

**HAK KREDITUR UNTUK MENJUAL ATAS KEKUASAAN SENDIRI
OBJEK HAK TANGGUNGAN DALAM PELAKSANAANNYA
DI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**



T E S I S

diajukan untuk memenuhi
sebagian persyaratan mencapai derajat Sarjana S-2

MAGISTER KENOTARIATAN

disusun oleh :

Sri Ismiyati, S.H.

B4B 000 233

**PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO SEMARANG
2002**

TESIS

**HAK KREDITUR UNTUK MENJUAL ATAS KEKUASAAN SENDIRI
OBYEK HAK TANGGUNGAN DALAM PELAKSANAANNYA
DI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**

disusun oleh :

Sri Ismiyati, S.H.

B4B 000 233

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

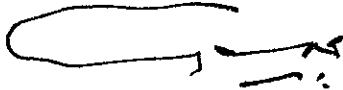
Pada tanggal 25 Oktober 2002

dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Menyetujui,

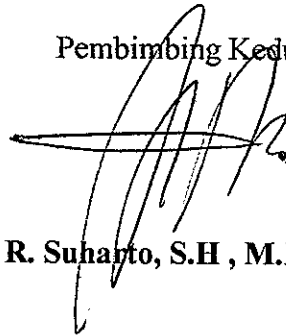
Komisi Pembimbing

Pembimbing Utama



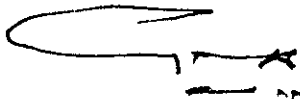
Prof. I.G.N. Sugangga, S.H.

Pembimbing Kedua



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

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan



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

DAFTAR ISI

	halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	v
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Kontribusi Penelitian	11
E. Sistematika Penulisan	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	12
A. Pengertian Perjanjian	12
B. Pengertian Wanprestasi	15
C. Bentuk Jaminan Dalam Perjanjian Kredit	17
D. Pengertian Hak Tanggungan	21
1. Asas-asas Hak Tanggungan	22
2. Obyek Hak Tanggungan	23
3. Subyek Hak Tanggungan	28
3.1. Pemberi Hak Tanggungan	28
3.2. Pemegang Hak Tanggungan	31
4. Sifat Hak Tanggungan	31
E. Janji Untuk Menjual Atas Kekuasaan Sendiri	33
F. Proses Terjadinya Hak Tanggungan	46
G. Eksekusi Hak Tanggungan	49
1. Penjualan Melalui Pelelangan Umum	50
2. Penjualan Secara Dibawah Tangan	52
BAB III METODE PENELITIAN	53
A. Metode Pendekatan	53
B. Sumber Data	54

C.	Lokasi Penelitian	54
D.	Populasi	54
E.	Teknik Pengambilan Sampling	55
F.	Responden	55
G.	Metode Pengumpulan Data	55
	1. Data Sekunder	55
	2. Data Primer	56
H.	Teknik Analisa Data	57
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		58
A.	Ciri-ciri Hukum Hak Tanggungan	58
B.	Janji Untuk Menjual Atas Kekuasaan Sendiri Apabila Debitur Wanprestasi	60
C.	Praktek Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Atas Kredit Macet Di Bank Swasta dan Bank Pemerintah	71
	1. Praktek Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di Bank Swasta	71
	2. Praktek Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di Bank Pemerintah	76
D.	Kendala-kendala Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Dalam Kaitannya Dengan Janji Menjual Atas Kekuasaan Sendiri	79
BAB V PENUTUP		83
A.	Kesimpulan	83
B.	Saran-saran	84
RINGKASAN		
DAFTAR PUSTAKA		
LAMPIRAN		

ABSTRAK

Hukum Hak Jaminan di Indonesia diatur pertama kali dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Pengaturan umum tentang lembaga jaminan ini ada di dalam ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata, di mana ditentukan bahwa segala kebendaan pihak yang berutang (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. 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.

Guna melindungi kepentingan kreditor agar dia mendapat hak preferen dalam pengembalian utang dan sebagai alat bukti yang sah, maka terhadap jaminan yang diberikan debitor haruslah dilakukan pengikatan atau pembebanan hak. Sejalan dengan hal tersebut, dikeluarkan Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT).

Sesuai dengan adanya beberapa macam cara pengikatan jaminan maka cara/pelaksanaan eksekusi jaminan pun terdapat berbagai cara, sesuai dengan bentuk/cara pengikatan kreditnya, yaitu sebagai berikut :

- a. Setelah ada keputusan pengadilan yang berkekuatan pasti, untuk perjanjian di bawah tangan; dan
- b. Setelah permohonan riil eksekusi diberikan oleh Pengadilan Negeri dalam hal adanya akta Hak Tanggungan (dahulu dikenal dengan grosse akta dan akta hipotek).

Oleh karena itu dalam penyusunan tesis ini penulis hendak mengetahui dan memahami mengenai pelaksanaan eksekusi sertifikat Hak Tanggungan berdasarkan janji menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan menurut Undang-undang No. 4 Tahun 1996, juga untuk mengetahui sejauh mana kekuatan yuridisnya janji menjual atas kekuasaan sendiri, bilamana debitor ingkar janji (wanprestasi) serta untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditor berkaitan dengan janji menjual atas kekuasaan sendiri.

Adapun metode yang digunakan penulis dalam melakukan penelitian adalah menggunakan metode pendekatan yuridis empiris dengan metode analisa data secara kualitatif. Lokasi penelitian yang dituju oleh penulis yaitu di daerah Jakarta Utara dengan penentuan sampel yang *purposive non random*, yaitu BNI 46 Kantor Pusat dan Bank Windu Kentjana Kantor Pusat, Pengadilan Negeri Jakarta Utara, Kantor Lelang Jakarta Utara serta Kantor Piutang Negara di Jakarta Utara.

ABSTRACT

PRACTICAL OF CREDITOR'S RIGHT TO SELLING BURDEN RIGHT'S OBJECT BY OWN AUTHORITY AT THE CAPITAL CITY OF INDONESIA, JAKARTA

Rule of Security in Indonesia has been arranged for the first time on Burgelijk Wetboek (KUH Perdata). General rule about the Institution of Security to be on Article 1131 KUH Perdata, whither where give all own properties debtors, worth that lash well that legible lash, worth that already be well that novel concerning be whither posterior day, become the assurance for all agreement. On Article 1132 KUH Perdata was declared that property become an assurance toward all person that owed to him. Then earnings of selling the properties will be distributed according equilibrium, according how much each debt. Unless if whither between the creditors that be reason that null for first settlement.

Account protect magnitude of creditors jelly he obtain right of preference on payment of debt and as vehicle evidence that null, so about the assurance from debtors must be tied up with the agreement or burden rights. Same by nearness, has be declared Rules Number 4 year 1996 about Undang Undang Hak Tanggangan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (forth will be called UUHT).

Due by be various nature manner of the agreement of safeguard so manner or exercise of the execution a assurance also be various manner, due by conformation or manner agreement of credit namely as subsequent:

- a. After be decision of court that have powerful indefinite, for treaty whither individual agreement; and
- b. After a request of real execution has given by First Court involve nearness be a burden rights' deed (bygone known by grosse akta and akta hipotek).

In disposition of this thesis, author intend to know and absorb about practical of execution of burden rights' deed based on vow to sell object of burden rights' by own authority according Rules No. 4 Year 1996. Also want to know law power of vow to sell object of burden rights' by own authority if debtors wanprestasi and for knowing how protection of law for creditors about-vow to sell object of burden rights' by own authority.)

Method that used by author in the research is juridical empiric method approach with qualitative data analysis method. Otherwise, Northern Jakarta has been chosen by author as site of research which used stipulation sample of population that purposive non random, namely are BNI 46 (Agency Center) and Bank Windu Kentjana (Agency Center), First Court, Agency Auction and Agency Debt Ward.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Didalam negara yang sedang berkembang pembangunan dilaksanakan oleh pemerintah dengan berbagai macam cara. Pembangunan tidak hanya dilakukan dengan menciptakan proyek-proyek baru secara langsung melalui anggaran belanja negara, dapat juga melalui pembangunan sektor swasta. Bagi suatu bangsa pada dasarnya pembangunan itu sendiri sebenarnya sangat luas sebab mencakup keseluruhan kehidupan, seperti ekonomi, perdagangan, industri dan pariwisata.

Betapa pentingnya pembangunan ekonomi karena bidang ini merupakan pendorong yang sangat besar untuk kemajuan di bidang lain dalam keseluruhan hidup bangsa dan hidup negara. Untuk mencapai kemajuan ekonomi tersebut, sektor swasta dapat membangun karena adanya dukungan pembiayaan dari pemerintah melalui fasilitas perkreditan.

Fasilitas kredit dapat diperoleh masyarakat melalui lembaga keuangan bank/non bank atau dengan kata lain dalam pemberian fasilitas kredit terhadap masyarakat baik perorangan maupun badan-badan usaha dapat dilakukan oleh bank-bank pemerintah maupun swasta yang bergerak dalam pemberian pinjaman misalnya pegadaian dan perusahaan pembiayaan (Lembaga keuangan non bank). Namun dalam tesis ini penulis hanya membatasi pemberian kredit oleh lembaga keuangan bank saja. Dalam

memberikan kreditnya, bank mensyaratkan adanya jaminan demi keamanan pelunasan piutang serta demi kepastian hukum.

Dalam pemberian kredit, yang perlu diperhatikan dalam rangka melindungi dan mengamankan dana masyarakat yang dikelola bank disalurkan dalam bentuk kredit harus memperhatikan Pasal 8 Undang-undang Perbankan Nomor 7 Tahun 1992 yang sekarang dirubah menjadi Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998, tentang Perbankan, yang menyatakan bahwa "Dalam memberikan kredit, bank umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya, sesuai dengan yang dijanjikan".

Dalam Pasal tersebut ditulis, kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat untuk mengurangi resiko tersebut, agunan atau jaminan dalam pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor yang harus diperhatikan. Oleh karena itu, sebelum memberikan kreditnya bank harus memberikan penilaian terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha debitur. Yang dapat dijadikan agunan antara lain berupa barang, proyek ataupun hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan.

Dalam praktek pada setiap perjanjian kredit yang dibuat oleh bank, bank selalu meminta debitur untuk menyerahkan jaminan. Jaminan yang diterima bank dapat berupa hak atas tanah, sampiran (deposito), piutang

dagang, mesin pabrik, bahan baku, stok barang dagangan dan lain-lain. Jaminan hak atas tanah dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi kreditur karena dapat memberikan keamanan bagi bank dari segi hukumnya maupun dari nilai ekonomisnya yang pada umumnya meningkat terus.

Hak jaminan dalam bidang perkreditan, hukum Barat membedakan jaminan tersebut dalam dua bagian yaitu jaminan atas benda bergerak yang disebut Gadai dan *Creditverband*, sedangkan ketentuan mengenai hipotik dan *Creditverband* dirasa tidak sesuai dengan asas-asas hukum nasional dan kurang memberikan kepastian hukum dalam bidang perkreditan, maka untuk mengantisipasi hal tersebut pemerintah telah mengeluarkan Undang-undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah atau Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT).

Bahwa hak tanggungan itu merupakan hak jaminan yang diberikan kepada kreditur disebabkan adanya perjanjian yang mendahuluinya yaitu perjanjian utang-piutang. Pemberian Hak Tanggungan merupakan perjanjian *accessoir* artinya perjanjian yang mengikuti dari perjanjian induknya berupa perjanjian hutang piutang. Dengan perkataan lain timbulnya Hak Tanggungan hanyalah dimungkinkan apabila sebelumnya telah diperjanjikan didalam perjanjian hutang piutang (perjanjian kredit) yang

menjadi dasar pemberian utang (kredit) yang dijaminan dengan Hak Tanggungan itu bahwa akan diberikan Hak Tanggungan kepada Kreditur.¹

Dalam pembebanan Hak Tanggungan ini harus memenuhi asas-asas :

- a. Publisitas, artinya setiap orang dapat melihat bahwa atas sebidang tanah tersebut terikat Tanggungan untuk sejumlah tertentu.²
- b. Spesialitas, artinya bahwa hak tanggungan dapat diadakan atas benda-benda yang ditunjuk secara khusus. Benda-benda bergerak mana yang terikat sebagai tanggungan.³

Misalnya : benda-benda tersebut berwujud apa, dimana letaknya, berapa luasnya atau besarnya, pembatasannya.

Di samping adanya hak-hak tersebut diatas, Hak tanggungan ini juga mempunyai keistimewaan diantaranya dengan diberikannya jaminan kepada kreditur maka kreditur mempunyai hak untuk melaksanakan sendiri penjualan obyek Hak Tanggungan seperti tercantum dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 yaitu “ apabila debitur cidera janji, pemegang Hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendidri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut “

1 Sutan Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan, Azas-azas, Ketentuan-ketantuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan*, (Bandung : Alumni, 1999), halaman 40-50.

2 AP Parlindungan, *Komentor Undang Undang tentang Hak Tanggungan dan Sejarah Terbentuknya*, (Bandung : Mandar Maju, 1999), halaman 43.

3 Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata, Hak Jaminan Atas Tanah*, (Yogyakarta : Liberty, 1991), halaman 11.

Kewenangan kreditur tersebut harus dimuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, sehubungan dengan sifat kebendaan dari Hak Tanggungan tersebut jika piutang yang dijaminakan beralih, maka Hak Tanggungan yang menjaminkannya tersebut bisa terjadi karena *cassie*, *subrogasi*, pewarisan atau sebab-sebab lain.

Berakhirnya Hak Tanggungan wajib didaftarkan oleh kreditur yang baru kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang merupakan suatu syarat publisitas, sebagaimana tercantum dalam Pasal 16 Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, yang menyatakan bahwa "Berakhirnya Hak Tanggungan tersebut baru berlaku bagi pihak ketiga pada hari, tanggal didaftarkannya peralihan yang bersangkutan oleh Kepala Kantor Pertanahan". Pendaftaran dilakukan dengan membubuhkan catatan pada buku tanah Hak Tanggungan dan buku-buku hak atas tanah yang yang dijadikan jaminan, catatan tersebut disalin pada Sertipikat Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak atas tanah yang bersangkutan.

Mengingat pentingnya tanggal pencatatan peralihan tersebut bagi para pihak, maka untuk memperoleh kepastian kapan tepatnya pencatatan dilakukan, ditetapkan bahwa tanggal pencatatan tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran peralihannya.

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji akan memberikan Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan suatu hutang. Janji tersebut merupakan bagian yang terpisahkan dengan perjanjian hutang piutang atau

perjanjian kredit. Jadi proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap yaitu :

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya akta pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin.
- b. Tahap pendaftaran oleh kantor pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, apabila debitur cidera janji.

Adapun isi Hak Tanggungan ada yang merupakan isi yang wajib dimuat, yaitu yang memuat tentang benda atau hak atas tanah yang di Hak Tanggunkan dalam jumlah uang pinjaman, ini merupakan isi akta yang wajib, dengan sanksi pembatalan bila tidak dipenuhi. Selain itu, akta juga memuat hal yang tidak wajib atau fakultatif, tapi lazimnya selalu dimuat dalam akta Hak Tanggungan demi kepentingan kreditur, isi akta tersebut antara lain mengenai janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri.

