



**EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SEBAGAI
KONSEKUENSI JAMINAN KREDIT UNTUK
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KEPENTINGAN
KREDITUR DI MUNGKID**

TESIS

**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Magister Ilmu Hukum**

Oleh :

**Ngadenan, SH.
NIM : B4A 007124**

PEMBIMBING :

Prof. Dr. Sri Redjeki Hartono, SH.

**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO SEMARANG
TAHUN 2009**

**EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SEBAGAI
KONSEKUENSI JAMINAN KREDIT UNTUK
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KEPENTINGAN
KREDITUR DI MUNGKID**

Disusun Oleh :

**Ngadenan, SH.
B4A 007124**

**Dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada tanggal Tanggal 12 Maret 2009**

Tesis ini telah diterima
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar
Magister Ilmu Hukum

**Pembimbing
Magister Ilmu Hukum**

**Mengetahui
Ketua Program**

**Prof.Dr.Sri Redjeki Hartono,SH
NIP. 130 368 053**

**Prof.Dr.Paulus Hadisuprpto,SH.MH
NIP. 130 531 702**

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Dengan ini saya, Ngadenan, SH, menyatakan bahwa Karya Ilmiah/Tesis ini adalah asli hasil karya saya sendiri dan Karya Ilmiah ini belum pernah diajukan sebagai pemenuhan persyaratan untuk memperoleh gelar kesarjanaan Strata Satu (S1) maupun Magister (S2) dari Universitas Diponegoro maupun Perguruan Tinggi lain.

Semua informasi yang dimuat dalam Karya Ilmiah ini yang berasal dari penulis lain baik yang dipublikasikan atau tidak, telah diberikan penghargaan dengan mengutip nama sumber penulis secara benar dan semua isi dari Karya Ilmiah/Tesis ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab saya sebagai penulis.

Semarang, Maret 2009
Penulis

Ngadenan, SH
NIM. B4A 007124

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Kuasa, atas ridhoNya telah berkenan melimpahkan rahmatNya, sehingga tercapailah keinginan penulis untuk menyusun sebuah Tesis yang berjudul “ Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur Di Mungkid “.

Tesis ini disusun dalam rangka memenuhi persyaratan untuk memenuhi gelar Magister Ilmu Hukum dengan konsentrasi Hukum Bisnis pada Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.

Adapun materi Tesis ini banyak didapatkan dari berbagai sumber baik hasil penelitian kepustakaan, hasil wawancara dengan nara sumber maupun dari pengetahuan yang diperoleh selama kuliah dan bekerja, terutama setelah lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 yang diharapkan banyak mengakomodasi perkembangan dan kebutuhan masyarakat di bidang lembaga jaminan. Untuk itu peranan lembaga Hak Tanggungan seperti ini sangat diperlukan terutama dalam praktek perbankan.

Walaupun telah diadakan pengamatan dan penelitian dengan pengalaman, pengetahuan serta kemampuan penulis yang terbatas ini tentunya Tesis ini masih banyak memerlukan penyempurnaan. Oleh karena itu penulis sangat mengharapkan adanya kritik dan saran yang bersifat membangun dari pembaca yang budiman guna menyempurnakan materi dan susunan Tesis ini.

Pada kesempatan ini penulis tidak lupa pula mengucapkan terimakasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang telah membantu, khususnya kepada :

1. Ketua Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang, Bapak Prof. Dr. Paulus Hadisuprpto, SH. MH.
2. Dosen Pembimbing Tesis, Ibu Prof. Dr. Sri Redjeki Hartono, SH.
3. Bapak dan Ibu Dosen, Staff Pengajar Program Pascasarjana Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Diponegoro Semarang.
4. Staff Pegawai atau Karyawan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.

Demikian pula tidak lupa mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu penulis dengan memberikan data guna penyusunan Tesis ini.

Dengan rasa tulus ikhlas harapan penulis tidak lain semoga amal kebajikan Beliau akan mendapatkan balasan yang setimpal dari Tuhan Yang Maha Kuasa.

Dan tentunya dalam penyajian tertulis Tesis ini ada hal-hal yang kurang berkenan dihati para pembaca, oleh karenanya penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya dan maklum adanya.

Semarang, Maret 2009

Penulis

Ngadenan, SH

ABSTRACT

The execution of land guarantee's right as consequence of credit guarantee for a law protection attempt against the creditors interests in Mungkid.

