



**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEKUATAN EKSEKUTORIAL
SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN DALAM MENGATASI
KREDIT MACET**

(Studi Kasus Perkara No.580/Pdt.G/1998/PN Jkt.Pst.)

T E S I S

Disusun

Untuk Memenuhi Persyaratan Derajat S2

Program Studi Magister Kenotariatan

Oleh :

K R I S T O N O

B4B 007 121

Pembimbing

YUNANTO, SH., M.Hum

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

PROGRAM PASCA SARJANA

UNIVERSITAS DIPONEGORO

SEMARANG

2009

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEKUATAN EKSEKUTORIAL
SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN DALAM MENGATASI
KREDIT MACET**

(Studi Kasus Perkara No.580/Pdt.G/1998/PN Jkt.Pst.)

Disusun oleh :

K R I S T O N O

B4B 007 121

Dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada tanggal : 28 Maret 2009

Tesis ini telah diterima

Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar

Magister Kenotariatan

Pembimbing,

Mengetahui,

Ketua Program Magister

Kenotariatan UNDIP

YUNANTO, SH., M.Hum
NIP. 131 689 627

H. KASHADI, SH., MH
NIP. 131 124 438

KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmaanirrohim,

Puji syukur kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan rahmat, karunia dan hidayah-Nya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis ini yang berjudul **“Tinjauan Yuridis Terhadap Kekuatan Eksekutorial Sertipikat Hak Tanggungan Dalam Mengatasi Kredit Macet (Studi Kasus Perkara No.580/Pdt.G/1998/PN Jkt.Pst.)”** pada waktunya.

Penulisan Tesis ini merupakan salah satu syarat untuk memenuhi sebagian syarat-syarat untuk menyelesaikan Program Studi Magister Kenotariatan Strata Dua (S-2) pada Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro di Semarang.

Penulis menyadari bahwa Tesis ini masih terdapat berbagai kekurangan, sehingga tidak menutup untuk menerima kritikan dan saran. Walaupun demikian penulis tetap berharap Tesis ini dapat memberikan manfaat baik bagi penulis, rekan mahasiswa serta semua pihak.

Dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada alm. Ayahanda tercinta Kardi Sumarso dan Ibunda tercinta Supatmi, atas do'a restunya, dan kepada Istri tercinta Rosi Maryana yang telah memberikan dorongannya yang begitu besar kepada saya dalam menyelesaikan studi, demikian juga kepada permata hati ananda Valencia dan Fito.

Pada kesempatan ini penulis juga menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang kami hormati :

1. Bapak Prof. DR. Dr. Susilo Wibowo, MS.Med, Sp.And, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Prof. Drs. Y. Warella, MPA.D. selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak H. Kashadi, S.H., MH., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro;
4. Bapak Dr. Budi Santoso, S.H.,M.S., selaku Sekretaris I Bidang Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro;
5. Bapak Dr. Suteki, S.H.,M.Hum., selaku Sekretaris II Bidang Administrasi Umum dan Keuangan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro,;
6. Bapak H. Yunanto, S.H.,M.Hum., selaku Dosen Pembimbing atas nasehat, saran dan waktu yang diberikan untuk perbaikan serta penyempurnaan tesis ini;
7. Para Guru Besar, Staf Pengajar dan Staf Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, yang secara langsung maupun tidak langsung memberikan bantuan dalam menyelesaikan pendidikan di Universitas Diponegoro;
8. Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang telah membantu penulis dalam melakukan wawancara yang berkaitan dengan Tesis ini.
9. Teman-teman penulis, Agus Sulaiman Tampubolon, H. Sriyono, SH., H.Prayoto, SH, Bisriyanto, SH., Lukas Tjahjadi Widjadja, SH, Imron, SH., dan teman-teman yang tak bisa disebutkan satu per satu yang telah sudi memberikan bantuan baik moril maupun materil.

10. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu, yang telah banyak membantu baik secara langsung maupun tidak langsung dalam menyelesaikan Tesis ini.

Tidak lupa penulis mohon maaf atas segala kesalahan baik yang disengaja maupun tidak disengaja. Akhirnya penulis hanya bisa mendo'akan agar semua pihak yang telah membantu penulis selama ini dilipatgandakan pahalanya.

Dengan iringan do'a semoga Allah SWT berkenan menerima amal ini menjadi sebuah nilai ibadah disisi-Nya dan semoga Tesis ini bermanfaat bagi saya pribadi dan bagi semua pihak yang membacanya. Amiin Yaa robbal'alamin

Semarang, Maret 2009

Penulis

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEKUATAN EKSEKUTORIAL SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN DALAM MENGATASI KREDIT MACET

(Studi Kasus Perkara No.580/Pdt.G/1998/PN Jkt.Pst.)

ABSTRAK

Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Hal tersebut diwujudkan dengan disediakannya cara-cara pelaksanaan eksekusi yang lebih mudah daripada melalui gugatan seperti perkara perdata biasa. Namun dalam prakteknya banyak terdapat hambatan-hambatan dalam pelaksanaan dari hak eksekutorial yang terdapat pada Hak Tanggungan. Sebagai contoh adalah kasus putusan Pengadilan Negeri nomor: 580/PDT.G/1998/PN.JKT.PST. Dalam kasus tersebut pihak yang berutang melakukan bantahan kepada Pengadilan Negeri yaitu Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, atas eksekusi yang akan dilakukan oleh pihak yang berpiutang atau kreditur. Dengan adanya bantahan tersebut maka pihak kreditur yang piutangnya telah dijamin dengan Hak Tanggungan, tertunda dalam melaksanakan hak sesuai peraturan tentang Hak Tanggungan yaitu hak eksekutorial. Dalam penelitian ini akan dibahas tentang kekuatan eksekutorial dari sertipikat Hak Tanggungan dalam pemenuhan hak-hak para pihak yang terikat dalam jaminan dengan Hak Tanggungan serta prosedur dan kekuatan eksekutorial dari sertipikat Hak Tanggungan dalam pemenuhan hak-hak para pihak sudah terpenuhi dalam proses Eksekusi Hak Tanggungan pada putusan Pengadilan Negeri Nomor: 580/PDT.G/1998/ PN.JKT.PST.

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis dengan pendekatan yuridis normatif, data diperoleh, melalui penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan sebagai penguat. Selanjutnya data dianalisis secara kualitatif.

Dari hasil penelitian ini disimpulkan, Undang-Undang Hak Tanggungan telah memberikan kekuatan eksekutorial yang besar kepada sertifikat Hak Tanggungan, yaitu dengan dicantumkannya irah-irah yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, sehingga kedudukan dari sertifikat Hak Tanggungan sama dengan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Adapun cara untuk melaksanakan kekuatan eksekutorial yang dimiliki oleh sertifikat Hak Tanggungan dilakukan melalui dua cara yaitu eksekusi langsung yang didasarkan pada ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dan eksekusi melalui titel eksekutorial yang diatur dalam pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dan pada kasus putusan Pengadilan Negeri nomor: 580/PDT.G/1998/PN.JKT. PST., prosedur dan kekuatan eksekutorial yang dimiliki oleh Hak Tanggungan telah dijalankan sesuai dengan aturan eksekusi Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Sehingga pemenuhan hak-hak para pihak juga terlaksana dengan baik.

Kata Kunci : Kekuatan Eksekutorial – Sertifikat Hak Tanggungan.

**JURIDICAL STUDY OF RESPONSIBILITY RIGHTS
CERTIFICATE EXECUTORIAL POWER IN OVERCOMING
STAGNANT CREDIT
(Case Study of Dispute No.580/Pdt.G/1998/PN Jkt.Pst.)**

ABSTRACT

One character of strong Responsibility Rights is easy and certain in the enforcement of its execution, if the creditor fails to fulfill its obligation. That case is realized by the preparation of the way of execution enforcement that is easier comparing through suits such as ordinary civil disputes. But in its practicing there are lots of constraints in the enforcement of executorial rights consisted in Responsibility Rights. As an example is the case of the Verdict of District Justice number: 580/PDT.G/1998/PN.JKT.PST. In that case the debtors conduct protests to District Justice that is District Justice of Central Jakarta, for the execution that will be enforced by the creditors parties. By the existence of the protests, hence the creditors parties whereas its receivables has been guaranteed by Responsibility Rights, is postponed in the enforcement of rights in according to the regulation of Responsibility Rights that is executorial rights. In this research, it will be discussed about the power of executorial of Responsibility Rights certificate in fulfilling the rights of the parties bounded in the collateral with Responsibility Rights and its procedure and the executorial power of the Responsibility Rights Certificate in the fulfilling the rights of the parties have been fulfilled in the process of Responsibility Rights Execution on the Verdict of District Justice Number: 580/PDT.G/1998/ PN.JKT.PST.

This research is analytical descriptive with normative juridical approach data gathered through literature and field researches as the support. Then data are analyzed qualitatively.

From the result of this research it is concluded, that Responsibility Rights Law have given large executorial power to Responsibility Rights Certificate, that is by mentioning the paragraph which says “For the Sake of Justice Based on God Almighty”, that the position of the Responsibility Rights certificate is equal to the Verdict of Justice that has the permanent legal power. The way to conduct executorial power owned by Responsibility Rights certificate conducted in two ways they are, direct execution based on the stipulation of Article 6 Responsibility Rights Law and the execution through executorial title arranged in article 20 paragraph (1) Responsibility Rights Law and on the case verdict of District Justice number: 580/PDT.G/1998/PN.JKT. PST., executorial procedure and power owned by Responsibility Rights have been done in according to execution procedure of Responsibility Rights. Therefore the fulfillment of the parties are also enforced accordingly.

Key Words: Executorial Power –Responsibility Rights Certificate

Daftar Isi

Halaman Judul	
Halaman Pengesahan	
Kata Pengantar	i
Abstrak.....	iv
<i>Abstract</i>	v
Daftar Isi.....	vi

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Manfaat Penelitian.....	12
E. Metode Penelitian.....	12
1. Metode Pendekatan.....	13
2. Spesifikasi Penelitian.....	13
3. Jenis dan Sumber Data.....	14
4. Lokasi Penelitian.....	14
5. Pengumpulan Data.....	15
6. Metode Pengolahan dan Analisis Data.....	15
F. Sistematika Penulisan.....	16

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Terhadap Hak Jaminan.....	18
1. Hak Jaminan Pada Umumnya.....	18
2. Hak Jaminan Perorangan.....	21
3. Hak Jaminan Kebendaan.....	23
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan Sebagai Hak Jaminan.....	26
1. Dasar Hukum Hak Tanggungan.....	26
2. Pengertian Hak Tanggungan.....	27
3. Unsur-unsur Hak Tanggungan.....	28
4. Ciri-ciri dan Sifat Hak Tanggungan.....	29
a. Ciri-ciri Hak Tanggungan.....	29
b. Sifat Hak Tanggungan.....	30
5. Subjek Hak Tanggungan.....	31
6. Objek Hak Tanggungan.....	32
7. Tahap-Tahap Pembebanan Hak Tanggungan.....	34
a. Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)..	34
b. Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan.....	39
C. Perjanjian.....	41
1. Pengertian Perjanjian.....	42
2. Syarat Sahnya Perjanjian.....	43
3. Pengertian Wanprestasi.....	45

D. Tinjauan Umum tentang Kredit.....	46
1. Pengertian kredit.....	46
2. Unsur-unsur kredit.....	47

BAB III HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

A. Kekuatan eksekutorial dari sertipikat Hak Tanggungan dalam pemenuhan hak-hak para pihak yang terikat dalam jaminan dengan Hak Tanggungan.....	49
B. Prosedur dan kekuatan eksekutorial dari sertipikat Hak Tanggungan dalam pemenuhan hak-hak para pihak dalam proses Eksekusi Hak Tanggungan pada putusan Pengadilan Negeri Nomor: 580/PDT.G/1998/ PN.JKT.PST.....	65

BAB IV PENUTUP

A. Simpulan.....	76
B. Saran.....	77

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang-orangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar.

Kebutuhan terhadap dana ini menjadi suatu kendala terutama bagi para pengusaha dan perusahaannya yang kesulitan dalam permodalan untuk mengembangkan usahanya. Modal sebuah perusahaan dapat diperoleh dari berbagai hal, salah satunya adalah modal atau dana dari pemilik perusahaan itu sendiri. Sedangkan cara lain dapat dilakukan melalui pinjaman kepada pihak lain atau disebut juga utang.

Sektor Perbankan berfungsi sebagai lembaga perantara keuangan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam membiayai berbagai kegiatan usaha yang proaktif melalui kegiatan perkreditan perbankan. Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan adalah : “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-

meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu dengan pemberian bunga”.

Berdasarkan pengertian di atas tersebut, maka dapat diperinci dan dijelaskan unsur-unsur kredit adalah sebagai berikut :¹

1. Penyediaan uang sebagai hutang oleh pihak bank.
2. Tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang bagi pembiayaan, misalnya pembiayaan pembuatan rumah, pembiayaan kepemilikan kendaraan bermotor.
3. Kewajiban pihak peminjam melunasi hutangnya menurut jangka waktu, disertai pembayaran bunga.
4. Berdasarkan persetujuan pinjam-meminjam dengan persyaratan yang telah disepakati bersama.

Dalam kehidupan manusia terutama dalam hubungan dagang atau transaksi antara seseorang, kepercayaan adalah salah satu syarat utama. Hanya orang yang dapat dipercaya yang dapat diajak untuk mengadakan suatu perjanjian, artinya masing-masing pihak akan memenuhi hak dan kewajibannya sesuai yang telah disepakati.