Hak Tanggungan diberi kekuasaan yang tidak dapat dicabut kembali untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri tanpa perantaraan peradilan, dalam hal Debitur tidak memenuhi kewajibannya, dengan suatu syarat bahwa penjualan tersebut harus dilakukan dimuka

umum, sedangkan hasil dari penjualan tersebut setelah dikurangi dengan piutangnya dikembalikan kepada debitur.⁴

Jadi jika Dalam akta Hak Tanggungan telah dicantumkan janji menjual dengan kekuasaan sendiri, seperti yang tercantum dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang menyebutkan : 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. Menurut Mariam Darus Badruzaman, Pasal 6 Undang-Undang No. 4/1996 tersebut diatas mengandung pengertian bahwa pemegang Hak Tanggungan memiliki *parate eksekusi*, yaitu menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya tanpa perantara hakim.⁵

Namun dalam prakteknya pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan tidak dapat secara langsung dilakukan pelelangan dari pada benda yang telah diikat dengan Hak Tanggungan tersebut melalui Kantor Lelang, tetapi segala sesuatu harus dilakukan melalui Pengadilan Negeri.⁶

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, judul tesis yang penulis pilih adalah "Hak Kreditur Untuk Menjual Atas Kekuasaan Sendiri Obyek Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaannya di Daerah Khusus Ibukota Jakarta", karena menurut hemat penulis berdasarkan Pasal 20 UU No. 4

4 *Ibid*, halaman 28.

5 Mariam Darus Badruzaman, *Bab Bab tentang Hypotheek*, (Bandung : Alumni, 1983), halaman 65

6 Sudargo Gautama, *Komentar atas Undang Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 No. 4*.

tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (untuk selanjutnya disingkat UUHT), eksekusi hak tanggungan dilakukan berdasarkan:

- 1) Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT; dan
- 2) Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat 2 UUHT.

Dengan demikian UUHT menyediakan 2 (dua) cara eksekusi hak tanggungan, yaitu **pertama**, adalah yang diatur dalam Pasal 6 UUHT yang dikenal dengan sebutan eksekusi yang disederhanakan. Apabila debitur wanprestasi, kreditur pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Kalau ada lebih dari seorang kreditur pemegang Hak Tanggungan, maka kewenangan tersebut berada pada pemegang Hak Tanggungan pertama. Penjualan obyek Hak Tanggungan wajib dilakukan melakukan pelelangan umum yang dilaksanakan oleh kantor lelang. Dalam melaksanakan penjualan obyek Hak Tanggungan ini dan mengambil pelunasan piutangnya berlaku kedudukan istimewa yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan, yaitu *droit de preference* dan *droit de suite*. Untuk dapat menggunakan wewenang menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri, tanpa persetujuan dari debitur, diperlukan janji debitur sebagaimana diatur dalam Pasal 11

ayat (2) UUHT. Janji itu wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Kedua, dengan menggunakan acara *parate eksekusi* sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR atau Pasal 258 RBg. Dalam Pasal 26 UUHT ditentukan bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan Pasal 14 UUHT peraturan mengenai hipotik yang ada mulai berlakunya UUHT, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan. Atas permohonan kreditur pemegang hipotik, Ketua Pengadilan Negeri memberi perintah agar debitur memenuhi kewajibannya dan apabila perintah itu diabaikan, maka diperintahkan eksekusinya tanpa diperlukan pengajuan gugatan terlebih dahulu. Dalam masa peralihan ini, UUHT juga menegaskan bahwa sebelum ada peraturan yang khusus mengatur eksekusi Hak Tanggungan, maka ketentuan hukum acara eksekusi hipotik berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, dengan penyerahan sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

Selain itu, penjualan obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum dapat disimpangi berdasarkan Pasal 20 ayat (2) UUHT, yang menyatakan apabila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan maka penjualan dapat dilaksanakan di bawah tangan. Jika dengan cara demikian itu, akan dapat diperoleh harga tinggi yang menguntungkan semua pihak. Ketentuan hipotik tidak secara tegas menentukan boleh atau tidak boleh dilakukan penjualan di bawah tangan atas obyek hak hipotik, sehingga timbul keragu-raguan dalam masyarakat.

Timbul kekhawatiran jual beli di bawah tangan atas obyek hipotik itu merupakan perjanjian yang melanggar hukum sehingga terancam batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Oleh karena itu, dengan dicantumkannya ketentuan yang ada dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT ini tidak ada keraguan lagi.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan apa yang telah diuraikan dalam sub diatas, maka beberapa masalah pokok yang akan diteliti adalah :

1. Bagaimanakah pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 ?
2. Bagaimana kekuatan yuridisnya, janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri apabila debitur wanprestasi ?
3. Apakah kendala-kendala, perlindungan hukum terhadap kreditur berkaitan dengan janji menjual atas kekuasaan sendiri ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang diuraikan tersebut diatas maka penelitian ini mempunyai 2 (dua) tujuan utama, yaitu :

1. Untuk mengetahui dan memahami dalam hal pelaksanaan eksekusi sertifikat Hak Tanggungan berdasarkan janji menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan menurut Undang-undang No. 4 Tahun 1996.
2. Untuk mengetahui kekuatan yuridisnya janji menjual atas kekuasaan sendiri, bilamana debitur ingkar janji (wanprestasi).

3. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap kreditur berkaitan dengan janji menjual atas kekuasaan sendiri.

D. Kontribusi Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan mempunyai kegunaan dan manfaat dari segi praktis maupun teoritis. Dari segi praktis hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan untuk menyempurnakan peraturan atau untuk dapat terciptanya suatu peraturan yang tegas, pasti dan tidak tumpang tindih terhadap pelaksanaan eksekusi sertifikat Hak Tanggungan, sedangkan dari segi teoritis, penulisan ini diharapkan berguna bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum khususnya Hak Tanggungan dan eksekusi.

E. Sistematika Penulisan

Tesis ini disusun dengan sistematika sebagai berikut :

- Bab I : Pendahuluan, berisi latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, kontribusi penelitian dan sistematika penulisan.
- Bab II : Tinjauan Pustaka, berisi pembahasan tentang Hak Tanggungan beserta perangkat hukum yang mengaturnya, perjanjian utang piutang sebagai perjanjian pokok dalam Hak Tanggungan.
- Bab III : Metodologi Penelitian.
- Bab IV : Analisa hasil penelitian dan pembahasan mengenai eksekusi Hak Tanggungan oleh kreditur.
- Bab V : Penutup, berisi kesimpulan dan saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. PENGERTIAN PERJANJIAN

Suatu perjanjian baru sah menurut hukum, apabila syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian tersebut telah dipenuhi. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara menyatakan suatu perjanjian sah apabila memenuhi 4 (empat) syarat, antara lain:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Mengenai suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.⁷

Dua syarat pertama di atas merupakan *syarat subyektif*, sebab mengenai orang-orangnya atau subjek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir dinamakan *syarat obyektif*, sebab menyangkut objek dari suatu perbuatan hukum yang dilakukannya tersebut.

Dalam hal syarat objektif perjanjian tersebut tidak dipenuhi, maka perjanjian menjadi *batal demi hukum*, artinya dari semula tidak pernah ada atau lahir perjanjian tersebut dan tidak ada dasar untuk menuntut pemenuhan prestasi dari perjanjian tersebut (*Null and Void*). Sedangkan apabila syarat subjektif perjanjian tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian

7 Muhamad Abdul Kadir, *Hukum Perikatan*, (Bandung : Alumni, 1982), halaman 17-20.

bukan batal demi hukum, akan tetapi salah satu pihak yang dirugikan mempunyai hak untuk meminta pembatalan terhadap perjanjian tersebut atau *dapat dibatalkan*.⁸

ad.a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Kedua belah pihak harus sepakat dan setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu dikehendaki pula oleh pihak yang lain.

ad.b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian.

Setiap orang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum apabila tidak termasuk kedalam kriteria Pasal 1330 KUHPerdara, yaitu :

- 1) Orang-orang yang belum cukup umur, di mana menurut KUHPerdara, cukup umur adalah mereka yang telah berusia 21 tahun.
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan atau curatele yang dapat terjadi karena gangguan jiwa, seperti sakit syaraf atau gila dan pemabuk atau pemboros.
- 3) Wanita yang bersuami, yang dalam hal ini membuat perjanjian atau tindakan hukum lainnya, harus dibantu atau mendapat izin berupa kuasa tertulis dari suaminya (Pasal 108 sampai dengan 110 KUHPerdara). Akan tetapi dengan lahirnya Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Undang-undang Perkawinan, wanita yang bersuami sudah dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum Jadi

8 Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa, 2001), halaman 22.

tidak perlu lagi izin dari suaminya, perbuatan hukum yang dilakukan istri tersebut sah menurut hukum dan tidak bisa dimintakan pembatalannya kepada Hakim.

ad.c. Mengenai suatu hal tertentu.

Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian, yang merupakan suatu prestasi yang perlu dipenuhi dalam suatu perjanjian yang merupakan objek perjanjian.

Prestasi harus ditentukan atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Dengan perkataan lain, apa yang diperjanjikan harus jelas, ditentukan jenisnya. Jumlahnya boleh tidak disebutkan asal saja dapat dihitung atau ditetapkan.

ad.d. Suatu sebab yang halal

Yang dimaksud dengan sebab dari suatu perjanjian adalah isi dari perjanjian itu sendiri. Menurut undang-undang sebab yang halal tersebut dilarang apabila bertentangan dengan kepentingan umum dan kesusilaan (Pasal 1337 KUHPerdara), akan tetapi Pasal 1335 KUHPerdara menyebutkan bahwa tanpa sebab atau dibuat sebab yang palsu atau terlarang tidaklah mempunyai kekuatan, artinya perjanjian yang berisi sebab yang tidak halal tersebut tidak diperbolehkan, seperti perjanjian jual beli narkoba, membunuh orang, membocorkan rahasia perusahaan dan lain sebagainya. Ini jelas dilarang oleh undang-undang karena perbuatan tersebut bertentangan dengan undang-undang dan ketertiban umum serta kesusilaan.

Dalam Pasal 1338 KUHPerdara menyebutkan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah, yaitu yang memenuhi syarat-syarat Pasal 1320 KUHPerdara, yang akan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan ini tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan dari kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang dan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Perjanjian berlaku sebagai Undang-undang bagi pihak-pihak berarti para pihak tersebut harus mentaati. Bila para pihak ada yang melanggar atau tidak mentaati perjanjian, maka dianggap sama dengan melanggar undang-undang dan mempunyai akibat hukum tertentu, yakni sanksi hukum. Jadi barangsiapa yang melanggar perjanjian yang telah disepakati, maka akan mendapat sanksi seperti yang telah ditetapkan dalam perjanjian mereka.

B. PENGERTIAN WANPRESTASI

Wanprestasi adalah apabila debitur tidak melakukan sesuatu, atau terlambat dalam memenuhi prestasi atau berprestasi tidak sebagaimana mestinya.⁹

Wanprestasi seorang debitur dapat berupa empat macam :

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;

⁹ Prof. Purwahid Patrik *Dasar Dasar Hukum Perikatan*, (Bandung : CV Mandar Maju, 1994) halaman 11.

- 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.¹⁰

Sebagai akibat terjadinya wanprestasi maka debitur harus :

- a. Mengganti kerugian.
- b. Benda yang dijadikan obyek dari perikatan sejak saat tidak dipenuhinya kewajiban menjadi tanggung jawab dari debitur.
- c. Jika perikatan itu timbul dari perjanjian yang timbal balik, kreditur dapat minta pembatalan (pemutusan) perjanjian.¹¹

Di samping debitur harus bertanggung gugat tentang hal-hal tersebut di atas maka yang dapat dilakukan oleh kreditur menghadapi debitur 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.¹²

10 Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa : 1984), halaman 45.

11 Op.cit, 1994, halaman 11.

12 Ibid, halaman 12.

C. BENTUK JAMINAN DALAM PERJANJIAN KREDIT

Seperti telah diuraikan diatas bahwa dalam praktek perbankan, penilaian kredit harus diarahkan untuk dapat memprediksi risiko. Bila risiko diperkirakan kecil, maka syaratnya diperingan dan sebaliknya apabila kredit tersebut diperkirakan berisiko besar, maka syarat-syaratpun diperberat termasuk dalam hal suku bunga. Karena itu bank dalam memberikan kredit berusaha untuk dapat memperoleh kembali kredit yang telah diberikannya disertai dengan bunga. Untuk dapat mengikat debitur agar tidak ingkar janji, maka salah satu jalan yang ditempuh oleh bank (kreditur) adalah dengan mensyaratkan adanya Jaminan atau jaminan dari debitur.

Menurut Rustam Effendy, Jaminan kredit berdasarkan tingkatannya dapat dibedakan menjadi dua yaitu :

a. Jaminan Primer.

Jaminan Primer adalah hasil (kelayakan) usaha plus obyek-obyek/barang yang dibeli dengan kredit tersebut sebagai Jaminan sekaligus untuk memenuhi ketentuan Undang-undang Pokok Perbankan. Sehingga Jaminan primer ini bersifat mutlak.

b. Jaminan Sekunder.

Jaminan sekunder adalah Jaminan lainnya diluar barang/obyek usaha yang dibiayai bank, dapat berupa barang milik sendiri atau milik orang lain. Jaminan sekunder ini dapat berupa tanah, bangunan, mesin pabrik

dan sebagainya.¹³ Apabila diuraikan lebih lanjut, Jaminan kredit dapat terdiri dari :

- a. *Personal Guarantee* dari pihak ketiga. Kredit yang diberikan kepada perusahaan yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT), *personal guarantee* dapat diminta dari pengurus perusahaan atau dari para pemegang saham.
- b. *Corporate guarantee* dari perusahaan lain. *Corporate guarantee* bagi kredit yang diberikan oleh suatu perusahaan induknya atau perusahaan lain di dalam yang bukan induknya maupun yang tidak termasuk dalam grupnya.
- c. Barang-barang tetap berupa proyek yang dibiayai maupun yang bukan menjadi obyek pembiayaan.
- d. Barang-barang bergerak berupa obyek yang dibiayai maupun yang bukan menjadi obyek pembiayaan. Termasuk dalam pengertian ini adalah piutang dagang, tagihan kontraktor pada *bouwheer* serta tagihan-tagihan lainnya. Termasuk dalam bagian ini adalah saham-saham perusahaan yang telah *go public* yang biasanya diikat secara gadai.¹⁴

Obyek jaminan kredit adalah segala sesuatu yang mempunyai nilai, mudah diuangkan, dan yang diikat dengan janji untuk dijadikan jaminan untuk pembayaran hutang debitur. Jadi jelas bahwa faktor jaminan adalah merupakan faktor yang sangat penting bagi kreditur yang memerlukan

13 Rustam Effendy, *Kedudukan dan Fungsi Jaminan Kredit Bagi Bank*, halaman 1.

14 Sutan Remy Sjahdeini, *Berbagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, halaman 10.

kepastian bahwa pinjaman yang diberikan akan dilunasi oleh debitur secara tepat pada waktunya.

Di Indonesia, pemberian kredit pada umumnya dilakukan dengan pemberian jaminan. Keberadaan lembaga jaminan ini dalam Undang undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang undang nomor 10 tahun 1998 (selanjutnya disebut UU Perbankan) juga dinyatakan secara tersirat dalam rumusan Pasal 8 ayat (1) yaitu bahwa dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan sesuai dengan yang telah diperjanjikan.

Hal di atas mencerminkan apa yang disebut dengan "*The Five C's of Credit*" di mana salah satunya adalah *Collateral* (jaminan/agunan) yang harus disediakan oleh debitur atas risiko. Apabila jaminan tambahan diberikan oleh nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, maka jaminan tersebut disebut dengan agunan (vide Pasal 1 angka 23 UU Perbankan).

Adapun yang dimaksud dengan jaminan di sini adalah jaminan dalam arti luas yaitu meliputi hak-hak atas tanah, kapal, bangunan, kendaraan, perhiasan dan jaminan perorangan atau *borgtocht*.

Pasal 1131 KUHPerdata menyebutkan bahwa :

“Segala kebendaan berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”.