This thesis lifted problems, do the execution of land guarantee and the matter concerning to the land likely to give a legal protection against the creditors, also what are the obstacle constraints and how is the solution ways for a judge/a State Court Chairman in conducts the executions above.

This research included to descriptive research method by using the juridical normative approach to see the problem completely that comes from secondary data. While, the data collection procedure by document study and interview, then the data analyzed normative qualitatively and presented in descriptive form.

The results indicates that although in law of Guarantee right, legal protection is given equally to all involving parties in charging guarantee right, creditors, debtors, and the third parties, in practice legal protection that very necessary is for sake of creditors. They demand money that they land, paid according to agreement after the debtors break the agreement or due to certain reason, debtors cannot pay their debt. And execution of guarantee right based on *Grossse Akta Pengakuan Hutang and Sertifikat Hak Tanggungan* through the Lower Court is way of ways that give legal protection to creditors, by solving the existed constrains. Execution of guarantee right can be implemented by sale all or part of debtor's wealth that are guaranteed through auction. The result of auctio, a part or whole, will take by to pay the debt to creditors after deduction of execution and auction cost.

Key words: execution of Guarantee Right, legal protection, creditors interest.

ABSTRAK

Eksekusi Hak tanggungan sebagai konsekuensi jaminan kredit untuk perlindungan hukum bagi kepentingan Kreditur Di Mungkid

Tesis ini mengangkat permasalahan apakah eksekusi hak tanggungan atas tanah dapat memberikan perlindungan hukum terhadap kepentingan Kreditur dan mengatasi kendala-kendala yang ada dalam pelaksanaannya kemudian melakukan analisis hukum terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

Jenis penelitian ini adalah termasuk dalam tipe penelitian deskriptif analitis dengan metode pendekatan yuridis normatif untuk melihat secara lengkap permasalahan penelitian yang bersumber dari data sekunder. Sedangkan pengambilan data dilakukan dengan cara studi dokumen dan wawancara, data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif normatif dan disajikan dalam bentuk deskriptif.

Hasil pembahasannya diketahui bahwa meskipun dalam Undang-Undang Hak Tanggungan perlindungan hukum diberikan seimbang kepada semua pihak yang terlibat dalam pembebanan Hak Tanggungan, Kreditur, Debitur dan pihak ketiga, tetapi dalam praktek perlindungan hukum yang sangat diperlukan adalah untuk kepentingan Kreditur yang menghendaki uang yang dipinjamkan kembali sesuai perjanjian setelah Debitur cidera janji atau karena alasan-alasan tertentu Debitur tidak bisa melunasi utangnya. Dan eksekusi Hak Tanggungan yang mendasarkan pada Grosse Akta Pengakuan Utang dan Sertifikat Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri merupakan salah satu cara yang dapat memberikan perlindungan hukum kepada Kreditur, dengan mengatasi kendala-kendala yang ada. Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dengan menjual seluruh atau sebagian harta kekayaan Debitur yang merupakan jaminan melalui lelang, dan hasil lelang sebagian atau sepenuhnya akan diambil untuk membayar lunas utang kepada Kreditur setelah dikurangi biaya eksekusi dan biaya lelang.

Kata kunci : Eksekusi Hak Tanggungan, perlindungan hukum, kepentingan Kreditur.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
ABSTRACT.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	6
C. Tujuan/Kegunaan Penelitian.....	6
D. Metode Penelitian.....	8
E. Kerangka Pemikiran.....	10
F. Sistematika.....	13

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit Pada Umumnya.....	15
1. Pengertian Kredit dan Penggolongan Kredit.....	15
2. Unsur-Unsur Kredit.....	16
3. Dasar Hukum Perjanjian Kredit.....	20
4. Subyek dan Obyek Perjanjian Kredit.....	23
5. Pengertian Jaminan Kredit.....	27
6. Dasar Hukum Jaminan Kredit.....	28
7. Macam-macam Jaminan Dalam Perjanjian Kredit.....	31
B. Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit.....	32
1. Pengertian Hak Tanggungan.....	32

2. Subyek Hak Tanggungan.....	34
3. Obyek Hak Tanggungan.....	35
4. Beberapa Hal Yang Perlu Diperhatikan Oleh Kreditur Terhadap Obyek Hak Tanggungan.....	37
5. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Syarat Berlakunya.....	41
6. Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan.....	43
C. Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit.....	46
1. Pengertian Eksekusi.....	46
a. Langkah-langkah Eksekusi Hak Tanggungan.....	48
b. Proses Pembebanan Hak Tanggungan	53
2. Macam-Macam Eksekusi.....	58
3. Tata Cara Eksekusi Hak Tanggungan.....	65