Demikian juga dalam hal perkreditan perbankan hanya pihak yang dapat dipercaya sajalah yang dapat memperoleh pinjaman dari kreditur bank, orang yang mendapat pinjaman dari bank adalah orang yang dapat dipercaya, dalam arti orang tersebut akan mampu dan mau untuk mengembalikan pinjaman tepat waktu disertai imbalan berupa bunga. Orang yang tidak mampu untuk

¹ Abdulkadir Muhamad, *Segi Hukum Lembaga keuangan dan Pembiayaan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 82.

mengembalikan pinjaman tanpa alasan yang dapat diterima atau karena menyalahgunakan pinjaman itu diluar tujuannya maka orang itu tidak dipercaya.

Apabila Bank menerima permohonan kredit dari nasabah bank ataupun pihak lainnya, maka bank perlu melakukan analisis terlebih dahulu terhadap permohonan kredit tersebut, analisis yang dilakukan bank tersebut meliputi:²

1. *Character* (watak);
2. *Capacity* (kemampuan);
3. *Capital* (modal);
4. *Collateral* (jaminan);
5. *Condition* (keadaan).

Salah satu unsur yang penting dalam analisis tersebut adalah jaminan yang diberikan oleh debitur, jaminan berarti harta kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan guna menjamin kepastian pelunasan hutang jika dikemudian hari debitur tidak dapat melunasi hutangnya yaitu dengan jalan menjual jaminan dan mengambil pelunasan dari penjualan harta kekayaan yang menjadi jaminan tersebut.

Jaminan meliputi jaminan yang sifatnya material berupa barang atau benda baik yang sifatnya bergerak atau tidak bergerak dan jaminan immaterial yang merupakan jaminan fisik yang tidak dapat dikuasai langsung oleh bank misalnya jaminan pribadi, garansi bank ataupun jaminan perusahaan. Fungsi jaminan itu sendiri memberikan hak dan kekuasaan kepada bank selaku

² *Ibid.*, hlm.62

kreditur untuk mendapatkan pelunasan dari barang-barang jaminan tersebut bilamana debitur wanprestasi atau kredit bermasalah.

Pengertian wanprestasi adalah apabila si berhutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikan, maka ia melakukan wanprestasi, ia alpa atau ingkar janji, atau melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya.³

Perkataan wanprestasi sebagaimana yang dijelaskan di atas mempunyai hubungan dengan perkataan kredit macet, sebagaimana diketahui bahwa tidak semua kredit yang diberikan kepada debitur dapat dikembalikan dengan baik karena biasanya pengembaliannya sebagian akan lancar dan sebagian lagi akan menuju kearah kemacetan.⁴

Adapun kategori kredit macet adalah :⁵

1. Berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor: 26/22/KEP/DIR Tanggal 29 Mei 1993 tentang Kualitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif jo. Surat Edaran Bank Indonesia Nomor: 26/14/BPPP Tanggal 26 Mei 1993, kredit macet dapat digolongkan apabila:
 - a. Tidak memenuhi kriteria lancar, kurang lancar dan diragukan.
 - b. Memenuhi kriteria diragukan, yaitu:
 1. Kredit masih dapat diselamatkan dan agunannya bernilai sekurang-kurangnya 75% dari hutang, termasuk bunga.

³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Intermasa, 1998), hlm. 45.

⁴ Muchdarsyah Sinungan, *Manajemen Dana Bank* (Bumi Aksara, 2000), hlm. 168.

⁵ Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal (Suatu Konsep Dalam Menyongsong Lahirmya Hak Tanggungan)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 215-216.

2. Kredit tidak dapat diselamatkan tetapi agunannya masih bernilai sekurang-kurangnya 100% dari hutang. Tetapi dalam jangka waktu 21 bulan sejak digolongkan diragukan belum ada usaha penyelamatan maupun pelunasan.
 3. Kredit tersebut penyerahannya telah diserahkan kepada Pengadilan Negeri atau Badan Urusan Piutang Negara (BUPN) atau telah diajukan penggantian ganti rugi kepada perusahaan asuransi kredit.
2. Menurut Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 293/KMK.09/1993 Tanggal 27 Pebruari 1993. Piutang Macet adalah piutang yang sampai pada suatu saat sejak piutang itu jatuh tempo tidak dilunasi oleh penanggung hutang sebagaimana mestinya sesuai dengan perjanjian, peraturan atau sebab apapun yang menimbulkan piutang tersebut.

Jaminan yang umumnya diterima di kalangan Perbankan adalah properti berupa tanah dan bangunan. Jaminan ini dipandang cukup baik karena mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi dan stabil.

Keberadaan Tanah sebagai jaminan dalam sistem hukum di Indonesia, sudah disempurnakan dalam Undang-undang "Hak Tanggungan", yang sejak tanggal 9 April 1996 telah diundangkan yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.⁶

Salah satu ciri Undang-undang Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Hal

⁶ Arie S. Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*, (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002), hlm. 242.

tersebut diwujudkan dengan disediakannya cara-cara yang lebih mudah daripada melalui gugatan seperti perkara perdata biasa. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan, eksekusi dilaksanakan berdasarkan:

1. eksekusi dilaksanakan berdasarkan:
 - a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuatan sendiri berdasarkan ketentuan Pasal 6 yang diperkuat dengan janji yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e.
 - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2). Pada prinsipnya penjualan objek Hak Tanggungan dilaksanakan melalui pelelangan umum.
2. Undang-undang Hak Tanggungan juga memungkinkan penjualan objek Hak Tanggungan secara dibawah tangan apabila hal tersebut dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak dan akan diperoleh harga tertinggi yang berdasarkan ketentuan di atas, maka sertipikat Hak Tanggungan yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Hal ini, untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Walaupun Hak Tanggungan telah di lengkapi dengan hak eksekutorial, dengan dicantumkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN

BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” pada sertipikatnya, yang membuat kedudukan dari sertipikat itu setara dengan keputusan hakim namun ternyata kekuatan eksekutorial sertipikat Hak Tanggungan dalam prakteknya tidak sedemikian mudah dilaksanakan.

Karena dalam prakteknya banyak terdapat hambatan-hambatan dalam pelaksanaan dari hak eksekutorial yang terdapat pada Hak Tanggungan sebagaimana telah diatur dalam Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan itu sendiri. Sebagai contoh adalah kasus putusan Pengadilan Negeri nomor: 580/PDT.G/1998/PN.JKT.PST. Kasus dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat nomor: 580/PDT.G/1998/PN.JKT. PST. bermula dari adanya perjanjian utang piutang yang dilakukan oleh PT. BANK UMUM SERVITIA selaku kreditur dengan TJEN IWAN WIJAYA selaku debitur. Sebagai jaminan atas pengembalian kredit yang diterima debitur tersebut, pihak debitur memberikan agunan berupa jaminan Hak Tanggungan atas sebidang tanah hak guna bangunan yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 3032/Gambir/1996 tertanggal 13 Desember 1996 dan didaftarkan kepada Kantor Pertanahan setempat pada tanggal 27 Desember 1996.

Dalam kesepakatan pemberian kredit antara PT. BANK UMUM SERVITIA dengan TJEN IWAN WIJAYA tersebut disepakati bahwa pengembalian terhadap kredit yang diberikan oleh PT. BANK UMUM SERVITIA dilakukan dalam jangka waktu selama 12(dua belas) bulan. Namun dalam kenyataannya pihak debitur yaitu TJEN IWAN WIJAYA melakukan wanprestasi dengan tidak memenuhi kewajibannya dalam

melakukan pengembalian kredit yang telah diberikan oleh PT. BANK UMUM SERVITIA. Akibatnya terjadilah kredit macet di PT. BANK UMUM SERVITIA yaitu kredit yang diberikan kepada TJEN IWAN WIJAYA.

Untuk menyelamatkan kredit macet tersebut PT. BANK UMUM SERVITIA melakukan penjadwalan kembali dengan TJEN IWAN WIJAYA terhadap pemenuhan kredit yang dituangkan dalam Persetujuan Perpanjangan No: JKT.KRD/PP/001.DL/085 IV.97 tertanggal 15 April 1997 dan Persetujuan Perpanjangan No: JKT.KRD/PP/001.DL/086 IV.97 tertanggal 15 April 1997. Dalam perkembangan selanjutnya PT. BANK UMUM SERVITIA juga melakukan pengurangan utang debitur dari Rp. 500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) menjadi Rp. 400.000.000,-(empat ratus juta rupiah) sebagaimana dituangkan dalam No: JKT.KRD/PPJH/001.DL/019.B/IV.97. Dengan itikad untuk melakukan penyelamatan kredit PT. BANK UMUM SERVITIA melakukan penjadwalan kembali untuk yang kedua kalinya atas utang debitur yaitu melalui Persetujuan Perpanjangan No: JKT.KRD/PP/001.RK/083/IV.98 tertanggal 15 April 1998. Ternyata walaupun telah dilakukan penjadwalan kembali untuk yang kedua kalinya debitur masih tidak melakukan pemenuhan atas kewajibannya.

Karena debitur masih tidak melakukan pemenuhan atas kewajibannya, kemudian kreditur memberikan peringatan kepada debitur untuk segera memenuhi semua kewajibannya kepada debitur. Namun masih tidak ditanggapi oleh debitur, melihat keadaan ini dan untuk membantu debitur dalam pemenuhan kewajibannya maka kreditur akhirnya memutuskan untuk

melakukan eksekusi terhadap jaminan yang diberikan oleh debitur yaitu Hak Tanggungan. Untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan tersebut, pihak kreditur PT. BANK UMUM SERVITIA mengajukan permohonan eksekusi atas Hak Tanggungan nomor 3032/Gambir/1996 pada tanggal 21 Agustus 1998 dengan melampirkan bukti bahwa debitur telah melakukan wanprestasi atau cedera janji dalam melakukan pemenuhan atas kewajibannya dalam pengembalian kredit yang diterimanya dari PT. BANK UMUM SERVITIA.

Atas permohonan tersebut maka Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menerbitkan Penetapan daftar nomor 150/1998 EKS pada tanggal 28 Agustus 1998 berupa tegoran (aanmaning) kepada debitur untuk segera melakukan pemenuhan atas kewajibannya. Debitur ternyata tidak mengindahkan teguran yang dilakukan oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, akibatnya pada 9 oktober PT. BANK UMUM SERVITIA selaku kreditur mengajukan permohonan untuk sita eksekusi terhadap jaminan Hak Tanggungan debitur yang dikabulkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menerbitkan Penetapan daftar nomor 150/1998 EKS tanggal 15 Oktober 1998 tentang pensitaan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan utang oleh debitur. Pensitaan tersebut kemudian dilakukan oleh juru sita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 2 Nopember 1998.

Setelah sita eksekusi dilakukan PT. BANK UMUM SERVITIA selaku kreditur kemudian mengajukan permohonan untuk lelang eksekusi dengan perantara kantor lelang negara, atas permohonan tersebut Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menerbitkan Penetapan daftar nomor 150/1998 EKS

tanggal 10 Nopember 1998 tentang pelelangan eksekusi atas objek Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan utang oleh debitur.

Terhadap akan dilaksanakannya lelang eksekusi tersebut pihak debitur melakukan bantahan dengan mengajukan gugatan kepada pengadilan dengan alasan proses eksekusi yang dilakukan oleh kreditur tidak sah karena utang belum jatuh tempo sehingga eksekusi belum dapat dilakukan. Menanggapi bantahan tersebut pihak kreditur melakukan perlawanan terhadap gugatan yang ditujukan kepada kreditur di pengadilan, setelah pemeriksaan perkara dilakukan ternyata hakim memutuskan memenangkan kreditur sehingga eksekusi Hak Tanggungan dengan titel eksekutorial yang dilakukan kreditur tetap dilanjutkan.

Dalam kasus tersebut terlihat pihak yang berutang melakukan bantahan kepada Pengadilan Negeri yaitu Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, atas eksekusi yang akan dilakukan oleh pihak yang berpiutang atau kreditur. Dengan adanya bantahan tersebut maka pihak kreditur yang piutangnya telah dijamin dengan Hak Tanggungan, tidak dapat melaksanakan hak sesuai peraturan tentang Hak Tanggungan yaitu hak eksekutorial.

Dari kasus di atas terlihat bahwa walaupun piutangnya telah dijamin dengan Hak Tanggungan telah dilengkapi dengan hak eksekutorial, dengan dicantulkannya irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA, ternyata dalam pelaksanaannya tidak dapat dilakukan secara mudah, cepat dan pasti. Keadaan tersebut tentunya menimbulkan tanda tanya yaitu seberapa besar sebenarnya

kekuatan hak eksekutorial, dari sertipikat Hak Tanggungan yang telah dicantumkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"?

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan di atas maka penulis sangat tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut yang akan dituangkan dalam bentuk Tesis dengan judul : **"Tinjauan Yuridis Terhadap Kekuatan Eksekutorial Sertipikat Hak Tanggungan Dalam Mengatasi Kredit Macet (Studi Kasus Perkara No.580/Pdt.G/1998/PN Jkt.Pst.)"**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis uraikan tersebut di atas, maka tesis ini mencoba menganalisis perumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah kekuatan eksekutorial dari sertipikat Hak Tanggungan dalam pemenuhan hak-hak para pihak yang terikat dalam jaminan dengan Hak Tanggungan?
2. Apakah prosedur dan kekuatan eksekutorial dari sertipikat Hak Tanggungan dalam pemenuhan hak-hak para pihak sudah terpenuhi dalam proses Eksekusi Hak Tanggungan pada putusan Pengadilan Negeri Nomor: 580/PDT.G/1998/ PN.JKT.PST.?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui tentang kekuatan eksekutorial dari sertipikat Hak Tanggungan dalam pemenuhan hak-hak para pihak yang terikat dalam jaminan dengan Hak Tanggungan

2. Untuk mengetahui dan memaparkan tentang apakah sudah terpenuhi atau belum, prosedur dan kekuatan eksekutorial dari sertipikat Hak Tanggungan dalam pemenuhan hak-hak para pihak sudah terpenuhi dalam proses Eksekusi Hak Tanggungan pada putusan Pengadilan Negeri Nomor: 580/PDT.G/1998/ PN.JKT.PST.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk penulis sendiri, melalui penelitian ini dapat memperluas pengetahuan penulis mengenai berbagai hal yang menyangkut kekuatan eksekutorial dari sertipikat Hak Tanggungan, selain itu juga untuk memenuhi syarat bagi penulis dalam menyelesaikan program studi strata dua (S-2) bidang studi Magister Kenotariatan.
2. Untuk masyarakat secara umum dan anggota masyarakat yang sering terlibat dalam utang-piutang, melalui penulisan ini dapat memberikan masukan tentang kekuatan eksekutorial dari sertipikat Hak Tanggungan.
3. Untuk kalangan akademisi untuk memberikan sumbangan pemikiran terutama bagi para mahasiswa Fakultas Hukum dan Program Pasca Sarjana bidang hukum lainnya yang mungkin berminat untuk meneliti lebih lanjut tentang kekuatan eksekutorial dari sertipikat Hak Tanggungan.