Dari pasal ini dapat diketahui bahwa semua benda-benda milik debitur baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada, menjadi jaminan hutangnya. Namun Pasal 1131 KUHPerdata ini masih bersifat umum karena mengandung pengertian bahwa benda milik debitur menjadi jaminan bersama-sama bagi semua krediturnya (apabila kreditur lebih dari satu). Sehingga apabila debitur wanprestasi, maka hasil penjualan lelang dari barang jaminan akan dibagikan menurut besar kecilnya tagihan dari masing-masing kreditur. Dalam praktek, sering debitur tidak merasa puas dengan jaminan secara umum tersebut dan menghendaki adanya benda-benda tertentu milik debitur yang dapat dijadikan jaminan bagi kredit yang diberikan. Apabila debitur dikemudian hari tidak menepati janjinya, maka kreditur mempunyai kepastian dan kemudahan untuk melaksanakan haknya terhadap debitur yang bersangkutan dengan melelang benda tersebut. Oleh karena itu, dengan adanya jaminan yang tertentu inilah kedudukan kreditur yang bersangkutan lebih tinggi dari kreditur-kreditur lain.

Perjanjian pemberian jaminan ini bersifat *accessoir*, yaitu suatu perjanjian yang timbul karena adanya perjanjian pokok yang mendasarinya. Apabila perjanjian pokok hapus atau berakhir, maka pemberian jaminannya akan ikut hapus.

Jaminan yang dikehendaki oleh pemberi kredit atau bank, adalah jaminan yang berhasil dan berdaya guna, artinya, jaminan tersebut harus dapat memberikan kepastian kepada pemberi kredit dan mudah dijual atau diuangkan guna menutup pinjaman yang tidak dapat dilunasi oleh debitur.

Menurut Rustam Effendy, fungsi dari jaminan kredit adalah seperti tersebut dibawah ini :

- a. Untuk memenuhi ketentuan Undang-undang Pokok Perbankan. Dalam hal ini jaminan adalah barang yang dibeli dari kredit bank (jaminan primer). Namun khusus kredit untuk membiayai modal kerja perusahaan jasa, maka untuk memenuhi persyaratan undang-undang, bank perlu memintakan jaminan lain.
- b. Untuk mengkompensasikan risiko kredit macet karena kegagalan usaha debitur atau faktor di luar dugaan yang lain. Besar kecilnya prediksi risiko menentukan sedikit banyaknya persyaratan yang diminta oleh bank.
- c. Untuk memberikan kepastian kepada kreditur bahwa kredit yang diberikan benar-benar terjamin pengembaliannya.
- d. Untuk memberikan kepastian kepada kreditur bahwa barang jaminan setiap saat tersedia untuk dijual lelang apabila debitur wanprestasi.¹⁵

D. PENGERTIAN HAK TANGGUNGAN

Dalam Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 memberikan definisi sebagai berikut:

15 *Op.cit*, halaman 2.

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana di maksud dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”.

1. Asas-asas Hak Tanggungan

Asas-Asas dari Hak Tanggungan ini meliputi :

a) Asas Publisitas

Asas publisitas ini dapat diketahui dari pasal 13 ayat 1 yang menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Oleh karena itu dengan didaftarkannya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.

b) Asas Spesialitas

Asas spesialitas ini dapat diketahui dari penjelasan pasal 11 ayat (1) yang menyatakan bahwa ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta pemberian Hak Tanggungan (APHT). Tidak dicantulkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada ayat ini dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum.

Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialitas dari Hak Tanggungan, baik mengenai subyek, obyek maupun utang yang dijaminakan.

c) Tak Dapat Dibagi-bagi

Asas tak dapat dibagi-bagi ini ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat tak dapat dibagi-bagi kecuali jika diperjanjikan dalam APHT sebagaimana dimaksud pada ayat (2).¹⁶

2. Objek Hak Tanggungan

Objek Hak Tanggungan dapat meliputi bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan kesatuan dengan tanah. Hak Tanggungan pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan atas tanah. Hak ini sesuai dengan asas pemisahan horisontal yang dianut hukum tanah Nasional yang didasarkan pada hukum adat.¹⁷

Namun, dalam kenyataan di atas tanah yang bersangkutan sering terdapat benda berupa bangunan, tanaman maupun hasil karya lain yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Benda-benda tersebut dalam prakteknya juga diterima sebagai jaminan kredit bersama-sama dengan tanah yang bersangkutan, bahkan tidak ada pemberian hak tersebut ada bangunannya dalam Pasal 4 ayat (4) dan (5) memberikan penegasan bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dimungkinkan meliputi juga benda-benda tersebut, seperti yang sudah dilakukan dan dibenarkan dalam praktek selama ini. Untuk tetap berdasarkan pada asas pemisahan horisontal, pembebanan atas bangunan,

16 Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*, (Semarang : Fakultas Hukum Undip, 1999), halaman 64.

17 Sudaryanto W, "*Pokok-Pokok Kebijakan Undang-Undang Hak Tanggungan*" Seminar Nasional UUHT tanggal 10 April 1996, Fakultas Hukum Universitas Trisakti Jakarta.

tanaman dan hasil karya tersebut harus secara tegas dinyatakan dalam akta pembebanan Hak Tanggungan atas tanah yang bersangkutan.¹⁸

Tidak hanya bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang dapat dibebankan Hak Tanggungan melainkan juga bangunan, tanaman dan hasil karya milik orang lain. Dalam hal demikian, pemberian Hak Tanggungan ini harus dilakukan bersama-sama dengan pemberian Hak Tanggungan harus dilakukan oleh pemilik benda tersebut, baik melalui kuasa maupun olehnya sendiri sehingga dalam akta pemberian Hak Tanggungan itu tercantum dua orang pemberi Hak Tanggungan, penjelasan Pasal 4 ayat (5).

Objek Hak Tanggungan meliputi Hak Pakai Atas Tanah Negara Tertentu. Syarat untuk dapat dibebaninya suatu hak atas tanah dengan Hak Tanggungan adalah bahwa hak itu menurut sifatnya harus dipindahtangankan (karena jika terpaksa dilakukan eksekusi, hak itu harus dijual untuk pelunasan utang), dan harus didaftarkan dalam daftar umum (untuk memenuhi asas publisitas) selanjutnya secara formal hak yang memenuhi syarat tersebut perlu ditunjuk oleh undang-undang sebagai hak yang dapat dibebani Hak Tanggungan.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria hak-hak yang sudah jelas memenuhi kedua syarat pertama di atas adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan. Oleh karena itu, ketiga jenis hak itu ditunjuk dalam Pasal 25, 33 dan 39 UUPA sebagai hak-hak yang dapat dijadikan

18 Ibid, halaman 5.

jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Sehubungan dengan itu yang disebut dalam Pasal 51 UUPA juga hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan.¹⁹ Hal ini tidaklah berarti bahwa yang dapat dibebani Hak Tanggungan untuk selanjutnya terbatas pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan saja.

Hak pakai dalam UUPA tidak ditunjuk secara khusus sebagai objek Hak Tanggungan karena tidak semua hak pakai memenuhi kedua syarat pertama di atas. Sebagaimana diketahui dalam Pasal 41, hak pakai dirumuskan sebagai *“hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang diketahui langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan-kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya atau dalam perjanjian atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang ini”*. Dari rumusan itu dapat disimpulkan bahwa hak pakai tidak merupakan suatu jenis hak yang tunggal melainkan, sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Pasal 41 merupakan *“suatu kumpulan pengertian”* dari pada hak-hak yang dikenal dalam hukum pertanahan dengan berbagai nama, yang semuanya dengan sedikit perbedaan berhubungan dengan keadaan daerah sedaerah, pada pokoknya memberi wewenang kepada yang mempunyainya sebagai yang

19 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 4 ayat (1).

dikemukakan dalam penjelasan umum, maka hak-hak tersebut dalam hukum agraria yang baru disebut dengan satu nama saja.²⁰

Dalam praktek ada hak pakai yang diberikan kepada instansi-instansi pemerintah untuk digunakan sendiri untuk peribadatan sosial, kepada negara-negara asing untuk gedung kedutaan dan rumah duta, yang berlaku selama tanahnya dipergunakan untuk itu. Hak pakai yang demikian tidak dapat dipindahkan kepada pihak lain. Kalau tidak lagi diperlukan tanahnya harus dikembalikan kepada negara. Selain itu ada hak pakai yang diberikan kepada badan-badan hukum dan perorangan untuk berbagai keperluan, dengan jangka waktu tertentu dan dapat dipindahtangankan. Semua hak pakai tersebut semula tidak ada yang termasuk hak yang didaftar. Kiranya dapat dimengerti bahwa hak pakai dalam pengertian yang beraneka ragam tersebut tidak disebut oleh UUPA sebagai hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan.²¹

Dalam pada itu dalam perkembangannya berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1996 atas dasar pertimbangan "*sesuai dengan perkembangan Hukum Agraria*" semua hak pakai yang diberikan oleh negara dinyatakan sebagai hak yang harus didaftar. Dengan demikian hak pakai tersebut memenuhi syarat untuk dijadikan jaminan

20 Op.cit, halaman 7.

21 AP. Parlindungan. *Komentar Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU No.4 Tahun 1996 tanggal 9 April 1996/ Lembaga Negara No.42) dan Sejarah Terbentuknya*, (Medan : CV. Mandar Maju 1996), halaman 43.

kredit. Akan tetapi karena tidak ada penunjukkan untuk dapat dibebani Hak Tanggungan, lembaga hak jaminan yang dapat digunakan adalah Fidusia, yaitu suatu lembaga yang didasarkan atas hukum tidak tertulis dan sepanjang mengenai tanah didasarkan atas yurisprudensi (Putusan Hoogerechts Hof tanggal 16 Pebruari 1933).

Berdasarkan perkembangan yang diuraikan di atas, dalam rangka menuntaskan unifikasi hukum tanah nasional, khususnya hukum jaminan atas tanah, maka dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan dicantumkan ketentuan bahwa "Hak Pakai Atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan".

Selain pertimbangan di atas penunjukan hak pakai sebagai hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan kiranya diperlukan untuk memungkinkan para pemegang hak pakai yang kebanyakan secara ekonomis terdiri dari golongan menengah ke bawah untuk dapat memanfaatkan peluang memperoleh pinjaman dengan menjaminkan tanahnya.

Rangkuman dari pendapat Pemerintah mengenai masalah ini tercantum di dalam jawaban pemerintah terhadap Pengantar Musyawarah Fraksi-Fraksi DPR-RI tentang RUU tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah tanggal 25 Januari 1996 yang petikannya adalah "*kami berpendapat bahwa suatu undang-undang harus menampung perkembangan yang terjadi dan*

*mampu memenuhi keperluan masyarakat, bahkan harus mengantisipasi perkembangan di waktu yang akan datang. Bahwa selama 35 tahun sejak diundangkannya UUPA telah terjadi perkembangan di dalam konsep dan administrasi hak pakai yang memang dimungkinkan oleh ketentuan mengenai hak pakai di dalam undang-undang ini. Jumlah bidang tanah yang dipunyai dengan hak pakai sekarang ini sangat besar dengan luasan masing-masing bidang yang relatif kecil dan pemegangnya kebanyakan rakyat golongan menengah ke bawah yang perlu diberi kesempatan untuk membebaninya dengan Hak Tanggungan”.*²²

3. Subjek Hak Tanggungan

Yang dimaksud dengan subyek Hak Tanggungan di sini adalah Pemberi Hak Tanggungan dan Pemegang Hak Tanggungan.

3.1. Pemberi Hak Tanggungan

Menurut Pasal 8 ayat (1) UUHT menentukan, bahwa : “pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan”.

Jadi dengan demikian, karena objek Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Negara, maka menurut Pasal 8 ayat (1) UUHT tersebut yang dapat menjadi pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik,

22 Op.cit., Sudaryanto W. *Pokok-Pokok Kebijaksanaan UUHT*, halaman 8.

Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah Negara.

Selanjutnya Pasal 8 ayat (2) UUHT menyatakan : “kewenangan untuk melakukan perbuatan terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 ayat (1) UUHT tersebut di atas harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.”

Hal ini disebabkan karena lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut dan kewenangan untuk perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan diharuskan ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pembuatan buku tanah Hak Tanggungan. Jadi menurut pasal ini keabsahan kewenangan tersebut harus dibuktikan pada saat didaftarnya Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Mengenai subyek yang dapat mempunyai Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Negara adalah sebagai berikut :

a) Subjek Hak Milik

Menurut Undang-undang Pokok Agraria yang dapat mempunyai Hak milik adalah orang perorangan warga negara Indonesia dan badan hukum tertentu. Jadi yang dapat mempunyai Hak milik adalah warga negara Indonesia (Pasal 21 ayat (1) UUPA). Dengan demikian orang asing tidak mungkin mempunyai tanah

dengan Hak milik, sedangkan badan hukum yang dapat mempunyai Hak milik ditentukan dalam syarat tertentu seperti yang ditunjuk dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1973 yang menentukan bahwa badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak milik adalah :

- Bank-bank yang didirikan oleh Negara
- Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-undang Nomor 79 Tahun 1958
- Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama.

a) Subjek Hak Guna Usaha

Menurut Pasal 30 ayat (1) UUPA, menyatakan bahwa yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Dengan demikian orang asing tidak dapat mempunyai hak atas tanah di Indonesia yang berupa Hak Guna Usaha dan Hak Milik.

b) Subjek Hak Guna Bangunan.

Pasal 36 ayat (1) UUPA, menyatakan bahwa yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan ialah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Hal ini tidak berbeda dengan

ketentuan mengenai subyek Hak Guna Usaha seperti tersebut di atas.

c) Subjek Hak Pakai atas Tanah Negara

Menurut Pasal 42 UUPA menyatakan bahwa yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah :

- Warga negara Indonesia
- Orang-orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

3.2. Pemegang Hak Tanggungan

Menurut Pasal 9 UUHT pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Dengan demikian, yang dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberikan utang, yaitu baik itu orang perseorangan warga negara Indonesia maupun orang asing.

4. Sifat Hak Tanggungan

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ditegaskan pengertian Hak Tanggungan sebagai jaminan atas tanah yang memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur-kreditur lain "*Droit de Preference* dan mengikuti bendanya atau objeknya *Droit de Suite*".

1. Hak kebendaan *droite de preference* dalam Hak Tanggungan ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1).

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, sebagaimana dimaksud dalam UU No. 5 tahun 1960, berikut benda-benda lain diatas tanah yang bersangkutan yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur-kreditur lain”.

Pasal 20 ayat (1)

“Apabila kreditur cidera janji, berdasarkan :

- a. Kreditur pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.
- b. Titel Eksekutorial yang terdapat dalam sertifikasi Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) maka objek Hak Tanggungan dijual dimuka umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lain”.

Di sisi lain kedudukan Preferensi Hak Tanggungan, secara jelas diatur dalam UUHT, dimana peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftaran Pasal 5 UUHT.

2. Hak Kebendaan *Droite de Suite* dalam Pasal 7 yang menyatakan Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun.

E. JANJI UNTUK MENJUAL ATAS KEKUASAAN SENDIRI

Janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri diatur dalam Pasal 6 UUHT, yaitu 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.

Hak untuk menjual obyek Hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan/privilege yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan pertama. Lahirnya hak ini adalah dalam perjanjian yang telah dibuat antara debitur dan kreditur, yaitu apabila debitur cidera janji maka pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan. Jadi di sini tidak perlu lagi bantuan dari Pengadilan Negeri yang kemudian dapat mengambil piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditur lain. Sisa penjualannya tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan atau dibagi antara para kreditur.²³

Di sini harus diperhatikan bahwa janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri ini baru mempunyai sifat kebendaan atau baru lahir pada saat hak tersebut didaftarkan dalam buku tanah, yaitu tujuh hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

²³ Sudargo Gautama, *Komentar atas Undang Undang Hak Tanggungan Baru 1996 Nomor 4*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1996), halaman 11-12.

