference*).

- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*).
- c. Memenuhi asas spesialitas kejelasan obyek haknya dan publisitas terbuka untuk umum sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.
- e. Kreditor pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hal yang diperolehnya menurut UUHT apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit.
- f. Hak tanggungan membebani secara utuh obyek hak tanggungan dan setiap bagian darinya. Artinya hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi (*ondeelbaarheid*).

DAFTAR PUSTAKA

BUKU-BUKU

- Abdurrahman, *Kumpulan Peraturan Hak – Hak Jaminan Atas Tanah*, Banjarmasin, 1996, Pusat Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Edisi Revisi 1999*, Jakarta, 1999, Jambatan
-, *Segi-Segi Yuridis Undang Undang Hak Tanggungan*, Makalah dalam Seminar Nasional, Jakarta, 1996
- Harsono, Boedi, dan Sudaryanto Wiryodarsono, *Konsepsi Pemikiran Tentang UUHT*, Makalah Seminar Nasional Bandung, 27 Mei 1996.
- Kashadi, *Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan di dalam Undang Undang Hak Tanggungan (UU No. 4 tahun 1996)*, Majalah Masalah Hukum FH UNDIP, Semarang, 1995
- Lubis, T. Mulya, *Hukum dan Ekonomi : Beberapa Pilihan Masalah*, Jakarta, 1987, Pustaka Sinar Harapan
- Parlindungan, AP, *Komentar tentang Undang-Undang Hak Tanggungan Dan Sejarah Terbentuknya*, Bandung, 1997, Mandar Maju
- Peranginangin, Effendi, *Praktek Pembangunan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Jakarta, 1987, Raja Grafindo
- Purwahid Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan*, Bandung, 1994, Mandar Maju.
- Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*, FH UNDIP, Semarang, 1997
- Satjipto Raharjo, SH. Prof. Dr, *Ilmu Hukum*, Bandung, 2000, PT. Citra Aditya Bakti
- Satrio, J., *Hukum Jaminan, hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Bandung, 1998, Citra Aditya Bakti.
- Sembiring, Sentosa, SH. MH, *Hukum Perbankan*, Bandung, 2000, CV. Mandar Maju
- Soemito, Ronny H, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, 1990, Ghalia Indonesia
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, 1984, UI Press.

- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta, 1984, Rajawali.
- Subekti, R., *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung, 1983, Alumni.
-, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, 2001, Intermedia.
- Sudarjanto Wirjodarsono, J., *Pokok Pokok Kebijakan dalam Undang Undang Hak Tanggungan*, Makalah dalam Seminar Nasional Undang Undang Hak Tanggungan, Jakarta, tanggal 10 April 1996
- Sudrajat, Sutardjo, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*, Bandung, 1996, Bandar Maju.
- Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid I*, Psikologi UGM, Yogyakarta, 1993.
- Usman, Rachmadi SH, *Pasal-pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Jakarta, 1998, Jambatan.
- Widyadharma, Ignatius Ridwan SH. MS, Ph. D, *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Semarang, Badan Penerbit Universitas Diponegoro Semarang, 1996.
- Winarno Surakhmad, *Pengantar Penelitian Ilmiah Dasar, Metode dan Teknik*, Bandung, 1982, Tarsito,

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
- Undang Undang Nomor 49/Prp/1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 Tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, Dan Sertifikat Hak Tanggungan