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian Eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit untuk perlindungan hukum bagi kepentingan Kreditur	68
B. PEMBAHASAN.....	75
1. Eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit untuk perlindungan hukum bagi kepentingan Kreditur	75
a. Tahap Proses Permohonan Eksekusi	82
b. Cara mengajukan eksekusi Hak Tanggungan untuk perlindungan hukum kepada Kreditur.....	84
c. Proses penjualan lelang obyek Hak Tanggungan	97
2. Beberapa hambatan yang dihadapi dan upaya pemecahannya dalam eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit untuk perlindungan hukum bagi kepentingan kreditur.....	101

2.a. Hambatan-hambatan dalam eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit untuk perlindungan hukum bagi kepentingan kreditur.....	102
1. Hambatan Yuridis.....	102
2. Hambatan Non Yuridis	103
2.b. Upaya pemecahan terhadap hambatan-hambatan dalam eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit untuk perlindungan hukum bagi kepentingan kreditur	104
1. Upaya Pemecahan Hambatan Yuridis	104
2. Upaya Pemecahan Hambatan Non Yuridis	110

BAB IV : PENUTUP

A. Kesimpulan.....	111
B. Saran.....	112

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Majunya perekonomian suatu bangsa, menyebabkan pemanfaatan tanah menjadi sangat penting dan memegang peranan kunci dalam kehidupan manusia itu sendiri. Hal ini terlihat karena kehidupan manusia sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah.

Manusia berasal dari tanah, dimana menurut sejarah perkembangan dan kehancurannya pun ditentukan oleh tanah, masalah tanah dapat menimbulkan persengketaan dan peperangan yang dahsyat karena manusia-manusia suatu bangsa ingin menguasai tanah orang atau bangsa lain, disebabkan karena adanya sumber daya alam didalamnya, bisa berupa kesuburan, sumber bahan tambang galian seperti minyak bumi, batu bara, juga letaknya yang dekat dengan pusat kota, pusat perekonomian dan dekat tempat peribadatan.¹

Peningkatan laju perekonomian akan menimbulkan tumbuh dan berkembangnya usaha yang dilakukan oleh masyarakat, biasanya pelaku usaha dalam mengembangkan usahanya selalu berupaya menambah modal usahanya dengan cara melakukan pinjaman atau kredit langsung dengan perbankan. Dimana kredit yang banyak berkembang dalam masyarakat adalah kredit dengan Hak Tanggungan, meskipun di dalam hukum jaminan dikenal juga beberapa lembaga jaminan seperti Fidusia, Gadai.

Lembaga perbankan mempunyai peranan strategis untuk mendorong perputaran roda perekonomian melalui kegiatan utamanya, yaitu menghimpun dana masyarakat dan menyalurkan kembali ke masyarakat dalam bentuk pemberian kredit untuk

¹ Bachtiar Jazuli, *Eksekusi Perkara Perdata Segi Hukum Dan Penegakan Hukum*, Akademika Pressindo, Jakarta, 1987, hal 43.

mendukung pembangunan. Dalam praktek saat ini, bank menyalurkan berbagai macam kredit sesuai kebutuhan dan kegiatan masyarakat.

Adanya hak milik perorangan tanah menjadi lebih bermakna pada nilai Kapital Asset, salah satunya bisa dijadikan jaminan suatu kredit. Akan tetapi tanah hak milik yang dijadikan jaminan kredit itu mengekor pada kreditnya bila kreditnya macet, maka konsekuensinya menjadi pelunasan kredit tersebut, yaitu dengan cara menguangkan apa yang menjadi jaminan kredit itu sendiri dalam hal ini adalah tanah yang dijadikan jaminan.

Secara umum Undang-Undang telah memberikan jaminan atau perlindungan kepada Kreditur, sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara, yaitu :

“Segala harta kekayaan Debitur, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak , baik yang sekarang ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan/jaminan atas hutang-hutangnya”.

Jaminan yang diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara tersebut bersifat umum atau dengan kata lain benda jaminan itu tidak ditunjuk secara khusus dan tidak diperuntukkan bagi seorang Kreditur tertentu, sehingga apabila jaminan tersebut dijual maka hasilnya dibagi secara seimbang sesuai besarnya piutang masing-masing Kreditur (konkurent).