Apabila debitur wanprestasi, kreditur akan berupaya mengambil pelunasan atas tagihannya dengan menggugat debitur di Pengadilan, untuk mendapat keputusan yang membenarkan kedudukannya sebagai kreditur yang memenangkan dirinya mempunyai kekuatan yang tetap, bisa melaksanakan eksekusi benda jaminan di depan umum atau melaksanakan melalui kekuatan grosse sertifikat Hak Tanggungan (dulu grosse akta hipotik). Kedua jalan itu melibatkan Pengadilan (*gerechtelijk verkoop*) dan dengan mengindahkan ketentuan Hukum Acara Perdata tentang eksekusi.

Untuk mengatasi hal demikian, pembuat undang-undang dalam Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata memberikan kesempatan kepada kreditur pemegang hipotik yang pertama, untuk memperjanjikan, apa yang kita kenal dengan sebutan “janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri” (*beding van eigenmachtige verkoop*), dengan mana seorang kreditur dipermudah dan diperingan biayanya dalam pelaksanaan hak tagihannya apabila debitur wanprestasi. Dengan memperjanjikan kewenangan seperti yang disebutkan dalam Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata maka dalam hal debitur sudah wanprestasi kreditur bisa langsung menjual benda jaminan di depan umum tanpa harus melibatkan pihak pengadilan.²⁴ Orang itu seakan-akan menjual lelang benda miliknya sendiri, karena pelaksanaan penjualan itu tidak melalui bahkan tidak usah mendapat persetujuan dari Pengadilan, maka dalam peristiwa seperti itu kreditur menjual persil jaminan atas dasar kekuasaan yang dipunyai olehnya yang telah diperjanjikan dengan pemberi

24 Satrio, 1997, *Hukum Jaminan, hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 1*, (Bandung : Citra Aditya Bakti), halaman 213.

hipotik dan karenanya disebut sebagai "*menjual atas kekuasaan sendiri*". Oleh karena eksekusi berdasarkan kekuasaan yang diberikan Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata tersebut di atas sangat praktis dan sederhana, maka orang menyebutnya juga sebagai "*eksekusi yang disederhanakan*" atau "*janji lelang*".

Menurut sejarahnya, dalam Hukum Romawi kuno, kalau debitur wanprestasi, pemegang hak jaminan belum mempunyai kekuasaan menjual seperti tersebut di atas. Untuk itu ia perlu dilengkapi, dalam arti memperjanjikan, dengan *pactum de vendendo pignore*. Dalam perkembangan selanjutnya, *pactum* tersebut masuk dalam formulir standar perjanjian penjaminan dan pada masa *Ulpianus*, perkembangannya adalah sedemikian rupa, bahwa dalam penjaminan sudah termasuk kekuasaan untuk menjual. Lain halnya dengan asas-asas Hukum Belanda kuno, yang mensyaratkan perantaraan Pengadilan untuk penjualan benda jaminan, baik bergerak maupun tetap, sekalipun ada juga yang melaporkan adanya (sedikit banyak) kelonggaran untuk memperjanjikan kewenangan menjual. Karena kesalahpahaman mengenai ungkapan dalam Hukum Romawi, orang lama kelamaan berpegang pada pendapat bahwa seakan-akan dalam *pactum de vendendo pignore* ada pemberian perintah (dengan kuasa *lastgeving*) dari pemberi jaminan kepada pemegang jaminan, kuasa mana diberikan untuk kepentingan penerima kuasa (pemegang jaminan). Kuasa itu disebut *procuratio in rem suam*.

Di dalam Code Civil, bahkan ada larangan untuk memperjanjikan penjualan diluar campur tangan Pengadilan (pada penjaminan benda bergerak), sedang mengenai boleh atau tidaknya janji seperti itu pada penjaminan benda tetap, tidak ada pengaturannya. Demikian pula dalam Kitab Undang Undang Belanda tahun 1830. Sementara itu dalam praktek dibutuhkan adanya cara penjualan yang lebih ringkas daripada melalui Pengadilan dan karenanya dirasakan makin besar kebutuhan akan adanya kuasa menjual dari si pemberi jaminan.

Dalam Bulan Mei 1833 timbul pikiran untuk menambahkan pada, apa yang sekarang adalah Pasal 1223 ayat (1) B.W. (Pasal 1178 ayat (1) Ind.), satu ketentuan, yang dalam hipotik biasa diperjanjikan, atas dasar mana pelepas uang dikuasakan untuk, dalam hal debitur wanprestasi, menjual obyek hipotik di depan umum, sebagai janji yang tidak dapat ditarik kembali. Dalam Bulan November tahun yang sama, orang kembali mempertimbangkan, bahwa adalah tidak beralasan bahwa para pihak tidak boleh memperjanjikan kewenangan untuk dalam hal debitur tidak memenuhi kewajiban pembayarannya sesudah debitur diberikan peringatan, menjual obyek hipotik di depan umum dan mengambil sendiri pelunasan dari hasil penjualan, asal disertai dengan pertanggung jawaban dan ada jaminan kepastian bagi kepentingan pihak-pihak lain. Atas dasar itu lalu ditambahkan ayat (2) pada Pasal 1223 B.W. (Pasal 1178 ayat (1) Ind.).

Di dalam Pasal 6 UUHT dikatakan, bahwa apabila debitur wanprestasi, maka pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak

untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Pasal tersebut mengingatkan kepada Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata tersebut di atas, yang mengatakan, bahwa namun demikian diperkenankanlah kepada si berpiutang hipotik pertama, untuk, pada waktu diberikannya hipotik, dengan tegas minta diperjanjikan bahwa jika uang pokok tidak dilunasi semestinya, atau jika bunga yang terhutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan dikuasakan menjual persil yang diperikatkan di muka umum, untuk mengambil pelunasan uang pokok maupun bunga serta biaya, dari pendapatan penjualan itu. Janji tersebut harus dibukukan dalam register umum, sedangkan penjualan lelang harus dilakukan menurut cara sebagaimana diatur dalam Pasal 1211.

Kedua pasal tersebut berbicara tentang pemegang hipotik/Hak Tanggungan pertama, dari ketentuan mana bisa disimpulkan, bahwa berdasarkan Pasal 1178 ayat (2) yang berhak untuk memperjanjikan dan menurut istilah Pasal 6 UUHT yang diberikan hak seperti yang disebutkan di sana adalah kreditur pemegang hipotik/Hak Tanggungan yang pertama saja. Dalam kedua pasal tersebut di atas digunakan dua kata yang berbeda, yaitu memperjanjikan dan diberikan. karena berdasarkan Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata hak seperti itu memang hanya ada kalau diperjanjikan, jadi prinsipnya terserah apakah kreditur pemegang hipotik pertama, apakah ia memperjanjikan atau tidak. Sedangkan pada Pasal 6 UUHT, hak seperti itu

diberikan oleh undang-undang, jadi kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri menurut UUHT sudah dengan sendirinya menjadi bagian dari Hak Tanggungan.

Berdasarkan undang-undang, dalam Pasal 6 UUHT seperti juga dalam Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata, yang bisa mempunyai kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri hanyalah kreditur pemegang hipotik/Hak Tanggungan yang pertama saja. Dulu hak seperti itu baru ada pada kreditur pemegang hipotik yang pertama, kalau ia secara tegas memperjanjikannya. Dulu pertimbangannya, bahwa hanya pemegang hipotik pertama saja yang boleh memperjanjikan janji seperti itu adalah, bahwa dikhawatirkan, bahwa seorang pemegang hipotik yang terhadap benda yang akan dieksekusi berkedudukan lebih rendah, dapat melaksanakan hak seperti itu, sedang pemegang hipotik pertama, yang karena tidak/lupa memperjanjikan hak seperti itu, harus menerima kenyataan, bahwa ia tidak bisa menghalang-halangi tindakan *kawan kreditur* tersebut. Dalam kenyataannya, kekhawatiran seperti itu tidak perlu, karena dalam prakteknya tidak ada kreditur pemegang hipotik pertama yang tidak memperjanjikan hak seperti itu. Sebaliknya apabila pemegang hipotik pertama memperjanjikan hak seperti itu, para kreditur pemegang hipotik yang lain tidak perlu merasa dirugikan karena sebelum memberikan kreditnya, mereka bisa melihat buku tanah, untuk mengontrol ada atau tidaknya hipotik yang mengandung janji eks Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata.

Kalau kreditur pemegang hipotik yang lebih rendah dari pemegang hipotik yang pertama, memperjanjikan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri (eks Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata), tetapi dengan syarat, bahwa ia nantinya pada waktu melaksanakan janji itu harus telah bergeser menjadi pemegang hipotik yang pertama, maka keberatan seperti tersebut di atas sebenarnya tidak ada dasarnya lagi. Pada masa itu masih berlaku jaminan hipotik atas persil, dalam prakteknya semua kreditur pemegang hipotik memperjanjikan hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri, karena ada kemungkinan bahwa di kemudian hari pada waktu kreditur akan melaksanakan eksekusi berdasarkan Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata, ia telah bergeser dari kedudukannya yang semula sebagai pemegang hipotik yang lebih rendah menjadi pemegang hipotik yang pertama. Malahan dalam blangko formulir akta hipotik eks PMA Nomor 11 Tahun 1961 (jo SK Mendagri Nomor SK.104/DJA/1977 dan SK Mendagri Nomor SK.62/DJA/1978) yang disediakan oleh Pemerintah, yang wajib digunakan oleh PPAT dalam setiap pembebanan hak atas tanah di dalamnya sudah dimasukkan klausula :

“Jika pembayaran uang pokok atau uang bunga dan angsuran-angsuran menurut ketentuan tidak terpenuhi sebagaimana mestinya, pemegang grosse dari akta ini diberi kekuasaan yang tidak boleh dicabut kembali untuk menjual dihadapan umum tanah yang telah diikatkan (dihipotikkan) dalam akta ini,”

Karena, di waktu yang lampau, semua hipotik diberikan dengan memakai formulir seperti yang dimaksud di atas, maka prakteknya semua kreditur pemegang hipotik tidak ada yang lupa dan yang bisa lupa, untuk

memperjanjikan janji seperti yang dimaksud oleh Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata. Dengan demikian, sekalipun tidak dinyatakan dengan tegas, pada waktu kreditur pemegang hipotik yang bukan pemegang hipotik yang pertama, memperjanjikan janji seperti itu, sudah tersimpul di dalamnya syarat, bahwa hak itu baru bisa dijalankan olehnya, kalau ia menjadi pemegang hipotik yang pertama. Dalam hal demikian, keberatan, bahwa dipunyainya wewenang menjual eks Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata, oleh kreditur pemegang hipotik yang lebih rendah dari kreditur pemegang hipotik pertama, akan membahayakan hak-hak kreditur pemegang hipotik pertama, tidak berdasar. hanya saja redaksi formulir akta hipotik dengan perubahan ketentuan pencantuman titel eksekutorial (UU No. 16/1985 jo Surat Depdagri/Dirjen Agr. No. 594.3/3102/Agr tertanggal 9-9-1987 jo Surat BPN No. 620.1-1555 tertanggal 2-5-1989) tidak cocok lagi dengan prakteknya, karena dalam formulir akta hipotik masih digunakan kata-kata pemegang grosse akta hipotik, padahal berdasarkan ketentuan tersebut di atas, sekarang PPAT tidak dibenarkan untuk memasang irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" pada akta hipotiknya, karena selanjutnya yang berlaku sebagai grosse adalah sertifikat hipotiknya. Jadi sudah tidak ada lagi pemegang grosse akta ini.

Pasal 6 UUHT dan Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata kedua-duanya berbicara tentang menjual persil jaminan di muka umum, dari hasil penjualan, diambil sebagai pelunasan hutang tetapi dengan perbedaan, bahwa Pasal 6 UUHT berkata tentang menjual atas kekuasaan sendiri

sedang Pasal 1178 ayat (2) berkata tentang dikuasakan untuk menjual. Jadi kalau kita hanya sekedar melihat kepada kata-kata kedua ketentuan undang-undang saja, ada perbedaan yang besar sekali antara keduanya. Nanti akan kita tunjukkan, bahwa dalam pelaksanaannya, perbedaan itu tidak sebesar yang kita bayangkan. Jadi dalam UUHT hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan di depan umum sudah diberikan oleh undang-undang sendiri kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan yang pertama. Kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri di sini, seperti pada gadai, telah diberikan *ex lege*, berlainan dengan pada hipotik yang baru ada kalau diperjanjikan oleh kreditur dan debitur atau pemberi jaminan. Suara-suara yang mengusulkan kewenangan kreditur untuk menjual obyek jaminan atas kekuasaan sendiri, kalau debitur wanprestasi sudah terdengar sejak dulu.

Hal itu berarti, bahwa kewenangan kreditur pemegang Hak Tanggungan yang pertama, dalam hal debitur wanprestasi, untuk menjual persil jaminan di depan umum sekarang tidak diperoleh dari pemberi Hak Tanggungan tetapi sudah dengan sendirinya ada padanya, atas dasar undang-undang sendiri memberikan kepadanya. Jadi sekarang mestinya setiap pemberi hipotik harus sadar, bahwa hak seperti itu otomatis dipunyai oleh setiap pemegang Hak Tanggungan pertama.

Tetapi anehnya, sekalipun sudah dikatakan di atas, bahwa janji seperti itu oleh UUHT sudah diberikan *ex lege*, dalam Pasal 11 ayat 2e UUHT dan dalam blangko formulir akta pemberian Hak Tanggungan malah diperjanjikan kuasa lagi dari pemberi Hak Tanggungan, untuk

melaksanakan hak-hak seperti itu. Hal itu tampak sekali pada redaksi blangko akta pemberian Hak Tanggungan (lampiran II PMNA/KBPN Nomor 3 tahun 1996) yang berbunyi sebagai berikut :

“Jika debitur tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi hutangnya berdasarkan perjanjian hutang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan untuk :

Menjual atas kekuasaan sendiri :”

Kalau diberikan *ex lege*, sesuai dengan kata-kata Pasal 6, lalu apakah maksud klausula seperti itu ? Kalau kita tidak mau menganggapnya sebagai suatu kekeliruan, maka kita perlu memberikan makna kepada klausula tersebut. Apakah memperjanjikan kuasa seperti itu dimaksudkan bagi kreditur yang bukan pemegang hipotik yang pertama (tetapi lebih rendah) karena yang diberikan hak seperti itu *ex lege* hanya kreditur pemegang hipotik yang pertama saja ? Bukankah pemegang Hak Tanggungan yang lebih rendah, berdasarkan undang-undang, tidak, mempunyai hak seperti itu, karenanya harus memperjanjikannya dengan tegas ? Kalau benar demikian maksud pihak pertanahan, maka kiranya pelaksanaan hak tersebut, sama seperti pada hipotik, hanya bisa kalau kemudian ternyata kreditur tersebut bergeser menjadi pemegang Hak Tanggungan yang pertama.

Sebagai tampak dari uraian di atas, janji untuk menjual seperti itu termasuk di dalam akta hipotik, sekarang juga termasuk dalam akta Hak Tanggungan, karena seperti dikatakan di atas, diperjanjikan lagi di dalamnya, dan didaftarkan, sehingga janji (atau hak seperti) itu berlaku juga terhadap pihak ketiga. Untuk Hak Tanggungan sebenarnya sudah dengan

sendirinya berlaku terhadap pihak ketiga, karena dimuat dalam undang-undang dan bukankah setiap orang dianggap mengetahui undang-undang ? Bahwa di luar akta hipotik/Hak Tanggungan disepakati janji untuk menjual yang isinya seperti yang dimaksud di atas, bisa saja dibuat oleh setiap kreditur, asal diingat, bahwa janji seperti itu, sesuai dengan asas Pasal 1315 dan Pasal 1340 ayat (2) KUH Perdata hanya mengikat para pihak saja.