E. Metode Penelitian

Metode berarti cara yang tepat untuk melakukan sesuatu, sedangkan penelitian berarti suatu kegiatan untuk mencari, mencatat, merumuskan dan

menganalisa sampai menyusun laporannya.⁷ Dengan menggunakan metode seseorang diharapkan mampu untuk menemukan dan menganalisa masalah tertentu sehingga dapat mengungkapkan suatu kebenaran, karena metode memberikan pedoman tentang cara bagaimana seorang ilmuwan mempelajari, memahami dan menganalisa permasalahan yang dihadapi.

Dalam penelitian diperlukan data-data yang akurat, baik data primer maupun data sekunder, untuk itu harus digunakan metode penelitian tertentu agar dapat menghasilkan penelitian yang memenuhi syarat, baik dari segi kuantitas maupun kualitas.

1. Metode Pendekatan

Penelitian merupakan penelitian deskriptif yang bersifat yuridis normatif, yaitu mengambil data dari data sekunder saja. Menurut Soerjono Soekanto, penelitian bersifat hukum normatif (yuridis normatif) adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan putaka atau data sekunder belaka.⁸

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini bersifat deskriptif analitis yaitu dimaksudkan untuk memberi data yang seteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya.⁹ Deskriptif artinya dalam penelitian ini analisis datanya tidak keluar dari lingkup

⁷ Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta : PT Bumi Aksara, 2002), hlm 1

⁸ Soerjono Soekanto, *Op.Cit*, hal 13

⁹ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, (Bandung : PT Remaja Rosda Karya, 2000), hlm 5

sampel, bersifat deduktif, berdasarkan teori atau konsep yang bersifat umum yang diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat data dengan data lainnya.¹⁰ Serta analitis artinya dalam penelitian ini analisis data mengarah menuju ke populasi data.¹¹

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data dalam penelitian ini merupakan data yang diperoleh langsung dari masyarakat (empiris) dan dari bahan pustaka.¹² Adapun data dilihat dari sumbernya meliputi :

a. Data Sekunder

Dalam penelitian ini data sekunder merupakan data pokok yang diperoleh dengan cara menelusuri bahan-bahan hukum secara teliti.

b. Data Primer

Data primer atau data dasar dalam penelitian ini diperlukan untuk memberi pemahaman secara jelas dan lengkap terhadap data sekunder yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama, yakni responden.

4. Lokasi Penelitian

Penelitian ini akan dilakukan di Jakarta Pusat yang diperkirakan terdapat bahan hukum yang berkaitan dengan kekuatan eksekutorial sertipikat Hak Tanggungan dalam mengatasi kredit macet.

¹⁰ *Ibid*, hlm 38

¹¹ *Ibid*, hlm 39

¹² Soerjono Soekanto, *Op.Cit*, hlm 51

5. Pengumpulan Data

a. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh melalui penelitian kepustakaan (*library research*) atau studi dokumentasi. Penelitian kepustakaan dilakukan untuk mendapatkan teori-teori hukum dan doktrin hukum, asas-asas hukum, dan pemikiran konseptual serta penelitian pendahulu yang berkaitan dengan objek kajian penelitian ini yang dapat berupa peraturan perundang-undangan, literatur dan karya tulis ilmiah lainnya.

b. Data Primer

Data primer diperoleh melalui penelitian lapangan (*field research*). Penelitian lapangan yang dilakukan merupakan upaya memperoleh data primer berupa observasi, wawancara, dan keterangan atau informasi dari responden. Dalam penelitian ini respondennya adalah pejabat di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, debitur dalam kasus Perkara No.580/Pdt.G/1998/PN Jkt.Pst.

6. Metode Pengolahan dan Analisis Data

Data yang diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan yang digunakan untuk memperkuat data hasil penelitian kepustakaan, selanjutnya akan dilakukan pengeditan data. Setelah pengeditan data selesai dilakukan, maka proses selanjutnya adalah pengolahan data dan selanjutnya akan dilakukan analisis data secara

deskriptif-analitis-kualitatif, dan khusus terhadap data dalam dokumen-dokumen akan dilakukan kajian.¹³

F. Sistematika Penulisan

Pembahasan Tesis ini terdiri dari lima bab, yaitu:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian serta sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Di dalam bab akan membahas tentang Hak Jaminan, Hak Jaminan Pada Umumnya, Hak Jaminan Perorangan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan sebagai Hak Jaminan yang meliputi: pengertian Hak Tanggungan, Dasar hukum Hak Tanggungan, ciri-ciri dan sifat Hak Tanggungan, Subyek dan Obyek Hak Tanggungan, dan Tahap-tahap pembebanan Hak Tanggungan, serta pengertian tentang kredit.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Bab ini akan menguraikan kekuatan eksekutorial dari sertipikat Hak Tanggungan dalam pemenuhan hak-hak para pihak yang terikat dalam jaminan dengan Hak Tanggungan dan Apakah

¹³ Lexy J. Moleong, *Op.cit*, hal 163-165

prosedur dan kekuatan eksekutorial dari sertipikat Hak Tanggungan dalam pemenuhan hak-hak para pihak sudah terpenuhi dalam proses Eksekusi Hak Tanggungan pada putusan Pengadilan Negeri Nomor: 580/PDT.G/1998/PN.JKT.PST.

BAB IV : PENUTUP

Dalam bab ini penulis mengemukakan simpulan dan saran. Simpulan merupakan sumbangan pemikiran penulis yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Terhadap Hak Jaminan

1. Hak Jaminan Pada Umumnya

Aktivitas usaha atau bisnis yang sangat dinamis, baik yang dilakukan oleh perorangan maupun oleh badan hukum, adakalanya tidak terlepas dari suatu hubungan utang piutang, baik yang berbentuk utang dagang, utang bank dan lain sebagainya. Hubungan utang piutang ini terjadi dikarenakan adanya kebutuhan untuk mengembangkan usaha, keperluan pembayaran, penyediaan dana cadangan serta untuk keperluan-keperluan lainnya.¹⁴

Merupakan suatu keharusan, dalam suatu hubungan utang piutang, adanya pelunasan dari pihak yang berutang atau debitur untuk melakukan pelunasan atas utangnya tersebut, termasuk apabila ditentukan adanya bunga, provisi, maupun beban-beban lainnya.¹⁵ Selain itu dapat pula dipersyaratkan, oleh pihak berpiutang atau kreditur, mengenai adanya jaminan yang ditunjukkan untuk lebih menjamin kepastian pelunasan utang tersebut, agar dapat terlaksana sesuai dengan yang diperjanjikan.¹⁶

Adanya kepastian jaminan pelunasan utang kepada kreditur termaksud di atas, kemudian diwujudkan dalam suatu hak jaminan

¹⁴ Wahyono Darmabrata dan Ari Wahyudi Hertanto, *Jual Beli Dan Aspek Peralihan Hak Milik Suatu Benda (Dalam Kontruksi Gadai Saham)*, Jurnal Hukum Dan Pembangunan (Jakarta: Januari 2005) hlm 49

¹⁵ *Ibid*, hlm 49

¹⁶ J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan* cet. IV (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2002) hlm 9

(zekerheidsrechten), yaitu hak yang memberikan kepada kreditur kedudukan yang lebih baik dari pada kreditur-kreditur lainnya dalam suatu hubungan utang piutang. Kedudukan lebih baik ini diperoleh kreditur dikarenakan dalam pemenuhan pelunasan piutangnya, kreditur tersebut lebih terjamin dibandingkan kreditur lainnya yang tidak mempunyai hak jaminan.

Konsep jaminan secara umum, menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata, menyatakan bahwa segala kebendaan Debitur, baik yang berupa benda bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, menjadi jaminan bagi semua perikatan yang dibuat oleh debitur dengan para krediturnya.

Dari pernyataan di atas mengandung pengertian bahwa pihak kreditur dapat melaksanakan haknya terhadap semua benda milik debitur, kecuali terhadap benda-benda yang dikecualikan oleh Undang-undang.¹⁷ Dalam hal ini adanya keadaan atau kondisi debitur yang tidak dapat melaksanakan pelunasan utangnya kepada kreditur (wanprestasi), maka kebendaan milik debitur tersebut akan dijual dan hasil penjualan benda tersebut akan dibagi kepada para kreditur secara prorata (proporsional) dan pari passu.

Prorata diartikan sebagai perhitungan utang yang didasarkan pada besarnya piutang masing-masing kreditur dibandingkan terhadap piutang secara keseluruhan atas seluruh kekayaan dari debitur. Sedangkan Pari

¹⁷ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, Cet. III (Yogyakarta: Liberty Offset, 2004), hlm 138

Passu adalah hak dari kreditur atas harta debitur secara bersama-sama memperoleh pelunasan, tanpa ada yang didahulukan.¹⁸

Selain hak jaminan umum, sebagaimana disebut di atas, maka dimungkinkan pula bagi para pihak, dalam suatu hubungan utang piutang, untuk mengadakan suatu pemberian hak jaminan secara khusus yang ditujukan untuk menjamin pelunasan atau pelaksanaan kewajiban debitur kepada kreditur. Hak jaminan khusus ini dapat terjadi karena diberikan oleh undang-undang, misalnya hak istimewa, maupun diperjanjikan, misalnya dalam hal penanggungan utang.¹⁹

Dalam suatu hak jaminan khusus, pemberian jaminan pada dasarnya merupakan pemberian hak kepada kreditur tertentu oleh debitur dalam bentuk penunjukan atau penyerahan benda tertentu secara khusus, sebagai jaminan atau pelunasan kewajiban atau utang. Oleh karenanya hak jaminan khusus ini hanya berlaku untuk kreditur tertentu tersebut, baik secara kebendaan maupun secara perorangan.²⁰ Penunjukan ini didasarkan dalam suatu perjanjian yang bersifat *accessoir*, yaitu perjanjian yang mengikuti dan yang melekat pada perjanjian dasar atau perjanjian pokok, dalam hal ini adalah perjanjian utang piutang.

Penunjukan atau penyerahan benda tertentu secara khusus kepada kreditur sebagai jaminan, baik secara kebendaan maupun perorangan, kemudian dikenal dengan jaminan perorangan (*Persoon Lijk*), yang

¹⁸ Kartini Muljadi dan Gunawan Wijaya, *Hak Istimewa, Gadai dan Hipotik*, (Jakarta:Kencana, 2005), hlm 2-3

¹⁹ J. Satrio, *Op.cit*, hlm 10

²⁰ Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Cet. III (Bandung : PT Alumni, 1986), hlm 25

pengaturannya termuat dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang perikatan dan hak Jaminan Kebendaan (*Zakelijk*), yang pengaturannya termuat dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang kebendaan.

Selain dua hak jaminan tersebut, terdapat juga hak jaminan kebendaan yang lain, yang tidak termuat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, misalnya Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (Hak Tanggungan) yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, serta Jaminan Fidusia (*fidusia*) yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

2. Hak Jaminan Perorangan

Jaminan perorangan sebagaimana diatur dalam Pasal 1820 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu perjanjian antara seorang kreditur dengan seorang pihak ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban debitur. Jaminan ini dimaksudkan untuk memberikan jaminan kepada kreditur bahwa akan dipenuhinya kewajiban-kewajiban debitur dalam hal adanya suatu Wanprestasi pada diri debitur atas suatu hubungan utang piutang oleh seorang pihak ketiga tersebut.

Pihak ketiga ini memberikan jaminan kepada kreditur untuk melakukan pelunasan atau pelaksanaan prestasi si debitur, baik seluruhnya maupun sampai jumlah tertentu saja, terhadap kewajiban si debitur atau

dengan syarat-syarat yang ringan dari pada yang seharusnya dibebankan pada debitur dalam hubungan utang piutang tersebut.

Dalam prakteknya jaminan perorangan ini banyak digunakan karena beberapa alasan, salah satunya ialah adanya persamaan kepentingan ekonomi di dalam usaha dari si debitur, misalnya karena si penjamin adalah direktur suatu perusahaan yang juga pemegang saham terbanyak dari perusahaan tersebut, sehingga secara pribadi ikut menjamin utang perusahaan termaksud.

Jaminan perorangan ini dilakukan dengan sepengetahuan dari debitur, namun demikian jaminan ini dapat pula dilakukan dengan tanpa sepengetahuan dari si kreditur, misalnya dengan dasar persahabatan atau kekeluargaan. Jaminan perorangan ini pada umumnya dituangkan dalam suatu perjanjian di bawah tangan, akta notaris atau bentuk-bentuk tertulis lainnya yang biasa disebut perjanjian penanggungan.

Perjanjian penanggungan ini merupakan perjanjian yang bersifat *accessoir*, dalam arti senantiasa dikaitkan dengan perjanjian pokok atau dengan kata lain keberadaannya tergantung kepada keberadaan perjanjian pokok atau dengan istilah lain merupakan perjanjian tambahan dari perjanjian pokok., yaitu perjanjian utang piutang antara kreditur dengan debitur.