Dalam praktek perbankan, jaminan yang bersifat umum ini belum memberikan perlindungan hukum (kurang menimbulkan rasa aman) untuk menjamin kredit yang telah diberikan. Bank memerlukan jaminan yang ditunjuk dan diikat secara khusus untuk menjamin hutang Debitur dan hanya berlaku bagi bank tersebut. Jaminan ini dikenal dengan jaminan khusus yang timbul karena adanya perjanjian khusus antara

Kreditur dan Debitur. Biasanya dengan jaminan berupa tanah yang kemudian dibebani dengan Hak Tanggungan sebagai jaminan kreditnya kepada bank.

Jaminan ini untuk memberikan perlindungan bagi Kreditur apabila terjadi wanprestasi atau cidera janji. Adapun pengertian dari wanprestasi yaitu suatu keadaan dimana seseorang tidak memenuhi kewajibannya yang didasarkan pada suatu perjanjian/kontrak. Wanprestasi dapat berarti tidak memenuhi prestasi sama sekali, atau terlambat memenuhi prestasi, atau memenuhi prestasi secara tidak baik.

Perjanjian utang piutang dengan Bank, biasanya menggunakan lembaga Hak Tanggungan sebagai jaminan atas kredit dari Debitur. Hak Tanggungan itu sendiri adalah hak jaminan untuk pelunasan utang, dimana utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.

Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) UU No. 4 tahun 1996 yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah :

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dengan Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap Kreditur-Kreditur lainnya.²

Dari ketentuan diatas, maka Hak Tanggungan pada dasarnya hanya dibebankan kepada hak atas tanah dan juga sering kali terdapat benda-benda diatasnya bisa berupa bangunan, tanaman dan hasil-hasil lainnya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan.

Menurut Pasal 4 ayat (1) UU No. 4 tahun 1996 obyek Hak Tanggungan harus berupa hak atas tanah yang dapat dialihkan oleh pemegang haknya yang berupa Hak

² Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, serta Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan sebagai salah satu lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu sebagaimana diuraikan dalam penjelasan UU No. 4 tahun 1996 alenia ke 3 mempunyai ciri-ciri antara lain :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada.
- c. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Dengan ciri-ciri tersebut diatas diharapkan Hak Tanggungan atas tanah yang diatur dalam UU No. 4 tahun 1996 menjadi kuat kedudukannya dalam hukum jaminan mengenai tanah.

Dengan demikian, manfaat adanya Hak Tanggungan adalah memberi kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap Kreditur-Kreditur lain.

Kredit yang dijamin dengan hak atas tanah tersebut, apabila Debitur tidak lagi mampu membayarnya dan terjadi adanya wanprestasi dan kredit menjadi macet, maka pihak Kreditur tentunya tidak mau dirugikan dan akan mengambil pelunasan utang Debitur tersebut dengan cara mengeksekusi jaminan kredit tersebut dengan cara menjualnya secara pelelangan umum agar Debitur juga tidak terlalu dirugikan.

Eksekusi merupakan upaya pemenuhan prestasi oleh pihak yang kalah kepada pihak yang menang dalam berperkara di Pengadilan. Sedangkan Hukum eksekusi merupakan hukum yang mengatur hal ihwal pelaksanaan putusan Hakim. Eksekusi Hak Tanggungan bukanlah merupakan eksekusi riil, akan tetapi yang berhubungan dengan penjualan dengan cara lelang obyek Hak Tanggungan yang kemudian hasil perolehannya dibayarkan kepada Kreditur pemegang Hak Tanggungan, dan apabila ada sisanya dikembalikan kepada Debitur.

Eksekusi Hak Tanggungan melalui pelelangan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat 1 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ditentukan :

Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang dibutuhkan dalam peraturan perUndang-Undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada Kreditur-Kreditur lainnya.

Eksekusi Hak Tanggungan (jaminan), tidak termasuk eksekusi riil, tetapi eksekusi yang mendasarkan pada alas hak eksekusi yang bertitel atau irah-irah “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa ” maka Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai titel Eksekutorial, berlaku peraturan eksekusi yang dikenal dengan parate eksekusi yang diatur dalam Pasal 224 HIR/Pasal 258 Rbg.

Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit masih ada beberapa kendala yang menjadi hambatan. Dari kasus permohonan eksekusi Hak Tanggungan yang pernah diajukan ke Pengadilan Negeri Mungkid oleh BPR Kurnia Sewon Bantul, Debitur pemberi Hak Tanggungan mempermasalahkan jumlah besarnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, dan alasan-alasan ini selalu dipakai sebagai alasan menghambat eksekusi Hak Tanggungan. Selain itu, dalam praktek sering dijumpai Debitur keberatan dan tidak bersedia secara sukarela

mengosongkan obyek Hak Tanggungan itu bahkan berusaha mempertahankan dengan mencari perpanjangan kredit atau melalui gugatan perlawanan eksekusi Hak Tanggungan kepada Pengadilan Negeri yang tujuannya untuk menunda eksekusi Hak Tanggungan tersebut, sikap seperti ini jelas mengganggu tatanan kepastian penegakkan hukum yang mengakibatkan runtuhnya keefektifan jaminan Hak Tanggungan.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas, maka perlu adanya perumusan masalah guna mempermudah pembahasan selanjutnya. Adapun permasalahan yang akan dikemukakan adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit untuk perlindungan hukum bagi kepentingan Kreditor?
2. Hambatan-hambatan apakah yang dihadapi dan upaya pemecahannya dalam eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit untuk perlindungan hukum bagi kepentingan Kreditor?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian penyusunan tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit untuk perlindungan hukum bagi kepentingan Kreditor.

2. Untuk mengetahui dan menganalisis hambatan-hambatan yang timbul dalam eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit untuk perlindungan hukum bagi kepentingan Kreditur dan upaya pemecahannya.

Kegunaan Penelitian

1. Segi Teoritis
 - a. Untuk memberikan sumbangan pemikiran dalam perkembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan hukum perdata pada khususnya.
 - b. Untuk menambah pengembangan ilmu hukum di bidang hukum jaminan tentang eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit untuk perlindungan hukum bagi kepentingan Kreditur.
2. Segi Praktis
 - a. Untuk memberikan wawasan, informasi dan pengetahuan secara langsung ataupun tidak langsung kepada masyarakat mengenai eksekusi Hak Tanggungan.
 - b. Dengan penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi hukum perdata Indonesia.
 - c. Untuk memberikan sumbangan pemikiran bagi penegak hukum dalam mengatasi permasalahan-permasalahan yang timbul pada pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit untuk perlindungan hukum bagi kepentingan Kreditur.

D. Metode Penelitian

a. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Normatif, merupakan pendekatan terhadap hukum positif atau peraturan perundang-undangan, maksudnya adalah merupakan pendekatan dengan memaparkan, menganalisis dan mengevaluasi peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah eksekusi Hak Tanggungan atas tanah sebagai jaminan kredit untuk perlindungan hukum bagi kepentingan Kreditur, dan sebagai usaha mendekati masalah yang diteliti dengan pendekatan hukum yaitu berusaha menelaah peraturan-peraturan yang berlaku dalam masyarakat dan sekaligus sesuai dengan kenyataan yang terjadi di tengah-tengah dalam masyarakat.

b. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu untuk menggambarkan obyek atau masalah yang sedang terjadi dalam penelitian, atau suatu penelitian yang tujuan utamanya menggambarkan realitas sosial yang kompleks sedemikian rupa sehingga relevansi sosial dapat tercapai. Dalam hal ini mengenai eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit untuk perlindungan hukum bagi kepentingan Kreditur.

c. Jenis Data

Untuk bahan penelitian diusahakan sebanyak mungkin data yang diperoleh mengenai masalah yang berhubungan dengan penelitian ini. Disini penulis menggunakan:

Data Sekunder

Data yang diperoleh dari buku-buku, literature, artikel-artikel yang berasal dari surat kabar, tulisan ilmiah dan peraturan perUndang-Undangan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, meliputi :

1. Bahan hukum primer, merupakan bahan pustaka yang berisikan peraturan-peraturan yang terdiri dari:
 - Undang-Undang Dasar 1945.
 - Hukum Acara Perdata (HIR/RBg).
 - Undang-Undang RI No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
 - Undang-Undang No. 49 Prp 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara.
 - Undang-Undang No. 42 tahun 1999 tentang Fidusia.
 - Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
 - Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan.
 - Undang-Undang No. 4 tahun 2004 tentang Pokok-Pokok Kekuasaan KeHakiman.
 - Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - Permeneg Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 tahun 1997.
2. Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan lebih lanjut tentang bahan hukum primer seperti : buku-buku ilmiah, majalah, media massa, dokumen yang diperoleh dari Penetapan Ketua Pengadilan Negeri

tentang eksekusi Hak Tanggungan atas tanah, jurnal-jurnal, makalah-makalah, artikel-artikel yang memuat tentang eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit untuk perlindungan hukum bagi kepentingan Kreditur.