Dengan berpegang kepada arti yang diberikan oleh doktrin atas hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri seperti yang sudah dikatakan di depan, kiranya sekarang juga boleh menafsirkan bahwa hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan, kalau debitur wanprestasi, merupakan pelaksanaan hak eksekusi yang disederhanakan yang sekarang diberikan oleh undang-undang sendiri kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama, dalam arti, bahwa pelaksanaan hak seperti itu tidak usah melalui Pengadilan dan tidak perlu diturut prosedur hukum acara. Karena pelaksanaannya hanya digantungkan pada syarat debitur wanprestasi, padahal kreditur sendiri baru membutuhkannya, kalau debitur wanprestasi, maka seperti sudah dikatakan di atas, kewenangan seperti itu tampak sebagai hak eksekusi yang selalu siap di tangan, kalau dibutuhkan dan itulah sebabnya eksekusi yang demikian disebut sebagai *parate eksekusi*.

Bahwa memang begitu maksud dari pembuat undang-undang juga bisa kita baca dalam Penjelasan Pasal 6 UUHT, bahwa ".....*apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual*

obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum.....", tanpa menyinggung-nyinggung soal fiat Ketua Pengadilan. Memang kata-kata penjelasan atas Pasal 6 UUHT tersebut di atas bisa menimbulkan keraguan, karena di sana dikatakan tentang menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan sehingga seakan-akan keistimewaan daripada hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri adalah menjual di depan umum tanpa perlu persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan. Apakah untuk eksekusi diperlukan persetujuan dari pemberi jaminan ? Kiranya kata-kata itu tidak dimaksudkan untuk menggambarkan ciri khas dari hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri.

Adanya sarana pengambilan pelunasan yang sederhana melalui parate eksekusi kiranya akan sangat membantu mengatasi kredit macet, yang selama ini telah menimbulkan banyak permasalahan dan pemberian wadah seperti ini adalah sesuai dengan tujuan diundangkannya UUHT.

Permasalahannya adalah bahwa di waktu yang lalu pernah ada keputusan Pengadilan yang tidak membenarkan penjualan obyek hipotik oleh kreditur melalui lelang (penjualan didepan umum) tanpa ada fiat dari Ketua Pengadilan Negeri setempat. Di dalam perkara, yang akhirnya diputus oleh Mahkamah Agung dengan keputusannya Nomor 3210 K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1986, terdapat kekacauan antara melaksanakan eksekusi berdasarkan parate eksekusi dengan berdasarkan grosse. Pada bagian awal, Pemohon kasasi mengemukakan bahwa pelelangan tersebut

dilakukan Tergugat II asli secara parate eksekusi, tetapi didalam pertimbangan keputusan Mahkamah Agung dipertimbangkan :

"Bahwa berdasarkan Pasal 224 HIR, pelaksanaan pelelangan sebagai akibat adanya grosse akta hipotik dengan memakai kepala "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang mempunyai kekuatan hukum sama dengan suatu putusan Pengadilan, seharusnya dilaksanakan atas perintah dari Pimpinan Ketua Pengadilan Negeri apabila ternyata tidak terdapat perdamaian pelaksanaan."

Jelas disini ada kekacauan antara menjual berdasarkan parate eksekusi eks Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata, dengan menjual berdasarkan grosse akta hipotik atau grosse sertifikat hipotik. Menjual berdasarkan grosse akta memang harus mendapat persetujuan dari Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan terlebih dahulu. (suatu grosse akta mempunyai kekuatan seperti suatu keputusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan tetap dan pelaksanaannya sama seperti suatu keputusan pengadilan harus melalui dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan).

Tetapi kalau orang melaksanakan parate eksekusi, ia bisa langsung menjualnya melalui juru lelang. Kalau menjual berdasarkan parate eksekusi harus juga melalui persetujuan Ketua Pengadilan. Justru karena penjualan melalui parate eksekusi lebih sederhana dan murah maka dikatakan oleh Pitlo, bahwa dalam prakteknya tidak ada kreditur yang menempuh jalan itu karena baginya tersedia sarana parate eksekusi yang lebih mudah dan murah.

Repotnya hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 UUHT, dalam penjelasannya dikaitkan lagi dengan

Pasal 224 HIR yang mengatur mengenai grosse akta. Kalau kita kembali lagi kepada pencampuradukan antara menjual melalui parate eksekusi dengan menjual berdasarkan grosse maka kesulitan kreditur untuk menguangkan jaminan untuk diambil sebagai pelunasan atas kreditnya yang macet akan tetap muncul kembali lagi.

Dengan adanya janji ini akan memberikan beberapa keuntungan kepada kreditur, yaitu :

- a. Jual beli terhadap benda jaminan ini dapat dilakukan dengan cara sederhana tanpa melalui keputusan pengadilan.
- b. Walaupun terhadap benda jaminan itu telah diletakkan sita (beslaag) terlebih dahulu namun dengan adanya janji itu, kreditur pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk didahulukan piutangnya daripada kreditur-kreditur lainnya.
- c. Walaupun debitur jatuh pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap mempunyai hak yang didahulukan bagi pelunasan piutangnya.

F. PROSES TERJADINYA HAK TANGGUNGAN

Pada umumnya pembebanan Hak Tanggungan terdiri dari 2 (dua) tahap, yaitu sebagai berikut :

1. Tahap Pemberian Hak Tanggungan.

Pembebanan Hak Tanggungan ini didahului dengan perjanjian hutang piutang antara kreditur dan debitur. Pemberian Hak Tanggungan merupakan hal yang accesoir (ikutan) dari perjanjian pokok yang menimbulkan hubungan hutang-piutang. Perjanjian hutang-piutang atau

disebut juga dengan perjanjian kredit dapat dilakukan dengan akta otentik ataupun dengan akta di bawah tangan, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Hutang yang dijamin pelunasannya dapat berupa hutang yang sudah ada maupun yang telah diperjanjikan. Umumnya hutang itu sudah ada seluruhnya atau sebagian pada waktu Hak Tanggungan diberikan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Tetapi mengenai sah tidaknya Hak Tanggungan yang menunjukkan benar tidaknya ada utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut adalah pada saat diajukannya permohonan eksekusi Hak Tanggungan yang bersangkutan. Pada saat itulah jumlah utang yang dijamin pelunasannya harus dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang antara debitur dan kreditur (Pasal 3 ayat (1) UUHT). Dalam Penjelasan pasal tersebut, diberikan contoh utang yang belum ada, tetapi sudah diperjanjikan, yaitu hutang yang timbul dari pembayaran yang dilakukan oleh kreditur untuk pembayaran bank garansi debitur.

Utang yang dijamin pelunasannya tersebut dapat disebutkan secara pasti jumlahnya dalam perjanjian utang piutang yang bersangkutan. Bisa juga jumlahnya baru ditentukan kemudian berdasarkan cara perhitungan yang disetujui bersama dan ditetapkan dalam perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan, karena utang bunga atas pinjaman pokok, dan ongkos-ongkos lain yang jumlahnya baru dapat

ditentukan kemudian. Tetapi biarpun demikian, dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan harus dinyatakan secara tegas nilai tanggungannya, yaitu suatu pernyataan sampai sejumlah berapa batas utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut.

Utang yang dijamin bisa berasal dari satu hubungan hukum, yaitu suatu perjanjian utang-piutang tertentu. Bisa juga berupa satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum (Pasal 3 ayat (2) UUHT). Seringkali terjadi debitur berutang kepada lebih dari satu kreditur, masing-masing didasarkan pada perjanjian yang berlainan, misalnya kreditur adalah suatu bank dan suatu badan afiliasi bank yang bersangkutan. Piutang para kreditur tersebut dijamin dengan 1 (satu) Akta Pemberian Hak Tanggungan. Hak tanggungan tersebut dibebankan atas tanah yang sama. Bagaimana hubungan para kreditur satu dengan yang lain diatur oleh mereka sendiri, sedangkan dalam hubungan dengan debitur dan pemberi Hak Tanggungan kalau bukan debitur sendiri yang memberinya, mereka menunjuk salah satu kreditur yang akan bertindak atas nama mereka.

2. Tahap Pendaftaran

Sehubungan dengan sifat aksesoir dari Hak Tanggungan tersebut, jika piutang yang dijamin beralih, maka Hak Tanggungan yang menjaminkannya tersebut karena hukum ikut beralih kepada kreditur yang baru. Peralihan piutang tersebut bisa terjadi karena cessione, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain. Dalam beralihnya Hak Tanggungan

wajib didaftarkan oleh kreditur yang baru kepada Kantor Pertanahan dalam rangka memenuhi "syarat publisitas". Sehubungan dengan itu sebagaimana tercantum dalam Pasal 16, antara lain dinyatakan : "beralihnya Hak Tanggungan tersebut baru berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal didaftarnya peralihan yang bersangkutan oleh Kepala Kantor Pertanahan".

Pendaftaran dilakukan dengan membubuhkan catatan pada buku tanah Hak Tanggungan dan buku-buku hak atas tanah yang dijadikan jaminan. Catatan tersebut disalin pada sertipikat Hak Tanggungan dan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Mengingat pentingnya tanggal pencatatan peralihan tersebut bagi para pihak, maka untuk memperoleh kepastian kapan tepatnya pencatatannya dilakukan, ditetapkan bahwa tanggal pencatatan adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran peralihannya. Jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, catatan tersebut diberikan pertanggal hari kerja berikutnya.

G. EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Kemudahan dan kepastian hukum dalam pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji, dalam kenyataannya kelancaran pelaksanaannya tergantung pada beberapa faktor, baik disebabkan oleh taktik kreditur, atau debitur, kurang dipahaminya peraturan yang menjadi landasan hukumnya, perselisihan mengenai jumlah utang yang harus dibayar dan penyerahan dokumen yang diperlukan. Di samping para pihak dituntut untuk

menunjukkan itikad baiknya dan para pelaksana wajib memahami dan mematuhi syarat substansial dan formal dalam proses pembebanan Hak Tanggungan, termasuk peralihannya, dalam UUHT ditegaskan bahwa untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan melalui lembaga parate eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 Rbg, maka dalam sertipikat Hak Tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan dimuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, sehingga sertipikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan hukum tetap, dan sekaligus berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek*. Penegasan ini dimaksudkan untuk menyatukan persepsi terhadap salah satu dokumen yang harus diserahkan untuk pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang pada waktu yang lalu sering menjadi salah satu hambatan. Pada prinsipnya, dalam eksekusi Hak Tanggungan diharapkan dapat tercapai harga yang tertinggi untuk obyek Hak Tanggungan yang dijual melalui pelelangan umum, namun apabila diperkirakan bahwa penjualan dengan cara tersebut disepakati oleh pemegang dan pemberi Hak Tanggungan.²⁵

1. Penjualan Melalui Pelelangan Umum

Hak Tanggungan bertujuan bertujuan untuk menjamin utang yang diberikan pemegang Hak Tanggungan yang diberikan pemegang Hak Tanggungan kepada debitur. Apabila debitur cidera janji, maka tanah

25 Maria S.W. Sumardjono, *Seminar Nasional Menyongsong Berlakunya Undang Undang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Program Pendidikan Spesialis Notariat.

(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 tersebut.

Agar pelaksanaan penjualan itu dapat dilakukan secara jujur (*fair*), maka UUHT mengharuskan agar penjualan itu dilakukan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Demikian ditentukan oleh Pasal 20 ayat (1) UUHT. Pasal 6 UUHT memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, apabila debitur cidera janji. Pemegang Hak Tanggungan pertama tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu dari pemberi Hak Tanggungan dan tidak perlu lagi meminta penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi tersebut. Cukuplah apabila pemegang Hak Tanggungan pertama itu mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor lelang Negara setempat untuk pelaksanaan pelelangan umum dalam rangka eksekusi obyek Hak Tanggungan tersebut. Oleh karena kewenangan pemegang Hak Tanggungan pertama itu merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang (kewenangan tersebut dipunyai oleh hukum), maka Kepala Kantor Lelang Negara harus menghormati dan mematuhi kewenangan tersebut.

2. Penjualan secara dibawah Tangan

Namun apabila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak (Pasal 20 ayat (2) UUHT). Oleh karena penjualan di bawah tangan dari obyek Hak Tanggungan hanya dapat dilaksanakan bila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, maka bank tidak mungkin melakukan penjualan di bawah tangan terhadap obyek Hak Tanggungan atau agunan kredit itu apabila debitur tidak menyetujuinya. Dalam keadaan-keadaan tertentu menurut pertimbangan bank lebih baik agunan itu dijual dibawah tangan daripada dijual di pelelangan umum. Bank sendiri berkepentingan agar hasil penjualan agunan tersebut cukup jumlahnya untuk membayar seluruh jumlah kredit yang terutang. Kesulitan untuk memperoleh persetujuan debitur tersebut dapat terjadi misalnya karena debitur yang tidak lagi beritikad baik, tidak bersedia lagi ditemui oleh bank, atau telah tidak diketahui lagi di mana keberadaannya. Oleh karena pertimbangan itu, bank pada waktu pemberian kredit mensyaratkan agar di dalam perjanjian kredit diperjanjikan bahwa bank diberi kewenangan untuk dapat menjual sendiri agunan tersebut secara dibawah tangan atau meminta kepada debitur untuk memberikan surat khusus yang memberikan kekuasaan kepada bank untuk dapat menjual sendiri agunan tersebut di bawah tangan.

BAB III

METODE PENELITIAN

Penelitian hukum dapat dibedakan menjadi penelitian hukum normatif dan penelitian hukum sosiologis. Penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder dan disebut juga penelitian kepustakaan. Penelitian hukum sosiologis atau empiris terutama meneliti data primer.

Penelitian ini dimaksudkan untuk mengumpulkan data guna penulisan Tesis yang berjudul Hak Kreditur Untuk Menjual Atas Kekuasaan Sendiri Objek Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaannya Di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, sedangkan data yang dikumpulkan meliputi hal-hal yang berhubungan dengan eksekusi jaminan Hak Tanggungan.

A. Metode Penelitian

Penelitian ini dilakukan untuk mendapat suatu pengertian yang bulat dan utuh dalam rangka memberikan uraian maupun perspektif terhadap Objek Hak Tanggungan. Oleh karena itu penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris, yang bersifat analitis deskriptif dan empiris. Dikatakan analitis karena dalam penelitian ini akan dapat dianalisis serta diuraikan secara cermat segi-segi teoritis maupun praktis hak kreditur dalam Hak Tanggungan yaitu janji menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan sedangkan deskriptif karena dalam penelitian ini diharapkan

mampu memberikan gambaran secara rinci, sistematis mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan pelaksanaan janji menjual atas kekuasaan sendiri Objek Hak Tanggungan.

B. Sumber Data

Penelitian tesis ini didasarkan pada sumber data sekunder yang diperoleh dari penelitian kepustakaan dan sumber data primer yang diperoleh dari penelitian lapangan. Studi kepustakaan dilakukan melalui penelusuran buku-buku Hak Tanggungan, Hukum Perdata, Hukum Perjanjian, Hukum Jaminan, Undang-undang Hak Tanggungan, hasil-hasil seminar, majalah, Undang-undang Peraturan Peraturan Agraria, Peraturan pemerintah No.24/1997 tentang pendaftaran tanah, berikut permohonan eksekusi dan jaminan berupa sertifikat Hak Tanggungan yang diajukan sebagai bukti mengajukan permohonan eksekusi melalui Pengadilan Negeri di Jakarta.

C. Lokasi Penelitian

Lokasi Penelitian diadakan di Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

D. Populasi

Populasi adalah sejumlah manusia atau unit yang mempunyai ciri-ciri atau karakteristik yang sama.²⁶ Dengan mendasarkan pada pengertian populasi diatas, maka populasi dalam penelitian ini adalah semua pihak

26 Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia (UI-Press), Jakarta halaman 172.

yang terlibat dalam pelaksanaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan, termasuk juga para ahli yang dapat dijadikan sebagai nara sumber yang dianggap mampu memberikan pandangan mengenai eksekusi jaminan Hak Tanggungan.