Dalam hak jaminan perorangan yang memiliki ciri dan akibat hukum yang menimbulkan hubungan langsung pada diri orang perorang atau pihak tertentu yang memberikan perjanjian penanggungan, maka hak

kreditur hanya dapat dipertahankan terhadap si penjamin tertentu tersebut dan terhadap harta kekayaan dari pihak penjamin itu.

Ini berarti dalam hak jaminan yang bersifat perorangan berlaku azas persamaan, yaitu bahwa tidak ada perbedaan antara piutang yang datang lebih dahulu dan yang kemudian. Semua piutang kreditur terhadap penjamin berkedudukan sama dan dilunasi secara pari passu dan prorata.

3. Hak Jaminan Kebendaan

Hak jaminan kebendaan adalah hak yang memberikan kepada seorang kreditur kedudukan yang lebih baik, karena kreditur didahulukan dan dimudahkan dalam mengambil pelunasan atas tagihannya atas hasil penjualan benda tertentu atau sekelompok benda tertentu milik debitur. Selain itu kreditur dapat pula memegang benda tertentu yang berharga bagi debitur dan memberikan suatu tekanan psikologis terhadap debitur untuk memenuhi semua kewajibannya dengan baik terhadap kreditur.²¹

Selain memberikan kepada kreditur kedudukan yang lebih baik, hak jaminan kebendaan juga dapat dipertahankan maupun di tujukan kepada setiap orang, dan mempunyai hubungan langsung dengan benda tertentu milik debitur, dengan kata lain mempunyai sifat *droit de suite*, dalam pengertian hak jaminan kebendaan ini mengikuti bendanya, walau ditangan siapapun benda itu berada, dan hak jaminan ini dapat pula dialihkan kepada pihak lain.

²¹ J. Satrio., *Op.cit*, hlm 12

Berdasarkan ciri dasar tersebut maka benda yang dapat dijadikan jaminan atau obyek jaminan kebendaan adalah sesuatu yang dapat dialihkan dan mempunyai nilai jual (ekonomis), serta memiliki nilai atau harga, dalam pengertian mudah diuangkan apabila debitur cedera janji untuk melakukan pembayaran kewajibannya atau utangnya.²²

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikenal adanya 3 (tiga) bentuk jaminan yang memberikah hak kepada kreditur untuk didahulukan diantaranya para kreditur yang lain, yaitu Hak Istimewa, Gadai dan Hipotik. Dalam konteks inilah kemudian dikenal adanya kreditur yang diistimewakan yang oleh Undang-undang, semata-mata karena sifat piutangnya, mendapat pelunasan terlebih dahulu, dan juga kreditur pemegang hak jaminan kebendaan, yang dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebut dengan gadai dan hipotik.

Para kreditur pemegang hak jaminan ini, memiliki hak yang diutamakan (hak Preveren), dalam pengertian apabila terjadi eksekusi atas harta kekayaan debitur yang dinyatakan wanprestasi, maka kreditur tersebut didahulukan dalam pengambilan pelunasan dibandingkan kreditur-kreditur lainnya.²³

Diantara hak-hak yang didahulukan adalah gadai dan hipotik, termasuk juga Hak Tanggungan dan jaminan fidusia, semua hak tersebut mempunyai kedudukan yang lebih tinggi terhadap hak istimewa, dalam

²² Retnowulan Sutanto, *Perjanjian Kredit Dan Macam-Macam Jaminan Kredit Dalam Praktek Hukum Di Indonesia, Kapita Selekta Hukum Perbankan, Cet.I* (Jakarta : ikatan hakim Indonesia, 1995), hlm 15

²³ Mariam Darus Badruzaman, *Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan*, Jurnal Hukum Bisnis, Volume 11 Tahun 2002, hlm 12

pengertian apabila terjadi penjualan benda milik debitur maka kreditur pemegang gadai, hipotik, Hak Tanggungan dan fidusia mengambil terlebih dahulu pelunasan atas piutangnya, baru kemudian pemilik hak tagih dengan hak istimewa dan selanjutnya kemudian sisanya untuk kreditur konkuren.

Mengenai ciri-ciri yang berlaku dari jaminan kebendaan ini, tidak jauh berbeda dengan hak-hak kebendaan itu sendiri. Ciri-ciri tersebut antara lain adalah :

- a. Hak jaminan kebendaan merupakan hukum yang bersifat memaksa (*dwingend recht*) yang tidak dapat dikesampingkan oleh para pihak.
- b. Dapat dipindahkan, dengan pengertian dapat dialihkan kepemilikannya kepada pihak lain selama tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.
- c. *Individualiteit*, yang berarti bahwa yang dapat dimiliki sebagai kebendaan adalah segala sesuatu yang menurut hukum dapat ditentukan terpisah dan oleh karenanya terhadap hak jaminan ini tidak dapat dibagi-bagi dan tidak dapat hapus begitu saja sehingga seluruh hutang telah dilunasi.
- d. *Totaliteit* yang berarti kepemilikan oleh individu atas suatu hak jaminan adalah menyeluruh atas setiap bagian benda jaminan.
- e. Azas tidak dapat dipisahkan (*onsplitsbaarheid*), yang berarti tidak dimungkinkan seseorang melepaskan hanya sebagian hak miliknya atas suatu kebendaan yang utuh, meskipun seorang pemilik diberikan

kewenangan untuk membebani hak miliknya dengan hak kebendaan lainnya yang bersifat terbatas (*jura in re alinea*) namun pembebanan itu hanya dapat dibebankan terhadap keseluruhan kebendaan yang menjadi miliknya tersebut sebagai satu kesatuan

- f. Hak kebendaan selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*)
- g. Hak jaminan kebendaan bersifat mendahului (*droit de preference*)
- h. Azas publisitas, yang artinya dikarenakan hak jaminan merupakan hak kebendaan maka hak tersebut berlaku bagi pihak ketiga dan oleh karenanya harus didaftarkan di kantor pendaftaran hak jaminan yang bersangkutan.

Mengenai hak jaminan kebendaan, selain dibagi berdasarkan jaminan umum dan jaminan khusus, sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya, dapat pula dibagi menurut obyek benda jaminan. Secara hukum perbedaan ini cukup penting dikarenakan jaminan kebendaan yang diberikan dapat berbeda antara jaminan kebendaan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak, termasuk perbedaan kedalam jaminan kebendaan atas benda yang berupa tanah dan bukan tanah.

B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan Sebagai Hak Jaminan

1. Dasar Hukum Hak Tanggungan

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pembebanan hak atas tanah adalah Bab 21 Buku II Kitab Undang-

Undang Hukum Perdata, yang berkaitan dengan *hipotek* dan *credietverband* dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937-190.

Lahirnya Undang-Undang tentang Hak Tanggungan merupakan perintah dari Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Pasal 51 UUPA berbunyi “Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, Pasal 33, dan Pasal 39 diatur dalam undang-undang. Tetapi dalam Pasal 57 UUPA disebutkan bahwa selama undang-undang Hak Tanggungan belum terbentuk, maka digunakan ketentuan tentang hipotek sebagaimana yang diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan *credietverband*.”

Perintah Pasal 51 UUPA baru terwujud setelah menunggu selama 36 tahun yaitu dengan ditetapkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah pada tanggal 9 April 1996.

2. Pengertian Hak Tanggungan

Menurut Pasal 1 ayat (1) UUHT disebutkan pengertian Hak Tanggungan. Yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah: “Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang

merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.”

Menurut Boedi Harsono²⁴ Hak Tanggungan adalah “Hak penguasaan atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.”

Esensi dari definisi Hak Tanggungan yang disajikan oleh Boedi Harsono adalah pada hak penguasaan atas tanah. Hak penguasaan atas tanah merupakan wewenang untuk menguasai hak atas tanah. Hak penguasaan atas tanah oleh kreditur bukan untuk menguasai secara fisik, namun untuk menjualnya jika debitur cedera janji.

3. Unsur-unsur Hak Tanggungan

Ada beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan yang termuat di dalam definisi tersebut di atas. Unsur-unsur pokok itu adalah:²⁵

- a. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang.
- b. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.

²⁴ Boedi Harsono, “*Konsepsi Pemikiran Tentang Undang-Undang Hak Tanggungan*”, (Makalah disampaikan pada Seminar Nasional Kesiapan dan Persiapan dalam Rangka Pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan, Bandung, 27 Mei 1996), hlm.1

²⁵ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asaz-Asaz, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, (Bandung: Alumnus, 1999), hlm. 11.

- c. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- d. Hutang yang dijamin harus suatu hutang tertentu.
- e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

4. Ciri-ciri dan Sifat Hak Tanggungan

a. Ciri-ciri Hak Tanggungan

- 1) Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya atau yang dikenal dengan *droit de preference*;
- 2) Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada atau disebut dengan *droit do suit*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Walaupun objek Hak Tanggungan sudah dipindahkan hanya kepada pihak lain, kreditur pemegang Hak Tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum jika debitur cedera janji;
- 3) Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan;
- 4) Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 memberikan kemudahan dan kepastian kepada kreditur dalam pelaksanaan eksekusi.

Selain ciri-ciri di atas, keistimewaan kedudukan hukum kreditur pemegang Hak Tanggungan juga dijamin melalui ketentuan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 berbunyi: Apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, objek Hak Tanggungan tidak masuk dalam boedel kepailitan pemberi Hak Tanggungan sebelum kreditur pemegang Hak Tanggungan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan itu.

Yang dinyatakan pailit adalah pemberian Hak Tanggungan, yaitu pihak yang menunjuk harta kekayaannya sebagai harta jaminan. Pemberi Hak Tanggungan tidak selalu debitur sebagai pihak yang berhutang, tetapi bias saja pihak lain.

b. Sifat Hak Tanggungan

1) Tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 UUHT).

Bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Dan sifat ini tidak berlaku mutlak karena ada kemungkinan untuk mengecualikan atau menyimpang dari sifat tidak dapat dibagi-bagi ini didasarkan pada Pasal 2 ayat (2) UUHT yang dapat dilakukan dengan royalti parsial.

Arti royalti parsial ini adalah bahwa pelunasan hutang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara mengangsur yang besarnya sama dengan nilai masing-masing satuan yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan. Bagian yang telah diangsur

pembayarannya akan terbebas dari Hak Tanggungan, dan Hak Tanggungan hanya akan membebani sita objek Hak Tanggungan sebagai jaminan hutang yang belum dilunasi.

2) Bersifat *accessoir* pada piutang tertentu.

Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin pelunasan piutang kreditur. Dikatakan bahwa Hak Tanggungan adalah *accessoir* pada suatu piutang tertentu karena kelahiran, eksistensi, peralihan, eksekusi dan hapusnya piutang yang dijamin didasarkan pada perjanjian induknya. Dengan kata lain keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain.

5. Subjek Hak Tanggungan

Subjek Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam kedua pasal itu ditentukan bahwa yang dapat menjadi subjek hukum dalam pembebanan Hak Tanggungan adalah pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan.

Pemberi Hak Tanggungan dapat perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan. Pemegang Hak Tanggungan terdiri dari perorangan atau badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang.²⁶

²⁶ *Ibid.*, hlm. 103-109

6. Objek Hak Tanggungan

Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan telah menentukan hak atas tanah yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan yaitu:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai atas Tanah Negara,

Yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan;

- e. Hak Pakai atas Tanah Hak Milik

Yang diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Yang dimaksud dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, sebagaimana dikemukakan di atas adalah hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan hutang, tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena hutang yang dijamin berupa uang;
- b. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;
- c. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cedera janji benda yang dijadikan jaminan hutang akan dijual di muka umum;

d. Memerlukan penunjukan dengan undang-undang.

Selain hak-hak atas tanah tersebut di atas, yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan adalah hak, atas tanah berikut bangunan (baik yang berada di atas maupun di bawah tanah), tanaman, dan hasil karya (misalnya candi, patung, gapura, dan relief) yang telah ada atau akan ada, yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Pembebanan Hak Tanggungan atas bangunan, tanaman dan hasil karya harus dinyatakan dengan tegas di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan.

Dalam penjelasan umum Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan 2 unsur dari hak atas tanah yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan, yaitu:

- a. Hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum yang terdapat pada Kantor pertanahan;
- b. Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan.

Dengan demikian, yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindah tangankan. Sedangkan bagi Hak Pakai atas tanah Hak Milik dibuka kemungkinannya untuk dikemudian hari dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan jika dipenuhi persyaratannya.

7. Tahap-Tahap Pembebanan Hak Tanggungan

Oleh karena Hak Tanggungan bersifat *accessoir* pada suatu hubungan hutang piutang tertentu, maka proses Pembebanan Hak Tanggungan didahului dengan diadakannya perjanjian hutang piutang antara debitur dan kreditur, yang merupakan perjanjian pokoknya,²⁷ seperti perjanjian kredit atau perjanjian pinjam uang atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hubungan pinjam meminjam uang antara kreditur dengan debitur.

Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan mengatakan bahwa Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut.²⁸

Proses pembebanan Hak Tanggungan terdiri atas 2 (dua) tahap yaitu:

a. Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Pemberian Hak Tanggungan yang ditandai dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditandatangani Kreditur sebagai penerima Hak Tanggungan dan pemilik hak atas tanah yang dijaminan (debitur atau pemilik jaminan tetapi bukan debitur).

²⁷ Arie S. Hutagalung, *op.cit.*, hlm 220

²⁸ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, (Bandung: Alfabeta, 2003), hlm. 167

Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Akta PPAT merupakan bentuk standar yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang dipergunakan oleh PPAT. Pasal 10 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan menegaskan Pembebanan Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²⁹

Pasal 11 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan menentukan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan berisi :³⁰

- 1) Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- 2) Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia dan dalam hal domisili itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- 3) Penunjukan secara jelas hutang-hutang yang dijamin;
- 4) Nilai Hak Tanggungan;
- 5) Uraian jelas mengenai objek Hak Tanggungan yaitu uraian rinci mengenai hak atas tanah yang dijamin meliputi jenis hak atas tanah, luas tanah, batas-batas, letaknya, yang mencerminkan asas spesialitas;

²⁹ *Ibid.*, hlm. 168.