E. Teknik Pengambilan Sampling

Menggunakan Teknik Purposive Non Random Sampling yaitu sample bertujuan (penarikan sample dengan tujuan tertentu) sample tersebut karena sifatnya homogen maka kita ambil dari wilayah Jakarta Utara.

- a. Bank Mandiri dan Bank Windu Kentjana
- b. Pengadilan Negeri
- c. Kantor Lelang
- d. Kantor Piutang Negara

F. Responden

- a. Bank Mandiri dan Bank Windu Kentjana
- b. Pengadilan Negeri
- c. Kantor Lelang
- d. Kantor Piutang Negara

G. Metode Pengumpulan Data

1. Data Sekunder

Diperoleh melalui studi kepustakaan, pengumpulan data sekunder dilakukan dengan cara mengumpulkan dan meneliti peraturan perundang-undangan, buku-buku yang berkaitan dengan penelitian

(misalnya, buku mengenai hukum perdata, hukum perjanjian, hukum jaminan, putusan pengadilan), serta sumber bacaan lainnya yang berkaitan dengan tesis ini.

Data Sekunder dibidang hukum dapat dibedakan menjadi :

- 1) Bahan-bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, yaitu misalnya : peraturan perundang-undangan, yurisprudensi.
- 2) Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang erat hubungan dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer yaitu misalnya : rancangan peraturan perundang-undangan, karya Ilmiah para sarjana, hasil-hasil penelitian. Dengan mengadakan penelitian kepustakaan akan diperoleh data awal untuk dipergunakan dalam penelitian lapangan.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, misalnya indeks kumulatif.

2. Data Primer

Adalah data yang diperoleh melalui penelitian lapangan dari sumber-sumber yang terkait di bidang hukum jaminan, khususnya Hak Tanggungan. Data ini dilaksanakan dengan cara wawancara secara bebas terpimpin.

H. Teknik Analisa Data

Analisis data dilakukan selama proses pengumpulan data secara deskriptif analitis, hal ini dimaksudkan untuk mempermudah penulis dalam melengkapi data dan menyusun hasil penelitian. Dengan analisa deskriptif ini diharapkan hasil penelitian bisa menggambarkan hak kreditur untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Ciri-Ciri Hukum Hak Tanggungan

Apabila kita mencermati pertimbangan hukum dan penjelasan umum dari UU No. 4 Tahun 1996. Nampaknya paling sedikit ada dua pertimbangan yang melandasi jiwa/semangat Hak Tanggungan. Dari sudut pandang perekonomian lembaga hukum jaminan yang baru ini dimaksudkan agar dapat mendukung pembangunan yang membutuhkan penyediaan dana yang cukup besar. UUHT tersebut diharapkan agar dapat meningkatkan partisipasi masyarakat dan mendorong investasi, itu sebabnya UUHT tersebut diharapkan menjadi lembaga jaminan yang kuat dan memberi kepastian hukum.

Ciri-Ciri atau legal Character dari Hak Tanggungan adalah:

- a) Memberi kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya. Yang dimaksud dengan memberikan kedudukan yang diutamakan adalah kedudukan pemegang Hak Tanggungan yang mempunyai hak mendahului dan diutamakan dari kreditur lain. Apabila Debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek yang dijadikan jaminan/agunan melalui lelang umum menurut peraturan yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut dengan hak mendahului dari pada kreditur lain

yang bukan pemegang Hak Tanggungan atau kreditur pemegang Hak Tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah. Kedudukan yang diutamakan itu tidak mengurangi preferensi piutang negara.

- b) Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada. Kepentingan pemegang Hak Tanggungan dilindungi secara khusus yaitu walaupun obyek Hak Tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi jika Debitur cidera janji. Disamping itu pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan penjualan agunan milik Debitur berdasarkan janji kuasa untuk menjual dari pemberi Hak Tanggungan. Dengan demikian kreditur dapat menjual agunan Debitur tanpa persetujuan Debitur. Janji tersebut diatas dapat diperkuat dengan janji untuk melakukan pengosongan walaupun telah dilakukan penjualan dibawah tangan.
- c) Memenuhi asas spesialisasi dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Yang dimaksud dengan pihak ketiga dan pihak lain yang berkepentingan antara lain adalah pihak ketiga yang meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas bidang tanah yang sama. Seharusnya pelaksanaan eksekusi sebagai akibat dari sita dimaksud tidak dapat dilaksanakan karena UUHT sudah memberikan hak preferensi kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan.

d) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Hal ini dimaksudkan bahwa penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilakukan sendiri oleh pemegang Hak Tanggungan tanpa perlu mengajukan permohonan eksekusi terlebih dahulu kepada ketua Pengadilan Negeri.²⁷

B. Janji Untuk Menjual Atas Kekuasaan Sendiri Apabila Debitur Wanprestasi

Eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 20 jo Pasal 6 dan Pasal 14 ayat (2) adalah :

- *Penjualan lelang atas kekuasaan sendiri oleh pemegang Hak Tanggungan pertama.*

Apabila debitur cidera janji pemegang Hak Tanggungan. Pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Ketentuan yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) a jo Pasal 6 UUHT ini sebenarnya sama dengan yang diatur dalam Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata tentang *Bending Van Eigenmachtige Verkoop* pada lembaga Hypotheek. Dengan demikian kalau dalam pemberian Hak Tanggungan tersebut telah dijanjikan bahwa Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual sendiri obyeknya apabila debitur wanprestasi, maka berdasarkan janji tersebut kreditur yang jadi pemegang Hak Tanggungan pertama dapat langsung menjualnya atas kekuasaan sendiri dengan cara lelang melalui kantor lelang Negara. Janji seperti ini dapat dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 11 ayat (2) huruf e.

²⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Edisi Revisi*, (Jakarta : Jambatan, 1999), -----

Penjualan secara lelang menjadi alternatif pertama karena lelang adalah penjualan yang bersifat transparan. Efisiensi dengan cara pembentukan harga yang kompetitif serta dapat dipertanggungjawabkan, sehingga diharapkan dapat melindungi kreditur maupun debitur. Dalam pelelangan ini yang berkedudukan sebagai pemohon lelang/penjual adalah kreditur sebagai pemegang Hak tanggungan Pertama.

Menurut penjelasan Pasal 6 UUHT, hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri oleh pemegang Hak Tanggungan pertama merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang diutamakan yang dipunyai pemegang Hak Tanggungan pertama. Apabila memang hal ini sudah diperjanjikan dalam akta pemberian Hak Tanggungan sesuai dengan Pasal 11 ayat (2) huruf e, maka untuk melelangnya tidak diperlukan lagi persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan.

Ketentuan ini sebenarnya menganut hukum hipotik yang dikenal dengan "*Beding Van Eigenmachtige Verkoop*" (Kreditur melaksanakan eksekusi bertindak atas kekuasaan sendiri) sebagaimana diatur dalam Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata yang mengatakan sebagai berikut :

"Namun diperkenankan bagi siberpiutang hipotik pertama untuk pada waktu diberikannya hipotik dengan tegas minta diperjanjikan bahwa jika uang pokok tidak dilunasi sebagaimana mestinya, atau jika bunga terutang tidak dibayar ia secara mutlak akan dikuasakan menjual persil yang diperikatkan dimuka umum untuk mengambil pelunasan uang pokok maupun bunga serta biaya dari pendapatan penjualan itu. Janji tersebut harus dilakukan melalui pelelangan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1211 KUH Perdata".

Kewenangan kreditur dalam Pasal 1178 KUH Perdata ini dikenal dengan nama parate eksekusi, karena tidak memerlukan fiat atau persetujuan Ketua Pengadilan, tidak memerlukan penyitaan dan tidak memerlukan grosse akta. Ternyata ketentuan tersebut di atas dalam prakteknya berbeda. Masalahnya adalah pelaksanaannya didalam praktek harus lebih dahulu mendapat fiat/penetapan eksekusi dari pengadilan negeri. Meskipun hal ini tidak ada dalam ketentuannya, akan tetapi Mahkamah Agung melalui putusannya nomor 3201/K/pdt/1984 tanggal 30 Januari 1984 menentukan perlunya fiat tersebut.

Alasannya adalah demi melindungi rakyat yang lemah/buta hukum dari kemungkinan penyalahgunaan lembaga Hak Tanggungan untuk memperdaya dan menguasai obyek Hak Tanggungan (hipotik/credietverband).²⁸ Di samping itu dengan prosedur seperti ini pembeli lelang akan terlindungi dari kemungkinan kesulitan membersihkan obyek yang dibelinya dari beban hipotik (Hak Tanggungan). Sebagai instansi pemerintah, Kantor Lelang Negara tentu saja mematuhi ketentuan pedoman MA tersebut.

Dengan hadirnya UUHT ini, masalahnya menjadi menarik untuk dibahas mengingat lelang dengan prosedur ini terasa kurang kondusif dalam penyelesaian kredit macet. Prosedurnya oleh banyak pihak yang berkepentingan dirasakan menjadi agak panjang sehingga kurang memberikan kepastian dan kemudahan. Pada akhirnya menyebabkan

²⁸ Wawancara dengan Hakim di Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada hari Senin tanggal 26 Agustus 2002.

kurang efisien dan efektifnya lembaga jaminan tersebut. Padahal disisi lain perkembangan ekonomi jelas membutuhkan lembaga jaminan yang kuat, pasti dan mudah pelaksanaannya sehingga dapat mendorong investasi yang membutuhkan dana yang semakin besar.

UUHT menginginkan pelaksanaan eksekusi agar mudah dan pasti. Nampaknya UUHT benar-benar menghormati dan menjunjung tinggi hukum perjanjian. Itu sebabnya banyak hal dapat diperjanjikan seperti diatur dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT. Pelaksanaan janji menjual atas kekuasaannya sendiri sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT tidak menyebut perlunya prosedur melalui persetujuan Pengadilan Negeri (Pasal 1133 KuhPerdata). Barangkali karena perjanjian memang seharusnya berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya/menyetujuinya.

Bila salah satu pihak menolaknya, prosedur ditingkatkan ke Pengadilan Negeri. Itu diatur/ditampung dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT.

Namun demikian mengenai kekhawatiran terhadap kemungkinan penyalahgunaan Hak Tanggungan rasanya juga perlu diantisipasi. Disini pentingnya fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebelum Akta Pemberian Hak Tanggungan ditandatangani seyogyanya PPAT memberi penjelasan kepada pemberi Hak Tanggungan dalam arti janji Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT. Kreditur sebelum menutup perjanjian sebaiknya juga berbuat hal yang sama.

Sementara itu dipilihnya prinsip penjualan secara lelang melalui Kantor Lelang Negara sebenarnya juga merupakan bentuk pemberian perlindungan terhadap pemberian Hak Tanggungan. Perlu dijelaskan bahwa lelang adalah cara penjualan yang transparan, cepat, efisien dapat dipertanggungjawabkan, dan dipimpin oleh Pejabat Lelang yang tidak memihak/independen. Karena itu lelang harus dapat berfungsi optimal. Harus diingat bahwa keberhasilan lelang tidak hanya tergantung pada Kantor Lelang Negara. Kreditur dan Debitur harus juga memberikan dukungannya. Antara lainnya barang harus dipasarkan dengan baik dan terarah dimana harga limit harus ditentukan oleh kreditur secara optimal dan dengan cara-cara yang dapat dipertanggung jawabkannya. Mungkin dalam pelaksanaannya hal-hal seperti itu, seperti dalam menentukan harga limit dan pemasarannya perlu diperhatikan.

Kantor Lelang Negara harus benar-benar waspada karena apabila satu obyek dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan akan ada potensi masalah yang dapat merugikan pembeli lelang apabila para pemegang Hak Tanggungan tidak ada kesepakatan. Untuk itu sebaiknya pemohon lelang/pemegang Hak Tanggungan mengupayakan kesepakatan tersebut lebih dahulu. Apabila kesepakatan itu tidak ada maka sebaiknya lelang dilakukan melalui Fiat eksekusi PN agar pembeli terlindungi dan Kreditur hendaknya hati-hati karena dalam hal ini permohonan pembersihan terhadap obyek Hak Tanggungan tidak dapat diajukan ke PN apabila

penjualannya tidak melalui lelang. Tentunya hal ini akan rawan terhadap gugatan.

Meskipun demikian apabila masih dikehendaki seperti halnya dalam lelang hipotik agar lelang yang didasarkan pada Pasal 6 UUHT terlebih dahulu ada fiat dari Ketua Pengadilan, barangkali perlu fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri yang diatur dengan prosedur yang cepat dan jelas kalau perlu ada batas waktunya. Alternatif lain adalah fiat eksekusi diperlukan secara selektif yaitu hanya diharuskan untuk Hak Tanggungan dengan kriteria-kriteria tertentu. Sejalan dengan itu maka pelaksanaan dari Pasal 6 UUHT agar lebih tegas dan operasional serta untuk menyamakan persepsi dari berbagai pihak terkait nampaknya penegasan perlu diatur dalam Peraturan Pemerintah berdasarkan Pasal 26 UUHT.

Adapun prosedur lelangnya adalah sebagai berikut :²⁹

- a. Kreditur mengajukan permohonan lelang ke kantor lelang setempat dapat melampirkan :
 1. Perjanjian Kredit
 2. Sertipikat Hak Tanggungan
 3. Sertipikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan
 4. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (apabila ada)
 5. Bukti bahwa debitur cidera janji (rekening koran)

²⁹ Sutardjo, "Prospek Penjualan Barang-Barang Agunan Sehubungan Dengan Undang Undang Hak Tanggungan", (Disampaikan Pada Seminar Sehari Tentang Manfaat, Peluang Dan Tantangan Balai Lelang Dalam Dunia Usaha, Jakarta, 6 November 1996), halaman 16.

- b. Kantor lelang kemudian menentukan tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang.
- c. Setelah ada penentuan tanggal dan waktu lelang :
1. Kantor lelang:
 - meminta surat pendaftaran tanah tentang obyek Hak Tanggungan yang akan dilelang ke Kantor Pertahanan dalam hal yang dilelang adalah tanah.
 - mengadakan pemberitahuan lelang kepada penghuni rumah/ bangunan pada obyek Hak Tanggungan apabila ada.
 2. Kreditur:
 - menentukan harga limit.
 - menentukan uang jaminan lelang (dengan memperhatikan saran KLN).
 - mengadakan pengumuman lelang sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan No. 295/KMK.013/1993 secara efektif dan terarah.
 - mengadakan pemberitahuan lelang Debitur.
- d. Masyarakat yang berminat mengikuti lelang sebagai peserta lelang harus menyetorkan uang jaminan lelang sesuai yang telah ditentukan dalam pengumuman lelang dan dapat meminta keterangan lebih lanjut mengenai obyek lelang kepada kantor lelang manapun kreditur serta meninjau obyek lelang.

- e. 3 (tiga) hari sebelum pelaksanaan lelang kreditur menyerahkan bukti pengumuman lelang dan pemberitahuan lelang kepada Kantor Lelang.
 - f. Pemenang lelang, pejabat lelang, bersama dengan penjual menandatangani risalah lelang.
 - g. Pembeli harus membayar bea lelang sebesar 4.5% dan uang miskin sebesar 0.4% yang dihitung dari harga pokok lelang. Sementara itu penjual harus bea lelang sebesar 1.5% dari harga pokok lelang.
 - h. Penjual akan menerima hasil penjualan setelah dipotong dengan PPh atas pengalihan hak atas tanah dan / atau bangunan (PP No.48 Tahun 1994) sebesar 5 % dan bea lelang sebesar 1.5% dari harga pokok lelang.
 - i. 6 (enam) hari setelah pelaksanaan lelang, pemenang/pembeli dapat meminta Petikan Risalah Lelang yang dapat digunakan sebagai dasar peralihan objek lelang kepada kantor Pertanahan setempat dan Kreditur/penjual meminta Salinan Risalah Lelang.
- *Berbeda dengan Pasal 20 ayat (1) a tersebut di atas dalam eksekusi Hak Tanggungan menurut Pasal 20 ayat (1) b, pelaksanaannya melalui fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri*

Sertipikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, irah-irah yang dicantumkan

pada sertipikat Hak Tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, ia siap untuk dieksekusi seperti halnya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

Apabila Debitur cidera janji maka berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan, obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Ketentuan ayat ini merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh undang-undang dalam hal harus dilakukan eksekusi (Pasal 20 ayat 2). Selama belum ada peraturan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi hipotik Pasal 224 HIR/ 258 Rbg berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan dengan penyerahan sertipikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

Prosedur yang ditempuh adalah seperti yang berlaku sekarang pada eksekusi Hak Tanggungan, yakni:

Untuk Bank Swasta Sebagai Pemegang Hak Tanggungan

Bank swasta mengajukan permohonan eksekusi melalui Pengadilan Negeri akan memanggil /memberi anmaning kepada Debitur. Apabila Debitur tetap gagal memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian kredit maka Pengadilan Negeri akan menerbitkan fiat/penetapan eksekusi.

Adapun prosedur lelang adalah sebagai berikut :³⁰

30 Ibid, hal.21.

- 1) Pengadilan Negeri mengajukan permohonan lelang ke kantor lelang setempat dengan melampirkan :
 - a. Perjanjian kredit
 - b. Sertipikat Hak Tanggungan
 - c. Sertipikat atas Tanah yang dibebani hak tanggungan.
 - d. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)
 - e. Bukti anmaning dari Pengadilan Negeri
 - f. Surat perintah sita
 - g. Berita acara sita
 - h. Fiat/penetapan eksekusi dari Pengadilan Negeri
- 2) Kantor lelang kemudian menentukan waktu dan tempat pelaksanaan lelang.
- 3) Setelah itu Pengadilan Negeri menentukan harga limit dan mengadakan pengumuman lelang.
- 4) Masyarakat yang berminat menentukan lelang sebagai peserta lelang harus menyetor uang jaminan lelang dengan ketentuan dalam pengumuman lelang dan dapat meminta keterangan lebih lanjut mengenai obyek lelang kepada kantor lelang. PN dan kreditur meninjau obyek lelang.
- 5) 3 (tiga) hari sebelum pelaksanaan lelang PN meyerahkan bukti pengumuman lelang kepada kantor lelang.
- 6) Setelah ada pemenang lelang pejabat lelang bersama dengan penjual dan pemegang lelang menandatangani risalah lelang.

7) Pembeli harus membayar tunai :

- Harga pokok lelang
- Bea lelang sebesar 4.5% dari harga pokok lelang
- Uang miskin sebesar 0.4% dari harga pokok lelang

8) PN/Pemohon lelang/penjual juga dikenakan PPh sebesar 5% dan bea lelang sebesar 1.5% dari harga pokok lelang

9) Kreditur melalui PN akan menerima hasil lelang setelah di potong bea lelang dan PPh.

10) 6 (enam) hari setelah pelaksanaan lelang pemenang lelang/pembeli dapat meminta salinan risalah lelang yang dapat digunakan sebagai dasar peralihan obyek lelang pada kantor pertanahan setempat dan Debitur/penjual meminta salinan risalah lelang

Pemberian Kredit oleh Bank tidak dapat dilakukan apabila bank tidak yakin atas kemampuan dan kesanggupan Debitur untuk melunasi pinjamannya sesuai dengan apa yang diperjanjikan, oleh karena itu dibutuhkan jaminan.

Akan tetapi keadaan ekonomi yang tidak stabil pada saat ini telah menyebabkan banyaknya kredit macet, penyelesaiannya masalah kredit macet yang ditempuh oleh pihak bank sebelum mengajukan ke Pengadilan (untuk bank swasta) dan ke PUPN (Panitia Urusan Piutang Negara) untuk bank pemerintah adalah dengan melakukan peninjauan kembali mengenai penjadwalan ulang atas Hutang pokok, angsurannya dan bunga. Penyelesaian kredit macet di Pengadilan Negeri dapat ditempuh melalui gugatan Perdata

disertai permohonan Conservatoir Beslaag dan permohonan eksekusi Hak Tanggungan.

Penggunaannya tergantung apakah jaminan kreditnya telah dibebani Hak Tanggungan. Penyelesaian kredit macet melalui permohonan eksekusi Hak Tanggungan lebih menjamin pelunasan hutang tersebut karena adanya hak privilege. Pemegang Hak Tanggungan (Bank) dapat melakukan eksekusi atas obyek jaminan tersebut, dengan melalui :

1. Penjualan dibawah tangan
2. Pengadilan Negeri
3. PUPN

C. Praktek Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Atas Kredit Macet di Bank Swasta Dan Pemerintah

1. Praktek Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di Bank Swasta

Permohonan eksekusi Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :³¹

P adalah salah satu Debitur dari bank swasta bank "X" bernegosiasi agar hal tersebut diselesaikan secara damai. Namun Debitur cidera janji atas kesepakatan yang telah disetujuinya. Maka "X" memberikan peringatan / aanmaning beberapa kali, akan tetapi Debitur dengan itikad buruk mengabaikan / tidak mengindahkan agar menggunakan kesempatan yang diberikan.

31 Wawancara dengan salah seorang legal officer yaitu "Mondang" di Bank Windu Kentjana Kantor Pusat pada hari Senin, tanggal 24 Juni 2002.

Untuk menyelesaikan hal ini maka bank "X" berdasarkan sertipikat Hak Tanggungan yang menjadi jaminan kredit Debitur, mengajukan permohonan eksekusi Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat. Tahap-tahap/Prosedur yang dilakukan oleh bank "X" adalah sebagai berikut :

1. Sebelum mengajukan permohonan eksekusi Hak Tanggungan tersebut maka harus disiapkan surat permohonan eksekusi sesuai dengan pilihan hukum yang tertera dalam akta Hak Tanggungan dengan dilampiri dokumen-dokumen hukum yang diperlukan, yakni :
 - a) Asli surat kuasa yang menyatakan bahwa kreditur yang bersangkutan berhak mengajukan permohonan eksekusi.
 - b) Copy perjanjian kredit beserta perpanjangan / perubahan-perubahan kredit tersebut.
 - c) Akta Pembebanan Hak Tanggungan.
 - d) Copy Sertipikat Hak Atas Tanah beserta dokumen kelengkapannya (misalnya Hak Guna Bangunan).
 - e) Copy Sertipikat Hak Tanggungan.
 - f) Copy Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.
 - g) Copy surat peringatan / teguran kepada Debitur.
2. Setelah diajukan dan pengadilan menganggap permohonan tersebut dapat diterima, maka Pengadilan Negeri mengeluarkan :
 - a) Aanmaning (tegoran).

Dalam jangka waktu yang ditentukan, diharapkan Debitur dapat memnuhi / menjalankan putusan secara suka rela.

- b) Bila Debitur tidak melaksanakannya, maka sejak itu putusan sudah dapat dieksekusi dengan paksa.
 - c) Selanjutnya bank / kreditur mengajukan sita eksekusi atas obyek Hak Tanggungan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri, Penetapan sita eksekusi merupakan lanjutan dari penetapan aanmaning. Setelah itu dilanjutkan dengan penetapan penjualan lelang secara / didepan umum oleh Kantor Lelang Negara.
3. Dokumen yang harus disampaikan ke Kantor Lelang Negara untuk melaksanakan pelelangan berdasarkan Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :
- a) Surat permintaan lelang.
 - b) Sertipikat Hak Tanggungan.
 - c) Somasi (peringatan, minimal 30 hari sebelum hari pelelangan)
 - d) Syarat penjualan dari lelang.
 - e) Sertipikat tanah beserta dokumen pelengkapanya, misalnya Hak Guna Bangunan.
 - f) Jumlah rincian hutang.
 - g) Pengumuman lelang yang dimuat di 2 surat kabar nasional sebanyak 2 kali. Dimana sela jangka waktunya 15 hari.
 - h) Salinan putusan / penetapan mengenai perkara yang bersangkutan.
- Penetapan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Termohon eksekusi yang telah dipanggil secara patut namun tidak juga melaksanakan kewajibannya walaupun telah dilakukan sita eksekusi terhadap jaminan Debitur, maka bank "X" mengajukan permohonan lelang ke Kantor Lelang Negara setempat.

Kepala kantor lelang berdasarkan surat permohonan lelang yang telah ditetapkan oleh Pengadilan Negeri, meminta kepada Kantor Pertanahan untuk menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) terhadap tanah yang akan dilelang. Penetapan hari dan tanggal lelang adalah setelah 38 hari surat permohonan lelang ditetapkan.

Permintaan pembuatan SKPT adalah sangat penting untuk menentukan patokan harga terendah dalam pelelangan yang akan dilakukan. Walaupun tanpa adanya patokan terendah, lelang yang dilaksanakan tetap sah. Akan tetapi hal tersebut dirasa kurang adil bagi Debitur.

Kepala Kantor lelang lalu membuat pengumuman lelang pertama yang dilanjutkan pengumuman lelang kedua setelah selang jangka waktu 15 hari yang dimuat disurat kabar setempat. Setelah itu baru eksekusi lelang dapat dilaksanakan penjualannya dilakukan 14 setelah eksekusi lelang ditetapkan.

- Risalah Lelang (Risalah Lelang sampai dengan dikemudian hari)

Risalah lelang merupakan Berita Acara Lelang yang menentukan sah tidaknya lelang yang akan dilakukan. Adapun syarat-syarat penjualan lelang dalam risalah lelang adalah :

- 1) Penawar lelang diwajibkan menyerahkan uang jaminan.
- 2) Penjualan dilakukan dengan penawaran harga tertinggi.
- 3) Pejabat lelang yang akan menentukan keabsahan lelang, menyelesaikan dan memutuskan segala perselisihan yang mungkin timbul pada proses lelang.
- 4) Pejabat lelang tidak menanggung atas kebenaran keterangan yang diberikan lisan tentang barang-barang yang dijual.
- 5) Risalah lelang akan ditandatangani oleh penjual, pembeli dan pejabat lelang.

Pemenang / pembeli lelang harus meminta salinan risalah lelang tersebut agar dapat mengajukan permohonan balik nama sertipikat ke kantor pertanahan setempat. Dengan pelelangan telah mengakibatkan seluruh beban tanggungan dan sita tanah tersebut menjadi gugur. Namun dalam praktek kantor pertanahan juga meminta surat roya / permohonan pegangkatan sita eksekusi dari bank dengan alasan untuk lebih menjaga kepastian hukum dengan menghindari gugatan pihak lain yang mungkin timbul dikemudian hari.

Penyelesaian sebagaimana kasus diatas kalau dibandingkan dengan teorinya, maka hal tersebut digunakan cara yang ketiga, yakni eksekusi melalui pelelangan ini sebenarnya merupakan upaya terakhir yang dapat dilakukan.

Karena sebelumnya ada dua cara yang sifatnya tidak ada unsur paksaan oleh kreditur kepada Debitur untuk memenuhi kewajiban, yaitu :

- Penjualan dibawah tangan (atas kesepakatan keduabelah pihak).
- Penjualan melalui lelang, yakni eksekusi hak tanggungan hanya perlu pengesahan Ketua Pengadilan Negeri setempat.

Bila kedua cara tersebut tidak dapat dilakukan karena Debitur beritikad buruk, maka perlu upaya paksa yang dilakukan melalui eksekusi riil. Eksekusi ini merupakan suatu keputusan atau penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang menyatakan objek Hak Tanggungan dapat segera dieksekusi dengan melakukan penyitaan (Fiat Eksekusi).

2. Praktek Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di Bank Pemerintah.³²

Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan Bank Pemerintah sebagaimana diatur dalam UU No. 49 Prp tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), bahwa penyelesaian kredit macet ditempuh melalui PUPN, apabila oleh PUPN diputuskan dieksekusi maka penjualan dilakukan secara lelang melalui Kantor Lelang Negara (KLN). Adapun prosedurnya adalah sebagai berikut :

- a) Kreditur 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

³² Wawancara dengan salah seorang Devisi Kredit Khusus yaitu "Hendradi Prasetyo" di Bank Negera Indonesia (BNI 46) Kantor Pusat pada hari Rabu, tanggal 26 Juni 2002.

- Sertipikat Hak Tanggungan
 - Sertipikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan
 - Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (apabila ada)
 - Bukti bahwa debitur cidera janji (rekening Koran dan korespondensi dengan debitur)
 - 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 sesuai dengan perjanjian / syarat telah ditentukan.
- i) Penjual akan menerima hasil penjualan setelah dipotong dengan bea lelang sebesar 1½ % dan uang Miskin sebesar 0,4 % serta pajak penghasilan (PPH) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan (PP No.27 Tahun 1996) sebesar 5%. Disamping itu penjualan / 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.

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

Hal diatas dikukuhkan dengan adanya ketentuan yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT yang secara tegas menyatakan bahwa kreditur mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji dan adanya titel eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan.

Pada Prateknya ternyata bank sebagai kreditur dalam upaya pelunasan kredit yang diberikan kepada Debitur dengan jaminan Hak Tanggungan tetap perlu mengajukan permohonan lelang eksekusi ke Ketua Pengadilan Negeri. Untuk mengajukan permohonan tersebut diperlukan prosedur yang memakan waktu dan biaya, sehingga menghambat kelancaran kinerja bank yang bersangkutan. Pengajuan permohonan lelang eksekusi sebenarnya hanya perlu dilakukan dalam hal upaya paksa bilamana Debitur tidak mematuhi apa yang telah disepakati, misalnya Debitur tidak melakukan pengosongan obyek Hak Tanggungan padahal sebelumnya hal itu telah disepakati.

D. Kendala-Kendala Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, yang dalam kaitannya dengan janji menjual atas kekuasaan sendiri.

Pemegang Hak Tanggungan pertama atas kekuasaannya sendiri tanpa perlu mengajukan permohonan eksekusi terlebih dahulu kepada Ketua Pengadilan Negeri. Janji tersebut sebaiknya diikuti pula dengan janji untuk melakukan pengosongan sesuai dengan Pasal 11 ayat (2) huruf j. Permasalahan yang timbul adalah bagaimana jika Debitur tetap tidak mau melakukan pengosongan terhadap obyek Hak Tanggungan walaupun penjualan dibawah tangan dilakukan dengan janji pengosongan.

Yang harus dilakukan oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan dengan melakukan gugatan terlebih dahulu kepada Debitur dan meminta putusan serta merta walaupun ada upaya hak banding atau perlawanan sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR atau Pasal 191 ayat (1) Rbg.

Namun berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No.3 tahun 1978, ditegaskan agar hakim tidak menjatuhkan putusan secara serta merta untuk mencegah terjadinya kekeliruan atau putusan tersebut dapat dikalahkan melalui banding atau kasasi.

Dengan demikian pelaksanaan penjualan secara lelang ini membutuhkan waktu dan biaya karena sulit untuk dilaksanakan sendiri untuk kreditur pemegang Hak Tanggungan. Pada saat ini Mahkamah Agung sesuai dengan Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan memungkinkan Hakim untuk melakukan putusan serta merta setelah mempertimbangkan secara seksama alasan-alasan sesuai dengan ketentuan yurisprudensi dan doktrin yang berlaku.