³⁰ *Ibid.*,

Penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT mengemukakan bahwa ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada ayat ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum.³¹

Selanjutnya pada Pasal 11 ayat (2) menyatakan bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji :

- 1) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- 2) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak, Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- 3) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cedera janji;

³¹ Sutan Remy Sjahdeini, *op. cit.*, hlm. 143-144.

- 4) Janji yang memberikan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- 5) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cedera janji;
- 6) Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- 7) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- 8) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- 9) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek Hak Tanggungan diasuransikan;

10) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;

11) Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

Janji-janji yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT itu bersifat fakultatif dan tidak limitatif. Bersifat fakultatif karena janji-janji itu boleh dicantumkan atau tidak dicantumkan, baik sebagian maupun seluruhnya. Bersifat tidak limitatif karena dapat pula diperjanjikan janji-janji lain selain dari janji-janji yang telah disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT.³²

Sedangkan menurut Pasal 12 UUHT, janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cedera janji, batal demi hukum.³³

Dalam praktek Bank, pemberi Hak Tanggungan yang ditandai dengan pembuatan APHT ini dapat dilakukan melalui dua cara yaitu:³⁴

- 1) Penandatanganan APHT dilakukan oleh pemilik jaminan bersamaan dengan penandatanganan perjanjian pokok;
- 2) Dengan membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

SKMHT dibuat karena pemilik jaminan (bisa debitur bisa pihak lain bukan debitur), pada saat penandatanganan perjanjian kredit tidak segera melakukan pembebanan Hak Tanggungan. SKMHT adalah surat kuasa khusus yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT

³² *Ibid.*, hlm. 45

³³ *Ibid.*, hlm. 45

³⁴ Sutarno, *op.cit.*, hlm. 169.

atau Notaris yang ditandatangani pemilik jaminan. Isi SKMHT adalah pemilih jaminan memberikan kuasa khusus kepada kreditur (Bank) untuk menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dengan SKMHT ini kreditur dalam jangka waktu tertentu dapat membebaskan Hak Tanggungan dengan menandatangani APHT tanpa harus menghadirkan pemilik jaminan dihadapan PPAT.³⁵

b. Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan

Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) ke kantor Pertanahan setempat sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menegaskan pembebanan Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan.³⁶

Didalam Pasal 13 ayat (2) dan ayat (3) UUHT dijelaskan bagaimana caranya pendaftaran Hak Tanggungan itu dilakukan. Tata cara pelaksanaannya adalah sebagai berikut:³⁷

- 1) Setelah penandatanganan APHT yang dibuat oleh PPAT dilakukan oleh para pihak, PPAT mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan oleh Kantor Pertanahan. Pengiriman tersebut wajib dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT itu;

³⁵ *Ibid.*, hlm.169

³⁶ *Ibid.*, hlm.169

³⁷ Sutan Remy Sjahdeini, *Op.Cit.*, hlm. 144-145

- 2) Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh kantor pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- 3) Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

Selanjutnya Pasal 14 ayat (1) UUHT menentukan bahwa sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam Pasal 14 ayat (4) UUHT ditentukan bahwa sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) UUHT, dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Namun, kreditur dapat memperjanjikan lain di dalam APHT, yaitu agar sertipikat hak atas tanah tersebut diserahkan kepada kreditur.³⁸

Setelah sertipikat Hak Tanggungan diterbitkan oleh kantor pertanahan dan sertipikat hak atas tanah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan, sertipikat Hak Tanggungan diserahkan oleh kantor

³⁸ *Ibid.*, hlm. 195-155

pertanahan kepada pemegang Hak Tanggungan. Demikian menurut Pasal 14 ayat (5) UUHT.

C. Perjanjian

Perjanjian sebagaimana diatur dalam buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) tentang “Perikatan” yang sifatnya terbuka. Kata Perikatan mempunyai arti yang lebih luas dari kata perjanjian. Sebab kata perikatan tidak hanya mengandung pengertian hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu perjanjian, yaitu perihal perikatan yang tumbuh dari undang-undang.

Defenisi perikatan menurut Subekti adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.³⁹

Dari pengertian perikatan tersebut dapat kita simpulkan bahwa pihak yang berhak untuk menuntut sesuatu dinamakan dengan siberpiutang/Kreditur, sedangkan pihak yang berkewajiban untuk memenuhi kewajiban yang telah ditentukan/tuntutan dinamakan dengan si berutang/Debitur. Perhubungan antara dua orang atau dua pihak tadi adalah sesuatu perhubungan hukum, yang berarti hak kreditur dijamin oleh hukum atau Undang-undang. Apabila tuntutan itu tidak dipenuhi secara sukarela, siberpiutang/Kreditur dapat menuntutnya didepan Hakim.

³⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Op.Cit. hlm 1

1. Pengertian Perjanjian

Salah satu defenisi perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu.⁴⁰ Perjanjian dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) diatur dalam pasal 1313 yaitu : suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan diri terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih.

Wirjono Prodjodikoro memberikan defenisi Perjanjian adalah sebagai perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal dengan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu⁴¹

Dari semua defenisi perjanjian yang diterangkan di atas terlihat bahwa suatu perjanjian merupakan suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji atau kesanggupan baik secara lisan maupun secara tertulis. Dari hubungan ini timbul suatu perikatan (pengertian abstrak) antara dua pihak yang membuatnya.

Pada umumnya perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan maupun secara tertulis, ketentuan ini dapat dibuat lisan atau tertulis lebih kepada bersifat sebagai alat bukti semata apabila di kemudian hari terjadi perselisihan antara pihak-pihak yang membuat perjanjian. Akan tetapi ada beberapa perjanjian yang ditentukan bentuknya

⁴⁰ Ibid,

⁴¹ Wirjono Pradjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Bandung : Bale Bandung, 1986), hal 19

oleh peraturan perundang-undangan, dan apabila bentuk ini tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut menjadi batal atau tidak sah, seperti perjanjian pendirian Perseroan Terbatas (PT).

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Setelah kita mengetahui pengertian perjanjian sebagaimana diterangkan di atas, maka hal pokok lain yang wajib kita ketahui agar sebuah perjanjian yang dibuat mempunyai kekuatan hukum yang mengikat pihak yang melakukan perjanjian yaitu syarat-syarat sahnya sebuah perjanjian.

Apabila tidak terpenuhi maka perjanjian dapat menjadi batal. Aturan mengenai syarat sahnya suatu atau sebuah perjanjian terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer). Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) berbunyi: untuk sahnya suatu perikatan diperlukan empat syarat :⁴²

a. Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Diri

Mengenai sepakat ini dimaksudkan bahwa kedua pihak mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju mengenai hal-hal yang menjadi pokok dari perjanjian yang dilakukan /diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lainnya.

⁴² R. Subekti, R Tjirosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Cet ke-31 (Jakarta : PT Pradnya Paramitha, 2001), hlm 339

b. Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perikatan

Mengenai syarat yang kedua yaitu kecakapan untuk membuat suatu perikatan, maksudnya bahwa pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut merupakan orang yang sudah memenuhi syarat sebagai pihak yang dianggap cakap menurut hukum.

c. Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu yang dimaksudkan dalam persyaratan ketiga syarat sahnya suatu perjanjian ini adalah obyek dari pada perjanjian. Obyek perjanjian tersebut haruslah merupakan barang-barang yang dapat diperdagangkan.

Menurut ketentuan pasal 1333 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) : "Suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah itu barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.

d. Suatu Sebab Yang Halal

Pengertian dari suatu sebab yang halal yaitu bahwa isi dari perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, norma-norma, kesusilaan, dan ketertiban umum. Misalnya : seseorang mengadakan transaksi jual-beli senjata api tanpa dilindungi oleh surat-surat yang, harus dipenuhi dalam hal pemilikan senjata api, maka dalam hal perjanjian yang dilakukan

adalah batal, karena tidak memenuhi syarat mengenai suatu sebab yang halal yaitu prestasi yang dilakukan telah melanggar undang-undang tentang kepemilikan senjata api. Menurut Pasal 1335 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHP) : "Suatu perjanjian tanpa sebab (causal), atau telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan."

3. Pengertian Wanprestasi

Kata wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang mempunyai arti prestasi yang buruk. Subekti menyatakan bahwa : apabila si berhutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya maka ia melakukan "wanprestasi", ia alpa, "lalai" atau ingkar janji atau juga ia melanggar perjanjian bila ia melakukan atau berbuatsesuatu yang tidak boleh dilakukannya.⁴³

Wanprestasi seorang debitur dapat berupa :⁴⁴

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

⁴³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan XVI (Jakarta: PT Intermasa, 1987), hlm. 45

⁴⁴ Ibid,

Terhadap kelalaian/kealpaan debitur sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu diancamkan beberapa hukuman. Hukuman atau akibat-akibat yang tidak enak bagi debitur yang lalai ada 4 macam yaitu :⁴⁵

- a. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti rugi;
- b. Pembatalan perjanjian atau dinamakan juga pemecahan perjanjian;
- c. Peralihan resiko;
- d. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan didepan hakim.

D. Tinjauan Umum tentang Kredit

1. Pengertian kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa Yunani yaitu “credera” yang mempunyai arti kepercayaan. Dengan demikian apabila seseorang memperoleh kredit berarti dia telah memperoleh kepercayaan dari pihak yang memberikan kredit.

Hal yang sama juga dikemukakan oleh Subekti dalam bukunya yang mengatakan kredit berarti Kepercayaan. Menurut Subekti pula apabila seseorang nasabah mendapat kredit dari Bank berarti dia adalah seorang yang menadpat kepercayaan dari Bank.⁴⁶ Sedangkan menurut O.P. Simorangkir, kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balasan prestasi (kontra prestasi) akan terjadi pada waktu mendatang. Dan kredit dalam arti luas didasarkan atas komponen-

⁴⁵ Ibid,

⁴⁶ R. Subekti, *Op.cit*, hlm 1

komponen kepercayaan, resiko dan pertukaran ekonomi dimasa-masa mendatang.⁴⁷

Pada pasal 1 butir 2 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, kredit diartikan : penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

2. Unsur-unsur kredit⁴⁸

a. Kepercayaan

Maksudnya bahwa setiap pelepasan kredit dilandasi dengan adanya keyakinan oleh bank bahwa kredit tersebut akan dapat dibayar kembali oleh debiturnya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan.

b. Waktu

Maksudnya antara pelepasan kredit oleh bank dengan pembayaran kembali oleh debitur tidak dilakukan pada waktu yang bersamaan, melainkan dipisahkan oleh tenggang waktu.

c. Resiko

Maksudnya dalam setiap pemberian kredit pasti mengandung adanya resiko yaitu resiko yang terkandung dalam jangka waktu anatar

⁴⁷ O.P. Simorangkir, *Seluk Beluk Bank Komersial*, cetakan kelima, (Jakarta : Aksara Persada Indonesia, 1988), hlm 91

⁴⁸ Hasanudin Rahman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Indonesia*, (Bandung : PT Citra Aditya Bhakti, 1998), hlm 96-97

pelepasan kredit dengan pembayarannya kembali. Jadi semakin panjang waktu kredit semakin tinggi risikonya.

d. Prestasi

Maksudnya setiap kesepakatan terjadi antara bank dengan debiturnya mengenai suatu pemberian kredit, maka pada saat itu pula terjadi suatu prestasi dan kontra prestasi.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

A. Kekuatan eksekutorial dari sertipikat Hak Tanggungan dalam pemenuhan hak-hak para pihak yang terikat dalam jaminan dengan Hak Tanggungan

Hak Tanggungan merupakan salah satu bentuk lembaga jaminan yang kita kenal, keberadaan Hak Tanggungan sekarang ini sudah diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Istilah jaminan berasal dari pengertian kata *zekerheid* yang berarti kemampuan debitur untuk memenuhi dan melunasi perutangannya kepada kreditur, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan pinjaman atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap krediturnya.⁴⁹

Mariam Darus Badruzaman merumuskan jaminan sebagai suatu tanggungan yang diberikan oleh debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan.⁵⁰ Pendapat yang sama juga diungkapkan oleh Hartono Hadisoepipto yang mengatakan jaminan adalah sesuatu yang diberikan oleh debitur kepada kreditur untuk

⁴⁹ Racmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Cetakan Pertama (Jakarta : PT Sinar Grafika , 2008) hlm 66

⁵⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan*, Artikel Dalam Jurnal Hukum Bisnis, Volume 11 Jakarta : Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, 2000, hlm 12

menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban, yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.⁵¹

Sedangkan Salim HS menyatakan Hukum Jaminan adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan antara pemberi dan penerima jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit⁵²

Keberadaan hukum jaminan sangat diperlukan, salah satunya adalah dalam urusan utang piutang yang dilakukan oleh kreditur dengan debitur. Terdapat berbagai bentuk lembaga jaminan yang dikenal di Indonesia, dan keberadaan lembaga jaminan ini sebenarnya sudah ada sejak zaman penjajahan kolonial Belanda. Lembaga-lembaga jaminan yang ada antara lain:

1. Fidusia

Merupakan suatu lembaga jaminan yang dilaksanakan dengan cara, si pemilik barang jaminan (debitur) dalam memberikan jaminan kepada kreditur harus memenuhi kewajiban-kewajiban, menyerahkan hak milik atas barang jaminan tetap dikuasai oleh debitur, tetapi dengan janji, bahwa apabila debitur telah memenuhi semua kewajiban-kewajibannya. Maka hak milik atas benda jaminan otomatis kembali kepada debitur. Jadi jaminan dalam Fiducia merupakan “penyerahan hak milik secara kepercayaan”.

2. Gadai

Hak gadai merupakan suatu hak atas barang milik orang lain, yang tujuannya bukan memberikan kenikmatan atas barang tersebut kepada

⁵¹ Hartono Hadisoeparto, *Seri Hukum Perdata : Pokok-Pokok Hukum Perdata Dan Jaminan*, (Yogyakarta : Liberty, 1984), hlm 50

⁵² Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*,(Jakarta : PT Sinar Garfika, 2002), hlm 6

orang yang berhak (pemegang gadai), tetapi hanya untuk memberikan jaminan bagi pemenuhan suatu tagihan.⁵³

3. Hipotik dan *creditverband*

Kedua lembaga ini sudah tidak berlaku lagi sepanjang menyangkut hak atas tanah dengan lahirnya Undang-Undang tentang Hak Tanggungan.

4. Hak Tanggungan

Hak Tanggungan merupakan hukum jaminan yang lahir sebagai tuntutan perkembangan zaman terhadap kebutuhan hukum akan hukum jaminan.

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagaimana dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan mengakhiri lembaga hipotik sebagaimana diatur dalam Pasal 1162-1232 Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan ketentuan mengenai *credietverband* sebagaimana diatur dalam Stbl. 1937-190 sepanjang mengenai tanah.

Aplikasi terhadap hukum jaminan paling banyak dipakai dalam perjanjian kredit yang dilakukan oleh bank dengan nasabah debitur. Sebagaimana yang kita ketahui, bank merupakan lembaga yang fungsi usahanya adalah menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat. Sehingga selain melakukan mobilisasi dana dari masyarakat yang biasanya dalam bentuk simpanan, bank juga berperan sebagai lembaga yang memberikan kredit atau pembiayaan.

⁵³ Vollmar HFA disadur Oleh Alki Chaidir, *hukum benda menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Bandung Tasik. 1990 hal. 149

Sebagai lembaga yang memberikan pembiayaan dengan dana masyarakat yang telah dimobilisasinya, dengan sendirinya bank mengharapkan pengembalian yang lebih besar dari dana yang diberikannya tersebut. Karena dengan pengembalian yang lebih besar maka bank akan mendapatkan keuntungan, sehingga bank juga dapat mengembalikan dana yang dimobilisasi dari masyarakat dengan baik kepada masyarakat.

Dengan kata lain dalam bisnis bank sangat diperlukan adanya kontrol yang ketat terhadap dana yang diterima dari masyarakat dengan dana yang disalurkan sebagai pembiayaan, kontrol ini diperlukan untuk menekan unsur-unsur spekulatif yang dapat merugikan pihak bank.⁵⁴

Diperlukannya kontrol yang ketat oleh bank dikarenakan posisi bank sendiri yang hanya merupakan pengelola dana dari masyarakat, sehingga apabila dalam memberikan pembiayaan kepada dunia usaha ternyata tidak mendapatkan pengembalian yang sebagaimana yang diharapkan, atau dengan kata lain terjadinya kredit macet, maka dapat melumpuhkan kemampuan bank tersebut yang dengan sendirinya juga akan berdampak terhadap kemampuan bank dalam mengembalikan dana masyarakat yang ada pada bank yaitu yang berbentuk simpanan.

Dari keterangan di atas terlihat bahwa salah satu resiko utama yang dihadapi oleh bank dalam kegiatannya adalah terjadinya kredit macet atas pemberian pembiayaan/kredit yang dilakukan oleh bank kepada nasabahnya.

Untuk mencegah hal tersebut maka bank dalam melakukan pemberian kredit

⁵⁴ Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, (Bandung : PT Cutra Aditya Bhakti, 2002) hlm 64

harus benar-benar meneliti dengan secara seksama terhadap kemampuan dari nasabahnya untuk mengembalikan kredit yang diberikan oleh bank.

Selain itu untuk mengamankan bank dalam rangka pemberian kreditnya, bank selain melakukan meneliti nasabahnya dengan secara seksama terhadap kemampuan dari nasabahnya untuk mengembalikan kredit kepada bank, bank juga meminta nasabah untuk memberikan jaminan kepada bank yang berfungsi untuk memberikan kepastian pelunasan kepada bank apabila nasabah melakukan cedera janji.

Dengan adanya jaminan tersebut, akan memberikan kepastian perlindungan kepada bank, baik berupa perlindungan keamanan apalagi perlindungan kepastian hukum bahwa kreditur (bank) akan tetap mendapatkan pengembalian kredit walaupun debitur/nasabah kredit melakukan cedera janji (wanprestasi) yaitu dengan cara mengambil pelunasan dari jaminan yang diberikan oleh debitur/nasabah kredit. Jadi terlihat bahwa jaminan merupakan salah satu saran yang ampuh dalam membantu bank untuk mendapatkan pengembalian dari pemberian kredit yang diberikan kepada debiturnya.

Rachmadi Usman menyatakan, syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh suatu jaminan sehingga dapat dikatakan ideal, yang secara maksimal dapat menjamin kreditur dapat menerima kembali uang yang dipinjamkannya adalah sebagai berikut :⁵⁵

1. tidak menyusahkan debitur dalam melakukan usahanya, sehingga memungkinkan debitur untuk membayar kembali utangnya;

⁵⁵Rachmadi Usman, Prakata, *Op.cit*, hlm xi

2. mudah untuk diidentifikasi;
3. setiap waktu tersedia untuk di eksekusi;
4. nilainya yang tidak mudah merosot;
5. mudah direalisasikan sehingga kreditur dapat menerima dananya untuk melunasi utang;
6. mudah diketahui oleh pihak lain supaya tidak ada jaminan kedua yang dipasang atas agunan yang sama kecuali dengan sepengetahuan atau persetujuan pemegang jaminan;
7. tidak mahal untuk membuatnya dan untuk merealisasikannya.

Selain itu jaminan haruslah *secured* maksudnya jaminan tersebut dapat diadakan pengikatan secara yuridis formal, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga apabila dikemudian hari debitur melakukan wanprestasi (cedera janji) maka kreditur telah mempunyai alat bukti yang sempurna dan lengkap untuk melakukan suatu tindakan hukum.⁵⁶

Salah satu jaminan yang sering dipakai dalam perbankan sebagai jaminan dalam pemberian kredit oleh bank adalah Hak Tanggungan. Ketentuan tentang Hak Tanggungan diatur dalam sebuah undang-undang tersendiri yaitu: Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan).

Sebelum Undang-Undang Hak Tanggungan diberlakukan pada terhitung mulai 9 April 1996, maka lembaga jaminan yang dikenal yang

⁵⁶ Budi Untung, *Kredit Perbankan Di Indonesia*, (Yogyakarta : ANDI, 2000) ,hlm 58

berkaitan dengan hak atas tanah adalah ketentuan-ketentuan mengenai Hipotik dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan *Credietverband* dalam *Staatblad* 1908 No. 542 dan telah diubah dengan *Staatblad* 1937 No. 190., dan dengan berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan maka ketentuan mengenai hipotik dan *credietverband* tidak berlaku lagi sepanjang mengenai tanah beserta benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah juga fidusia tidak lagi berfungsi sebagai hak jaminan atas tanah, oleh karena itu fidusia hanya berlaku sebagai jaminan utang untuk benda-benda bukan tanah.

Dalam penjelasan Undang-Undang Hak Tanggungan diterangkan bahwa Hak Tanggungan merupakan lembaga jaminan hak atas tanah yang kuat, dimana ciri-cirinya adalah :

1. memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
2. selalu mengikuti objek yang dijaminkan dalam tangan siapa pun objek itu berada;
3. memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
4. mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Keistimewaan dari Hak Tanggungan terletak dalam pelaksanaan eksekusi yang dimiliki oleh Hak Tanggungan, karena bersifat mudah dan pasti, sebagaimana yang diterangkan dalam penjelasan Undang-Undang Hak

Tanggungjawab. Untuk mendukung pelaksanaan eksekusi secara mudah dan pasti dalam Hak Tanggungan maka pada sertifikat Hak Tanggungan dicantumkan irah-irah yang berbunyi “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi :

Ayat (2) : sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

Ayat (3) : sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

Dalam penjelasan dari kedua ayat di atas diterangkan bahwa irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cedera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan hukum acara perdata.

Dari penjelasan di atas terlihat bahwa untuk memudahkan eksekusinya, Hak Tanggungan diberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Apabila debitur melakukan wanprestasi maka kreditur dapat memanfaatkan kekuatan eksekutorial tersebut untuk mengeksekusi Hak Tanggungan. Jadi kekuatan eksekutorial yang dimiliki oleh Hak Tanggungan adalah sama dan setara dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Berbicara tentang kekuatan eksekutorial yang dimiliki oleh Hak Tanggungan maka dalam Undang-Undang Hak Tanggungan terdapat dua cara untuk pelaksanaan kekuatan eksekutorial yang dimiliki oleh Hak Tanggungan yaitu :

1. Eksekusi langsung

Kekuatan eksekutorial ini diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a *juncto* Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Pasal 20 ayat (1) huruf a Undang-Undang tentang Hak Tanggungan (UUHT) yang berbunyi “apabila debitur cedera janji, maka berdasarkan :

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau

Sedangkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan berbunyi : apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Dari keterangan pasal di atas, terlihat bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan kewenangan kepada kreditur untuk melakukan eksekusi secara langsung, tanpa perlu meminta penetapan atau fiat dari pengadilan terlebih dahulu. Hal ini terlihat dari bunyi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan itu sendiri yaitu “pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum”, dimana pasal 6 tersebut memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual atas kekuasaan sendiri.

Adanya kata-kata untuk menjual atas kekuasaan sendiri menunjukkan adanya kedudukan yang diutamakan kepada pemegang Hak Tanggungan, karena dengan adanya kata-kata tersebut pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi langsung atas Hak Tanggungan tanpa memerlukan lagi adanya persetujuan dari pihak debitur.

Eksekusi langsung ini disebut juga dengan istilah “parate eksekusi” (*parate executie*), dimana eksekusi dapat dilakukan secara langsung oleh kreditur tanpa perlu meminta adanya fiat atau penetapan atau bantuan dari pengadilan. Rachmadi Usman mengatakan bahwa parate eksekusi merupakan pelaksanaan eksekusi tanpa melalui bantuan Pengadilan.⁵⁷ Herowati Poesoko, juga menyatakan bahwa parate eksekusi dilaksanakan tanpa meminta fiat dari Pengadilan Negeri.⁵⁸

⁵⁷Rachmadi Usman, *Op.cit*, hlm 491

⁵⁸ Herowati Poesoko, *Parate Executie Objek Hak Tanggungan (Inkonsistenti, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT)*, (Yogyakarta : Laks Bang Pressindo, 2007), hal 262

Dengan demikian terlihat Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan telah memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitor melakukan cedera janji atau wanprestasi. Dan pemegang Hak Tanggungan pertama tidak perlu untuk meminta persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan tidak perlu pula 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 objek Hak Tanggungan.⁵⁹

Sedangkan dasar dimungkinkannya dilakukan eksekusi langsung oleh kreditur atau pemegang Hak Tanggungan karena Undang-Undang Hak Tanggungan telah memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama serta sertifikat yang dimilikinya yaitu sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

2. Eksekusi melalui titel eksekutorial

Selain eksekusi secara langsung, kekuatan eksekutorial yang dimiliki oleh Undang-Undang Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui titel

⁵⁹ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*. Cet,1. (Bandung : Penerbit Alumni. 1999), hlm 164-165

eksekutorial. Titel eksekutorial diatur dalam Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan. Dan eksekusi melalui titel eksekutorial diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi : “apabila debitur cedera janji, maka berdasarkan :

b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan mendahului dari kreditur-kreditur lainnya.

Selanjutnya dalam penjelasan butir 9 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa sertifikat Hak Tanggungan dinyatakan sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek*, yang untuk eksekusi *Hypotheek* atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal reglemen di atas (maksudnya : pasal 224 HIR/254RBg).

Dari penjelasan di atas terlihat bahwa untuk melaksanakan eksekusi dengan titel eksekutorial pada Hak Tanggungan dilakukan dengan merujuk kepada ketentuan yang terdapat dalam Pasal 224 *Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR)/254 Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura (RBg)*.

Sedangkan isi dari Pasal 224 HIR/254RBg pada pokoknya adalah : berikut surat *grosse* dari pada akta hipotik atau surat hutang, yang dibuat di hadapan Notaris di Indonesia yang kepalanya memakai “Atas nama

Keadilan” sekarang “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” berkekuatan sama dengan putusan hakim. Jika surat yang demikian itu tidak ditepati dengan jalan damai, maka perihal menjalankannya dilakukan dengan perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri, yang dalam pegangannya orang berhutang itu diam atau tinggal atau memilih kedudukannya, yaitu secara yang dinyatakan pada pasal di atas ini dalam bagian ini, akan tetapi dengan pengertian, bahwa paksa badan itu hanya dibolehkan, jika diijinkan dengan putusan hakim. Jika hal melakukan putusan hakim itu harus dijalankan sama sekali atau sebagiannya di laur daerah hukum Pengadilan Negeri, yang ketuanya menyuruh melakukan itu, maka diturutlah peraturan pada pasal 195 ayat kedua dan yang berikutnya, dari ketentuan pasal 224HIR/258RBg tersebut di atas ternyata, bahwa suatu grosse hipotik dan surat hutang yang dibuat dihadapan Notaris di Indoensia berkekuatan seperti putusan hakim yang sudah mempunyai kekuatan pasti.⁶⁰

Isi dari pasal 224HIR/258RBg menjelaskan bahwa terhadap surat yang dicantumkan irah-irah yang berbunyi “Atas nama Keadilan” sekarang “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” maka surat tersebut mempunyai kekuatan sama dengan putusan hakim yang sudah mempunyai kekuatan pasti/tetap. Dan untuk melaksanakan eksekusinya jika tidak ditepati dengan jalan damai, maka menjalankannya dilakukan dengan perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri, yang

⁶⁰ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*, (Bandung : Mandar Maju, 1997), hlm 132

dalam pegangannya orang berhutang itu diam atau tinggal atau memilih kedudukannya.