Dengan adanya kendala-kendala masalah pengosongan atas obyek Hak Tanggungan tersebut diatas, biasanya pihak kreditur untuk pelaksanaan eksekusi ketentuan Pasal 6 UUHT jo Pasal 20 UUHT itu tidak dilaksanakan dan pihak kreditur lebih memilih dengan jalan pelaksanaan Eksekusi melalui Pengadilan atau meminta Fiat dari Pengadilan terlebih dahulu.³³

Salah satu lagi yang menjadi kendala dalam pelaksanaan eksekusi Pasal 6 jo Pasal 20 UUHT adalah bahwa salah satu syarat untuk mengajukan lelang

³³ Hasil Wawancara Kepada A.Y. Dhaniarto, Salah Seorang dari Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Jakarta Kantor Pusat, pada hari Senin, tanggal 2 September 2002.

di Kantor Lelang Negara (KLN) sesuai dengan Pasal 6 jo. Pasal 20 UUHT yaitu harus dilengkapi surat persetujuan dari Debitur mengenai pelaksanaan lelang dan penetapan jumlah utang dan harga limit barang yang akan dilelang bahwa kedua syarat tersebut diatas oleh kreditur dianggap sangatlah sulit untuk memperoleh persetujuan dari Debitur yang sudah macet.³⁴

Untuk pelaksanaannya Eksekusi Pasal 6 jo Pasal 20 UUHT adanya prinsip kehati-hatian yaitu adanya pertimbangan dari segi yuridisnya yaitu bahwa belum adanya Peraturan pelaksanaannya didalam Pasal 20 UUHT, yang masih memakai peraturan hukum Acara Perdata (Pasal 14 ayat 2 dan 3). Sedangkan pertimbangan dari segi non yuridis kurang memenuhi rasa keadilan, karena pelaksanaan Pasal 6 jo Pasal 20 UUHT tersebut tanpa perlu mendapat persetujuan dari Debitur mengenai pelaksanaan lelang maupun persetujuan dari Debitur mengenai penetapan jumlah utang dan limit barang yang akan dilelang.³⁵

UUHT sebagai suatu perangkat perundangan-undangan yang mengatur lembaga jaminan Hak Tanggungan ternyata masih banyak mengundang kelemahan/kekurangan, terutama dalam hal pelaksanaan eksekusinya, yakni belum ada perangkat peraturan pelaksanaannya. Hal ini yang akan dikuatirkan menimbulkan permasalahan dikemudian hari. Permasalahan yang mungkin timbul diantaranya adalah penjualan obyek Hak Tanggungan dilakukan oleh pemegang Hak Tanggungan tanpa perlu mengajukan permohonan eksekusi

34 Hasil Wawancara kepada N. Eko Laksono, SH. Kasi dari Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Jakarta II, pada hari Selasa tanggal 3 September 2002.

35 Ibid.

terlebih dahulu kepada Ketua Pengadilan Negeri asalkan diperjanjikan sebelumnya.

Namun berdasarkan SEMARI No. 3 tahun 1978 masih diharuskan pemeriksaan oleh Pengadilan karena hakim dilarang menjatuhkan putusan serta merta dan masalah pengosongan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi, biasanya melalui pengadilan. Hal ini merupakan ketentuan yang menghambat asas bahwa eksekusi Hak Tanggungan mudah dan pasti pelaksanaannya.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan didalam Praktek baik di Bank Swasta maupun Bank Pemerintah melalui :
 - a. Penjualan dibawah tangan
 - b. Pengadilan Negeri
 - c. PUPN (Panitia Urusan Piutang Negara)
2. Didalam akta hak tanggungan telah dicantumkan adanya janji-janji yang dimaksudkan untuk melindungi kepentingan kreditur diantaranya adalah janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri Pasal 6 jo Pasal 20 UUHT, dimana apabila dalam akta hak tanggungan telah dicantumkan janji tersebut, maka apabila debitur wanprestasi, kreditur dapat menjalankan haknya tersebut tanpa perantaraan hakim, tetapi dalam prakteknya apabila kreditur hendak melaksanakan haknya untuk menjual sendiri obyek hak tanggungan, kreditur tetap harus meminta fiat eksekusi terlebih dahulu kepada pengadilan negeri, karena di sini masih ada kendala-kendala untuk eksekusi hak tanggungan yaitu masalah pengosongan obyek hak tanggungan dan bilamana terjadi gugatan dari pihak debitur atas eksekusi obyek hak tanggungan.
3. Bahwa Pasal 6 jo Pasal 20 UUHT tidak dilaksanakan oleh kreditur karena untuk mengajukan syarat lelang ke KLN (Kantor Lelang Negara)

itu harus ada tambahan syarat yaitu persetujuan dari debitur tentang pelaksanaan lelang dan penetapan jumlah utang dan harga limit barang yang akan dilelang. Syarat ini oleh kreditur dianggap sangat sulit karena susah untuk meminta persetujuan dari debitur yang sudah macet / wanprestasi.

B. Saran-Saran

Bank sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat hendaknya menjaga kepercayaan nasabahnya. Kepercayaan nasabah pada suatu bank sulit diperbaiki atau bahkan hilang sama sekali. Demikian pula debitur sebagai rekan bisnis bank harus pula menjaga kredibilitasnya. Oleh karena itu bank dalam menyalurkan dana masyarakat yang salah satunya dalam bentuk kredit kepada debitur haruslah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Untuk itu alangkah baiknya perlu diperhatikan mengenai hal-hal sebagai berikut :

a) Jaminan

Setiap kredit harus disertai jaminan, agar kredit yang diberikan terjamin pelunasannya. Walaupun pada dasarnya jaminan itu tidak harus bersifat materiil, namun alangkah baiknya bila setiap kredit yang diberikan harus diperiksa kelayakannya. Misalnya suatu kredit hanya dijamin oleh proyek yang dibiayai oleh kredit itu sendiri tanpa dijamin oleh agunan apapun, maka bank harus mempunyai keyakinan dan percaya atas kemampuan debitur serta prospek proyek yang dibiayai. Akan lebih baik bila kredit yang diberikan dijamin dengan asuransi atau bank

garansi. Bahkan bila kredit yang dikucurkan jumlahnya sangat besar sebaiknya kredit yang diberikan dalam bentuk kredit sindikasi, yakni kredit yang diberikan oleh beberapa bank. Sehingga bila suatu saat mengalami kegagalan/kredit macet maka kerugian yang dialami tidak besar jumlahnya, atau bahkan bila kredit tersebut telah dijamin dengan asuransi maka kreditur sama sekali tidak mengalami kerugian.

b) Eksekusi Hak Tanggungan

Suatu kredit yang dijamin dengan hak tanggungan bila mengalami kredit macet dan jaminan tersebut harus dieksekusi, sampai saat ini belum ada peraturan pelaksanaannya akan tetapi dijelaskan bahwa yang berlaku adalah peraturan mengenai eksekusi hipotik. Menurut UUHT pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri, baik melalui :

- 1) Pelelangan umum (Pasal 20 ayat (1) huruf a jo Pasal 6 dan Pasal 11 ayat (2) huruf (e) UUHT).
- 2) Pengadilan, yakni eksekusi berdasar hak kreditur/parate eksekusi (Pasal 20 ayat (1) huruf b jo Pasal 14 ayat (2) UUHT). Eksekusi ini dijalankan dengan menggunakan ketentuan Pasal 224 HIR dan 258 Rbg.
- 3) Dibawah tangan atas kesepakatan kedua belah pihak (Pasal 20 ayat (2) UUHT).

Dalam prakteknya kadangkala sering hanya menggunakan ketentuan yang ketiga, yakni dengan penjualan bawah tangan. Hal ini dikarenakan ketentuan yang pertama dirasa banyak prosedur yang harus dipenuhi

terlebih lagi ketentuan yang kedua untuk melaksanakan parate eksekusi memerlukan banyak waktu dan biaya. Oleh karena itu sebaiknya yang dimaksud dengan parate eksekusi hanyalah sebatas ijin/pengesahaan dari Ketua Pengadilan Negeri bukan suatu proses yang berbelit-belit sehingga menghambat pelaksanaan eksekusi. Untuk itu perlu ketentuan yang lebih jelas dan pasti dalam pelaksanaan eksekusi, sehingga bank tidak perlu memperjanjikan bahwa penjualan obyek hak tanggungan dilaksanakan dibawah tangan/ketentuan yang kedua. Dengan demikian kepentingan para pihak lebih terjamin. Hal ini tentu lebih mempercepat penjualan obyek hak tanggungan dengan harga penjualan tertinggi (penjelasan Pasal 20 ayat (2) UUHT).

RINGKASAN

Dalam pemberian kredit, yang perlu diperhatikan dalam rangka melindungi dan mengamankan dana masyarakat yang dikelola bank disalurkan dalam bentuk kredit harus memperhatikan Pasal 8 Undang-undang Perbankan Nomor 7 Tahun 1992 yang sekarang dirubah menjadi Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998, tentang Perbankan, yang menyatakan bahwa "Dalam memberikan kredit, bank umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi utangnya, sesuai dengan yang dijanjikan".

Dalam Pasal tersebut ditulis, kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat untuk mengurangi resiko tersebut, agunan atau jaminan dalam pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor yang harus diperhatikan. Oleh karena itu, sebelum memberikan kreditnya bank harus memberikan penilaian terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha debitor. Yang dapat dijadikan agunan antara lain berupa barang, proyek ataupun hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan.

Dalam praktek pada setiap perjanjian kredit yang dibuat oleh bank, bank selalu meminta debitor untuk menyerahkan jaminan. Jaminan yang diterima bank dapat berupa hak atas tanah, sampiran (deposito), piutang dagang, mesin pabrik, bahan baku, stok barang dagangan dan lain-lain. Jaminan hak atas tanah dapat

memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi kreditor karena dapat memberikan keamanan bagi bank dari segi hukumnya maupun dari nilai ekonomisnya yang pada umumnya meningkat terus.

Hak jaminan dalam bidang perkreditan, hukum Barat membedakan jaminan tersebut dalam dua bagian yaitu jaminan atas benda bergerak yang disebut Gadai dan *Creditverband*, sedangkan ketentuan mengenai hipotik dan *Creditverband* dirasa tidak sesuai dengan asas-asas hukum nasional dan kurang memberikan kepastian hukum dalam bidang perkreditan, maka untuk mengantisipasi hal tersebut pemerintah telah mengeluarkan Undang-undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah atau Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT).

Proses permohonan eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan (dahulu dikenal dengan grosse akte dan akte hipotik) pada prinsipnya adalah sama. Urutan dari tindakan yang dilakukan oleh bank/kreditor adalah sebagai berikut:

- 1) Kredit/bank mengajukan permohonan eksekusi kepada pengadilan negeri yang berwenang.
- 2) Dalam waktu beberapa hari/minggu setelah diajukan permohonan tersebut maka diadakan sidang pengadilan yang dihadiri oleh pemohon (kreditor) dan termohon (debitur).

Dalam sidang tersebut oleh hakim disampaikan teguran (aanmaning) kepada termohon, bahwa dalam waktu 8 (delapan) hari yang bersangkutan harus melaksanakan pembayaran lunas pinjaman beserta bunga ongkos-ongkos dan sebagainya, dan apabila tidak maka diadakan eksekusi atas jaminan kreditnya.

- 3) Apabila dalam 8 (delapan) hari tersebut termohon/debitur tetap membandel, maka pemohon/kreditur melanjutkan usahanya dengan melanjutkan permohonan sita eksekusi.
- 4) Setelah menerima ketetapan sita eksekusi, maka juru sita Pengadilan Negeri mengadakan sita eksekusi atau barang-barang tidak bergerak yang menjadi jaminan tersebut.
- 5) Pemohon/kreditur menerima berita acara eksekusi dari juru sita Pengadilan Negeri.
- 6) Kemudian pemohon/kreditur mengajukan permohonan untuk melelang barang-barang jaminan tersebut dan menerima penetapan lelang.
- 7) Berdasarkan ketetapan lelang tersebut Pengadilan Negeri menghubungi kantor lelang negara untuk melaksanakan lelang.

Setelah ditetapkan harinya kemudian diadakan "pengumuman lelang" dalam surat kabar paling sedikit 2 (dua) kali dengan antara waktu 2 (dua) minggu yang biasanya diurus panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan.
- 8) Dalam pelaksanaan lelang tersebut biasanya ditetapkan oleh pengadilan berdasarkan informasi dari pihak kelurahan (misalnya menyangkut harga tanah) dan kantor pajak. Pengadilan dapat menentukan harga lelang minimal dalam pelaksanaan harga lelang tersebut.

Apabila harga lelang minimal tersebut tidak tercapai, maka lelang dibatalkan untuk dilaksanakan pada kesempatan berikutnya. Untuk lelang berikutnya tersebut, dikenakan biaya iklan, ongkos lelang dan lain sebagainya.

Dengan gambaran pelaksanaan eksekusi atas jaminan kredit secara ringkas, yang dalam praktik banyak hal-hal yang merupakan penghalang kelancaran pelaksanaan eksekusi misalnya adanya bantahan pihak ketiga, adanya intervensi dalam perkara lain dan lain sebagainya. Dengan adanya gambaran tersebut diharapkan menjadi pedoman bagi para pejabat yang berkecimpung di bidang kredit agar lebih berhati-hati dalam menyeleksi debiturnya. Karena, debitur yang bermental jelek cenderung untuk mengulur-ulur waktu dan bersedia melakukan apapun juga dengan tujuan menghindari tanggung jawab atas pinjamannya.

Sehubungan dengan penyelesaian melalui Pengadilan Negeri di atas, pemerintah harus mempunyai *political will* untuk memperbaiki sistem peradilan yang ada. Oleh karena itu sudah waktunya pemerintah melakukan proses deregulasi dan dehumanisasi proses peradilan dengan cara-cara antara lain, membuat ketentuan yang dapat menjamin murah dan cepatnya proses peradilan, menatar bahkan bila perlu memecat hakim-hakim yang *orthodoks* yang tidak pro reformasi, menghilangkan sistem mafia peradilan, menghapuskan sistem suap menyuap dan sistem katabelece yang dewasa ini memang sangat merajalela di dalam praktik peradilan. Penanganan kredit macet lewat pengadilan biasa dengan prosedur biasa, yang berbelit-belit dan *time consuming*, dengan hakim-hakim yang pas-pasan pengetahuannya tentang bidang perkreditan atau bisnis pada umumnya, ternyata tidak akomodatif untuk penanganan kredit macet.

DAFTAR PUSTAKA

- Sutan Remi Suaehdeni, 1999. *Hak Tanggungan : Azas-azas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Alumni, Bandung.
- AP Parlindungan, 1999. *Komentar Undang Undang tentang Hak Tanggungan dan Sejarah Terbentuknya*, Mandar Maju, Bandung.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1991. *Hukum Perdata : Hak Jaminan Atas Tanah*, Liberty, Yogyakarta.
- Mariam Darus Badruzaman, 1983. *Bab-bab tentang Hypotheek*, Alumni, Bandung.
- Sudargo Gautama, 1996. *Komentar atas Undang Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Mariam Darus Badruzaman, *Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan*, Majalah Jurnal Hukum Bisnis, Volume I, tahun 2000.
- Mariam Darus Badruzaman, *Posisi Hak Tanggungan dalam Hukum Jaminan Nasional*, Majalah Jurnal Hukum Bisnis, Volume I, tahun 1997.
- Abdulkadir Muhammad, 1982. *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung.
- Subekti, 2001. *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.
- Purwahid Patrik, 1994. *Dasar-dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung.
- Rustam Effendy, ----- . *Kedudukan dan Fungsi Jaminan Kredit Bagi Bank*, ---.
- Sutan Remi Sjahdeini, ----. *Berbagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, ---.
- Purwahid Patrik dan Kashadi, 1999. *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*, Fakultas Hukum Undip Semarang.
- Sudaryanto W, *Pokok-pokok Kebijakanaksanaan Undang Undang Hak Tanggungan*, Seminar Nasional UUHT tanggal 10 April 1996, Fakultas Hukum Universitas Trisakti Jakarta.
- J. Satrio, 1997. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Maria SW Sumardjono, *Seminar Nasional Menyongsong Berlakunya Undang Undang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang*

Berkaitan dengan Tanah, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada,
Program Pendidikan Spesialis Notariat.

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.

Kitab Undang Undang Hukum Perdata.

Undang Undang Nomor 4 tahun 1996.

Undang Undang Perbankan.