Sesuai dengan isi dari pasal 224HIR/258RBg, terhadap Hak Tanggungan juga berlaku hal yang sama terutama yang berkaitan dengan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial sebagaimana diatur dalam pasal 20 ayat(1) jo Pasal 14 ayat (2).

Karena berlaku sama maka dalam pelaksanaan eksekusinya juga berlaku ketentuan yang sama pula yaitu apabila tidak dapat dieksekusi dengan damai, maka kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dapat mengajukan eksekusi dengan titel eksekutorial yaitu memohonkan penetapan dari pengadilan untuk melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan.

Dalam eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan ini kreditur tidak perlu melakukan gugat-menggugat dengan pihak debitur, akan tetapi cukup dengan mengajukan permohonan eksekusi kepada ketua pengadilan dengan melampirkan bukti wanprestasinya debitur yang disertai dengan sertifikat Hak Tanggungan. Atas dasar itu maka Ketua Pengadilan akan mengeluarkan penetapan eksekusi dan melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan yang dimohonkan untuk di eksekusi.

Boedi Harsono mengatakan untk melakukan eksekusi dengan titel eksekutorial cukup dilakukan dengan menunjukkan bukti, bahwa debitur ingkar janji dalam memenuhi kewajibannya, diajukan permohonan eksekusi oleh kreditur (pemegang Hak Tanggungan) kepada Ketua

Pengadilan Negeri, dengan menyerahkan sertifikasi Hak Tanggungan yang bersangkutan sebagai dasarnya. Eksekusi akan dilaksanakan atas perintah dan dengan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri tersebut, melalui pelelangan umum yang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara.⁶¹

Eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan melalui fiat pengadilan atau dengan titel eksekutorial dilakukan dalam 3 tahap yaitu:⁶²

a. Tahap permohonan

- 1) Kreditur mengajukan eksekusi pada Pengadilan Negeri dimana barang jaminan tersebut terletak atau Pengadilan Negeri yang dalam perjanjian ditetapkan sebagai domisili hukum;
- 2) Pengadilan akan memanggil / menegur debitur (*aanmaning*) sebanyak 2 (dua) kali dengan tenggang waktu 8 hari untuk tiap-tiap *aanmaning* yang diterima;

b. Tahap Penyitaan

- 1) Kreditur mengajukan permohonan sita atas jaminan yang dilelang.
- 2) Pengadilan akan mengeluarkan penetapan sita yang kemudian dilanjutkan dengan proses penyitaan oleh petugas Pengadilan yang dibuktikan dengan Berita Acara Penyitaan.

c. Tahap Pelelangan

- 1) Kreditur mengajukan permohonan lelang kepada Pengadilan Negeri.

⁶¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta : Penerbit Djambatan, 1997), hlm 412

⁶² Arie S. Hutagalung, *op.cit.*, hlm 234

- 2) Pengadilan akan memuat ketetapan lelang dan menetapkan waktu lelang setelah berkonsultasi dengan Kantor Lelang.
- 3) Pengumuman lelang di surat kabar (iklan) akan dilaksanakan 2 (dua) kali dengan tenggang waktu 1 (satu) bulan antaranya.
- 4) Sebelum lelang dilaksanakan ada 2 (dua) syarat yang harus dipenuhi kreditur:
 - a). Kreditur memberitahukan pengadilan mengenai plafond harga (harga minimal) dari barang jaminan .
 - b). Kreditur meminya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari barang jaminan kepada Kantor Agraria setempat.
- 5) Acara lelang dilaksanakan di Pengadilan Negeri setempat. Pembeli harus sekurang-kurangnya 2 (dua) orang/pihak. Apabila tidak ada peminat, maka lelang ditunda kurang lebih 1(satu) bulan dan harus didahului dengan pemasangan iklan sebanyak 1 (satu) kali.
- 6) Berita acara rapat penyerahan hasil lelang.

Setelah Berita acara rapat penyerahan hasil lelang diserahkan kepada kreditur dan debitur maka selesailah semua rangkain untuk melaksanakan eksekusi dengan titel eksekutorial dalam Eksekusi Hak Tanggungan. Hasil yang didapat dari lelang tersebut kemudian akan digunakan untuk memenuhi semua kewajiban debitur kepada kreditur, apabila terjadi kelebihan maka kelebihan tersebut dikembalikan kepada debitur.

Dari keterangan di atas terlihat bahwa kekuatan eksekutorial yang dimiliki oleh sertifikat Hak Tanggungan adalah sama dengan putusan

pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, hal tersebut karena pada sertifikat Hak Tanggungan telah dicantumkan irah-irah yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Untuk pelaksanaan dari kekuatan eksekutorial tersebut Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan dua cara yaitu melalui eksekusi secara langsung sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dan melalui titel eksekutorial sebagaimana yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.

B. Prosedur dan kekuatan eksekutorial dari sertipikat Hak Tanggungan dalam pemenuhan hak-hak para pihak dalam proses Eksekusi Hak Tanggungan pada putusan Pengadilan Negeri Nomor: 580/PDT.G/1998/PN.JKT.PST

Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial didalam prakteknya tidaklah berjalan tidak sebagaimana mestinya, yaitu sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, hal ini disebabkan karena adanya bantahan atau gugatan dari pihak debitur. Salah satunya adalah sebagaimana yang dapat terlihat dengan adanya bantahan dari debitur dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat nomor: 580/PDT.G/1998/PN.JKT. PST.

Kasus dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat nomor: 580/PDT.G/1998/PN.JKT. PST. bermula dari adanya perjanjian utang piutang yang dilakukan oleh PT. BANK UMUM SERVITIA selaku kreditur

dengan TJEN IWAN WIJAYA selaku debitur. Perjanjian utang piutang tersebut bermula dari adanya kesepakatan antara PT. BANK UMUM SERVITIA dengan TJEN IWAN WIJAYA, dimana PT. BANK UMUM SERVITIA akan memberikan fasilitas kredit kepada TJEN IWAN WIJAYA sebesar Rp. 500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) dengan bunga sebesar 23,5%(dua puluh tiga koma lima persen) yang berupa fasilitas pinjaman rekening koran . Kesepakatan tersebut kemudian dituangkan dalam akta pengakuan hutang nomor 38 tertanggal 15 April 1996 yang dibuat di hadapan Notaris Elza Ghazali Sarjana Hukum yaitu Notaris di Jakarta. Dan pada tanggal yang sama yaitu juga dibuat akta pengakuan hutang nomor 39 yang juga dibuat pada Notaris yang sama tentang utang kredit yang diberikan oleh PT. BANK UMUM SERVITIA kepada TJEN IWAN WIJAYA dalam bentuk fasilitas demand loan.

Sebagai jaminan atas pengembalian kredit yang diterima debitur tersebut, pihak debitur memberikan agunan berupa jaminan Hak Tanggungan atas sebidang tanah hak guna bangunan yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 3032/Gambir/1996 tertanggal 13 Desember 1996 dan didaftarkan kepada Kantor Pertanahan setempat pada tanggal 27 Desember 1996.

Dalam kesepakatan pemberian kredit antara PT. BANK UMUM SERVITIA dengan TJEN IWAN WIJAYA tersebut disepakati bahwa pengembalian terhadap kredit yang diberikan oleh PT. BANK UMUM SERVITIA dilakukan dalam jangka waktu selama 12(dua belas) bulan.

Namun dalam kenyataannya pihak debitur yaitu TJEN IWAN WIJAYA melakukan wanprestasi dengan tidak memenuhi kewajibannya dalam melakukan pengembalian kredit yang telah diberikan oleh PT. BANK UMUM SERVITIA. Akibatnya terjadilah kredit macet di PT. BANK UMUM SERVITIA yaitu kredit yang diberikan kepada TJEN IWAN WIJAYA.

Untuk menyelamatkan kredit macet tersebut PT. BANK UMUM SERVITIA melakukan penjadwalan kembali dengan TJEN IWAN WIJAYA terhadap pemenuhan kredit tersebut dengan melakukan perpanjangan kredit yang dituangkan dalam Persetujuan Perpanjangan No: JKT.KRD/PP/001.DL/085 IV.97 tertanggal 15 April 1997 dan Persetujuan Perpanjangan No: JKT.KRD/PP/001.DL/086 IV.97 tertanggal 15 April 1997.

Namun selama masa perpanjangan kredit tersebut pihak debitur yaitu TJEN IWAN WIJAYA ternyata masih belum mampu untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan jadwal yang disepakati dalam Persetujuan Perpanjangan No: JKT.KRD/PPJH/001.B/IV.98 tertanggal 15 April 1998. Atas keadaan tersebut kreditur yaitu PT. BANK UMUM SERVITIA setelah melakukan pengkajian terhadap keadaan debitur berkesimpulan kredit macet debitur masih bisa diselamatkan dengan melakukan penjadwalan kembali untuk yang kedua kalinya.

Dalam perkembangan selanjutnya PT. BANK UMUM SERVITIA juga melakukan pengurangan utang debitur dari Rp. 500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) menjadi Rp. 400.000.000,-(empat ratus juta rupiah) sebagaimana dituangkan dalam No: JKT.KRD/PPJH/001.DL/019.B/IV.97.

Dengan itikad untuk melakukan penyelamatan kredit PT. BANK UMUM SERVITIA melakukan penjadwalan kembali untuk yang kedua kalinya atas utang debitur yaitu melalui Persetujuan Perpanjangan No: JKT.KRD/PP/001.RK/083/IV.98 tertanggal 15 April 1998. Ternyata walaupun telah dilakukan penjadwalan kembali untuk yang kedua kalinya debitur masih tidak melakukan pemenuhan atas kewajibannya.

Karena debitur masih tidak melakukan pemenuhan atas kewajibannya, kemudian kreditur memberikan peringatan kepada debitur untuk segera memenuhi semua kewajibannya kepada debitur. Namun masih tidak ditanggapi oleh debitur, melihat keadaan ini dan untuk membantu debitur dalam pemenuhan kewajibannya maka kreditur akhirnya memutuskan untuk melakukan eksekusi terhadap jaminan yang diberikan oleh debitur yaitu Hak Tanggungan.

Untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan tersebut, pihak kreditur PT. BANK UMUM SERVITIA mengajukan permohonan eksekusi atas Hak Tanggungan nomor 3032/Gambir/1996 pada tanggal 21 Agustus 1998 dengan melampirkan bukti bahwa debitur telah melakukan wanprestasi atau cedera janji dalam melakukan pemenuhan atas kewajibannya dalam pengembalian kredit yang diterimanya dari PT. BANK UMUM SERVITIA.

Atas permohonan tersebut maka Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menerbitkan Penetapan daftar nomor 150/1998 EKS pada tanggal 28 Agustus 1998 berupa tegoran (aanmaning) kepada debitur untuk segera melakukan pemenuhan atas kewajibannya. Debitur ternyata tidak

mengindahkan teguran yang dilakukan oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, akibatnya pada 9 oktober PT. BANK UMUM SERVITIA selaku kreditur mengajukan permohonan untuk sita eksekusi terhadap jaminan Hak Tanggungan debitur yang dikabulkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menerbitkan Penetapan daftar nomor 150/1998 EKS tanggal 15 Oktober 1998 tentang pensitaan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan utang oleh debitur. Pensitaan tersebut kemudian dilakukan oleh juru sita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 2 Nopember 1998.

Setelah sita eksekusi dilakukan PT. BANK UMUM SERVITIA selaku kreditur kemudian mengajukan permohonan untuk lelang eksekusi dengan perantara kantor lelang negara, atas permohonan tersebut Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menerbitkan Penetapan daftar nomor 150/1998 EKS tanggal 10 Nopember 1998 tentang pelelangan eksekusi atas objek Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan utang oleh debitur.

Terhadap akan dilaksanakannya lelang eksekusi tersebut pihak debitur melakukan bantahan dengan mengajukan gugatan kepada pengadilan dengan alasan proses eksekusi yang dilakukan oleh kreditur tidak sah karena utang belum jatuh tempo sehingga eksekusi belum dapat dilakukan. Menanggapi bantahan tersebut pihak kreditur melakukan perlawanan terhadap gugatan yang ditujukan kepada kreditur di pengadilan, setelah pemeriksaan perkara dilakukan ternyata hakim memutuskan memenangkan kreditur sehingga eksekusi Hak Tanggungan dengan titel eksekutorial yang dilakukan kreditur tetap dilanjutkan.

Dari kasus yang diuraikan di atas terlihat bahwa dalam kenyataannya pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial didalam prakteknya tidak selamanya dapat berjalan sebagaimana mestinya. Salah satu hal yang dapat menghalanginya adalah bantahan yang dilakukan oleh debitur.

Menurut Arie S. Hutagalung bantahan ini dapat mengenai jumlah hutangnya yang tidak dapat sesuai dengan catatan debitur atau mengenai barang jaminan. Dalam keadaan demikian eksekusi ditunda sampai ada keputusan perkara bantahan tersebut.⁶³

Ada pun dalil-dalil atau alasan yang dikemukakan oleh debitur dalam melakukan bantahan terhadap pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial yang dilakukan oleh kreditur adalah :

1. Debitur/ TJEN IWAN WIJAYA beranggapan bahwa hutangnya kepada kreditur tersebut belum berakhir batas waktunya, dan baru akan jatuh tempo pada tanggal 15 April 1999 berdasarkan Persetujuan Perpanjangan No: JKT.KRD/PPJH/001.B/IV.98 tertanggal 15 April 1993 dan berdasarkan Persetujuan Perpanjangan No: JKT.KRD/PP/001.DL/084 IV.98 tertanggal 15 April 1998, akan tetapi kreditur dalam permohonan eksekusinya menyatakan bahwa debitur telah melakukan wanprestasi;
2. Debitur/ TJEN IWAN WIJAYA tidak sepakat mengenai jumlah hutang beserta bunganya karena Debitur/TJEN IWAN WIJAYA beranggapan bahwa dengan adanya Putusan Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 2899.K/PDT/1994 tanggal 15 September 1996, bahwa

⁶³ *Ibid*, hlm 234

apabila Kredit Bank dinyatakan macet, maka secara yuridis pada saat itu segala sesuatunya harus dalam keadaan status quo, baik mengenai jumlah kredit yang macet tersebut maupun tentang jumlah bunganya. Tidak dapat dibenarkan lagi penambahan atas bunga, terhadap jumlah kredit yang sudah dinyatakan macet tersebut.

Sebenarnya jika dikaji dengan ketentuan hukum yang ada, bantahan yang dilakukan oleh debitur adalah tidak dapat menunda untuk pelaksanaan eksekusi, apalagi eksekusi yang dilakukan adalah berdasarkan kekuatan eksekutorial dari sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Menurut asas umum yang berlaku :⁶⁴

- a. Pada setiap putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap telah melekat kekuatan eksekutorial;
- b. Eksekusi atas putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap tidak boleh ditunda pelaksanaannya; dan
- c. Yang dapat menunda eksekusi hanya perdamaian.

Dengan demikian terlihat bahwa bantahan yang dilakukan oleh debitur tidaklah membuat terjadinya penundaan terhadap pelaksanaan eksekusi dengan titel eksekutorial dari Hak Tanggungan yang dilakukan oleh kreditur. Karena sesuai dengan asas umum yang berlaku hanya sebuah perdamaian yang dapat menunda untuk dilaksanakannya sebuah eksekusi dari putusan

⁶⁴ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, cet,1, (Jakarta : Sinar Grafika, 2000), hlm 310

pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, dan hal yang sama juga berlaku terhadap pelaksanaan eksekusi dengan titel eksekutorial dari Hak Tanggungan.

Namun dalam kenyataannya, sebagai akibat adanya gugatan atau bantahan yang dilakukan oleh debitur dalam sebuah eksekusi dengan titel eksekutorial dari Hak Tanggungan tidak jarang Hakim Pengadilan Negeri melakukan penundaan sementara untuk melaksanakan eksekusi.

Terhadap hal tersebut Hakim Ali Akmal Sarjana Hukum menyatakan bahwa pertimbangan hakim untuk melakukan penundaan sementara terhadap pelaksanaan eksekusi dengan titel eksekutorial dari Hak Tanggungan yang dilakukan oleh kreditur sebagai akibat adanya bantahan atau gugatan yang dilakukan oleh debitur adalah agar tidak terjadi tumpang tindih masalah, maksudnya apa gunanya tetap dilaksanakan eksekusi, kalau kemudian ternyata gugatan yang dilakukan oleh debitur mempunyai kebenaran yang akibatnya dapat membatalkan eksekusi sehingga dengan sendirinya keadaan kembali seperti semula.⁶⁵

Jadi jelaslah alasan kenapa terhadap bantahan yang dilakukan oleh debitur hakim sering melakukan penundaan sementara terhadap pelaksanaan eksekusi dengan titel eksekutorial dari Hak Tanggungan yang dilakukan oleh kreditur walaupun hal tersebut jelas-jelas bertentangan dengan asas umum yang berlaku terhadap putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

⁶⁵ Wawancara dengan Hakim Ali Akmal Sarjana Hukum, Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, bertempat di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada hari Kamis tanggal 15 Januari 2009

Dari semua hal yang diuraikan di atas maka dapat kita lihat bahwa dalam pelaksanaan eksekusi dengan titel eksekutorial yang dilakukan oleh kreditur yaitu PT. BANK UMUM SERVITIA atas jaminan kredit yang berupa Hak Tanggungan, yang merupakan jaminan yang diberikan oleh debitur TJEN IWAN WIJAYA dalam perjanjian pemberian kredit yang dilakukan antara kreditur dengan debitur, sudah berjalan sesuai dengan prosedur dalam pelaksanaan eksekusi dengan titel eksekutorial pada Hak Tanggungan.

Untuk lebih jelasnya berikut prosedur yang sudah dipenuhi dalam pelaksanaan eksekusi dengan titel eksekutorial pada Hak Tanggungan pada kasus putusan Pengadilan Negeri nomor: 580/PDT.G/1998/PN.JKT. PST., yaitu :

1. Adanya permohonan eksekusi yang telah dilakukan oleh PT. BANK UMUM SERVITIA

Sebagaimana telah dijelaskan dalam kasus di atas, bahwa dasar dilakukannya permohonan eksekusi dengan titel eksekutorial oleh PT. BANK UMUM SERVITIA adalah akibat adanya cedera janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh TJEN IWAN WIJAYA dalam perjanjian pemberian kredit antara PT. BANK UMUM SERVITIA dengan TJEN IWAN WIJAYA.

2. Adanya *aanmaning* (teguran) oleh Pengadilan Negeri

Atas permohonan tersebut maka Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menerbitkan Penetapan daftar nomor 150/1998 EKS pada tanggal 28 Agustus 1998 berupa tegoran (*aanmaning*). *Aanmaning* kepada TJEN

IWAN WIJAYA dilakukan sebanyak dua kali oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, namun TJEN IWAN WIJAYA tidak memberikan tanggapan serta tidak memenuhi apa yang dikehendaki oleh Aanmaning (tegoran) yang diberikan.

3. Pelaksanaan sita eksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat

Karena TJEN IWAN WIJAYA tidak memberikan tanggapan serta tidak memenuhi apa yang dikehendaki oleh Aanmaning (tegoran) yang diberikan, maka langkah selanjutnya dalam pelaksanaan eksekusi dengan titel eksekutorial adalah dengan melakukan sita eksekusi atas objek Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan oleh debitur.

Sita eksekusi dilakukan oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan menerbitkan Penetapan daftar nomor 150/1998 EKS tanggal 15 Oktober 1998 tentang pensitaan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan utang oleh debitur.

4. Pelaksanaan lelang eksekusi

Langkah terakhir dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dengan titel eksekutorial sebagaimana juga tujuan akhir yang ingin dicapai dalam pelaksanaan eksekusi tersebut adalah lelang eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan.

Dimana hasil lelang tersebut akan digunakan untuk memenuhi semua kewajiban debitur yang belum dilaksanakan oleh debitur kepada kreditur, yang dalam kasus ini adalah kewajiban untuk mengembalikan kredit yang

diterima oleh TJEN IWAN WIJAYA selaku debitur kepada PT. BANK UMUM SERVITIA yang merupakan kreditur dalam perjanjian pemberian kredit antara TJEN IWAN WIJAYA dengan PT. BANK UMUM SERVITIA.

Pelaksanaan lelang eksekusi dilakukan dengan perantara kantor lelang negara, untuk pelaksanaan lelang eksekusi tersebut Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menerbitkan Penetapan daftar nomor 150/1998 EKS tanggal 10 Nopember 1998 tentang pelelangan eksekusi atas objek Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan utang oleh debitur.

Walaupun kemudian ada bantahan yang dilakukan oleh debitur yaitu dengan mengajukan gugatan terhadap kreditur atas siat eksekusia yang dilakukan, namun setelah diperiksa oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ternyata menghasilkan keputusan yang memenangkan pihak kreditur.

Dari penjelasan di atas terlihat bahwa dalam kasus putusan Pengadilan Negeri nomor: 580/PDT.G/1998/PN.JKT. PST., prosedur dan kekuatan eksekutorial yang dimiliki oleh Hak Tanggungan telah dijalankan sesuai dengan aturan eksekusi Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Selain itu dengan telah dilaksanakannya lelang eksekusi atas objek Hak Tanggungan maka pemenuhan hak dari para pihak yang serta merta sudah dapat dipenuhi dari hasil lelang eksekusi objek Hak Tanggungan tersebut.

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

1. Undang-Undang Hak Tanggungan telah memberikan kekuatan eksekutorial yang besar kepada sertifikat Hak Tanggungan, yaitu dengan dicantulkannya irah-irah yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, sehingga kedudukan dari sertifikat Hak Tanggungan sama dengan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Adapun cara untuk melaksanakan kekuatan eksekutorial yang dimiliki oleh sertifikat Hak Tanggungan dilakukan melalui dua cara yaitu eksekusi langsung yang didasarkan pada ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dan eksekusi melalui titel eksekutorial yang diatur dalam pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.

2. Pada kasus putusan Pengadilan Negeri nomor: 580/PDT.G/1998/PN.JKT. PST., prosedur dan kekuatan eksekutorial yang dimiliki oleh Hak Tanggungan telah dijalankan sesuai dengan aturan eksekusi Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Hal ini terlihat adanya permohonan eksekusi yang telah dilakukan oleh PT. BANK UMUM SERVITIA, dilanjutkan dengan adanya *aanmaning* (teguran) oleh Pengadilan Negeri, Pelaksanaan sita eksekusi oleh

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat serta pelaksanaan lelang eksekusi. Sehingga pemenuhan hak-hak para pihak juga terlaksana dengan baik.

B. Saran

1. Bantahan dari debitur dalam proses eksekusi Hak Tanggungan seharusnya tidak boleh menghambat atau menunda pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, karena dalam perkara hutang piutang atau pemberian kredit telah memiliki bukti otentik berupa perjanjian kredit yang membuktikan bahwa debitur berhutang kepada kreditur, dengan demikian seharusnya perlawanan terhadap proses eksekusi Hak Tanggungan tersebut bukan dari debitur sendiri, melainkan dari pihak lain atau ketiga yang merasa dirugikan atas eksekusi tersebut. Oleh karena itu Ketua Pengadilan Negeri seharusnya dapat memberikan keputusan "dapat dilaksanakan terlebih dahulu" eksekusi hak tanggungan tersebut.
2. Aparat yang berhubungan dengan pelaksanaan eksekusi harus bisa menegakkan UUHT sehingga para kreditur pemegang Hak Tanggungan dapat memanfaatkan hak eksekusi tersebut dengan mudah dalam rangka menyelesaikan kredit macet.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdulkadir Muhamad, 2000, Segi Hukum Lembaga keuangan dan Pembiayaan, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Arie S. Hutagalung, 2002, Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan), Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok
- Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, 2002, Metodologi Penelitian, PT Bumi Aksara, Jakarta
- Harahap, M. Yahya 2000 Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, cet,1, Sinar Grafika, Jakarta
- Harsono, Boedi 1997 Hukum Agraria : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Penerbit Djambatan, Jakarta
- Hasanudin Rahman, 1998 Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Indonesia, PT Citra Aditya Bhakti, Bandung
- J. Satrio, 2002 Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan cet. IV, PT Citra Aditya Bakti, Bandung
- Kartini Muljadi dan Gunawan Wijaya, 2005, Hak Istimewa, Gadai dan Hipotik, Kencana, Jakarta
- Lexy J. Moleong, 2000, Metodologi Penelitian Kuantitatif, PT Remaja Rosda Karya, Bandung
- Muchdarsyah Sinungan, 2000 Manajemen Dana Bank, Bumi Aksara, Jakarta.
- O.P. Simorangkir, 1988, Seluk Beluk Bank Komersial, cetakan kelima, Aksara Persada Indonesia, Jakarta
- Poesoko, Herowati Parate Executie Objek Hak Tanggungan (Inkonsisiteni, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT), (Yogyakarta : Laks Bang Pressindo, 2007)
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2004, Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan, Cet. III, Liberty Offset, Yogyakarta

Retnowulan Sutanto, 1995, Perjanjian Kredit Dan Macam-Macam Jaminan Kredit Dalam Praktek Hukum Di Indonesia, Kapita Selektta Hukum Perbankan, Cet.I, ikatan hakim Indonesia, Jakarta

Sjahdeini, Sutan Remy 1999, Hak Tanggungan Asaz-Asaz, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan), Alumni, Bandung

Soerjono Soekanto, 1984 Pengantar Penelitian Hukum, Universitas Indonesia Press, Jakarta

Subekti, 1988 Hukum Perjanjian, PT Intermedia, Jakarta.

-----, 1986, Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia, Cet. III PT Alumni, Bandung

R. Subekti, R Tjirosudibio, 2001, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Cet ke-31 PT Pradnya Paramitha, Jakarta

Sutarno, 2003 Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank, Alfabeta, Bandung

Untung, Budi. 2000 Kredit Perbankan Di Indonesia, ANDI, Yogyakarta

Usman, Racmadi 2008 Hukum Jaminan Keperdataan, Cetakan Pertama, PT Sinar Grafika, Jakarta

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).

Indonesia, Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

Indonesia, Undang-Undang tentang Jaminan Fidusia, Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999.

Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR)

Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura (RBg).

Artikel/Tulisan

Boedi Harsono, "*Konsepsi Pemikiran Tentang Undang-Undang Hak Tanggungan*", (Makalah disampaikan pada Seminar Nasional Kesiapan dan Persiapan dalam Rangka Pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan, Bandung, 27 Mei 1996), hal.1

Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal (Suatu Konsep Dalam Menyongsong Lahirnya Hak Tanggungan)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 215-216.

Mariam Darus Badruzaman, *Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan*, Jurnal Hukum Bisnis, Volume 11 Tahun 2002, hal 12

Wahyono Darmabrata dan Ari Wahyudi Hertanto, *Jual Beli Dan Aspek Peralihan Hak Milik Suatu Benda (Dalam Kontruksi Gadai Saham)*, Jurnal Hukum Dan Pembangunan (Jakarta: Januari 2005)