3. Bahan hukum tersier, yang di dapat untuk memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yaitu:

- Kamus
- Ensiklopedia

d. Metode Pengumpulan Data

- Dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan data sekunder. Data sekunder adalah studi kepustakaan yaitu penelitian untuk mencari landasan teori dari permasalahan penelitian dengan menggali buku-buku, jurnal-jurnal, surat kabar atau dokumen dan menggunakan beberapa Undang-Undang yang ada hubungannya dengan obyek penelitian.

e. Metode Analisis Data

Metode yang digunakan untuk menganalisa data adalah kualitatif normatif, yaitu dari bahan hukum yang telah dikumpulkan sesuai dengan permasalahan yang diteliti kemudian dianalisis secara kualitatif sehingga dapat menghasilkan suatu kesimpulan yang digunakan untuk menjawab masalah yang dibahas.

E. Kerangka Pemikiran

Dalam mengembangkan usahanya, masyarakat berusaha menambah modalnya dengan melakukan pinjaman atau kredit dengan Bank (Kreditur), dan Bank memerlukan jaminan untuk menjamin hutang Debitur. Kredit itu sendiri menurut

Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor : 10 Tahun 1998 tentang Perubahan tentang Undang-Undang Nomor 7 tahun 1997 tentang Perbankan dirumuskan mengenai pengertian kredit:

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

Biasanya dengan jaminan berupa tanah yang kemudian dibebani dengan hak Tanggungan sebagai jaminan kreditnya kepada Bank untuk perlindungan bagi Kreditur apabila terjadi wanprestasi. Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap Kreditur-Kreditur lainnya.

Persyaratan bagi obyek hak jaminan atas tanah adalah, dapat dinilai dengan uang karena utang yang dijamin berupa uang, mempunyai sifat dapat dipindahtangankan karena apabila debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual, termasuk hak yang didaftar menurut peraturan tentang pendaftaran tanah yang berlaku karena harus dipenuhi syarat publisitas, dan memerlukan penunjukkan khusus oleh suatu undang-undang.

Apabila terjadi wanprestasi, Kreditur tentunya tidak mau dirugikan dan akan mengambil pelunasan hutang Debitur dengan cara mengeksekusi jaminan tersebut. Wanprestasi yaitu suatu keadaan dimana seseorang tidak memenuhi kewajibannya yang didasarkan pada suatu perjanjian/kontrak. Wanprestasi dapat berarti tidak memenuhi prestasi sama sekali, atau terlambat memenuhi prestasi, atau memenuhi prestasi secara tidak baik.

Eksekusi Hak Tanggungan dilakukan dengan penjualan dengan cara lelang kemudian hasil perolehannya dibayarkan kepada Kreditur Pemegang Hak Tanggungan dan bila ada sisanya dikembalikan kepada Debitur.

Eksekusi Hak Tanggungan didasarkan pada alas hak yang berirah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, sehingga Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai titel eksekutorial, yang merupakan cara cepat dan mudah untuk menyelesaikan masalah hutang yang macet.

Dengan kemudahan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan maka perlindungan hukum bagi kepentingan Kreditur dapat terwujud.

Dalam praktek sering dijumpai debitur keberatan dan tidak bersedia secara sukarela mengosongkan obyek Hak Tanggungan itu bahkan berusaha mempertahankan dengan mencari perpanjangan kredit atau melalui gugatan perlawanan eksekusi Hak Tanggungan kepada Pengadilan Negeri yang tujuannya untuk menunda eksekusi Hak Tanggungan tersebut, sikap seperti ini mengganggu tatanan kepastian penegakkan hukum.

Bekaitan dengan hal tersebut ada yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang dapat dijadikan pedoman yaitu putusan Mahkamah Agung RI No. 394/K/Pdt/1994 tanggal 31 mei 1995 yang menyebutkan bahwa barang yang sudah dijaadikan jaminan hutang kepada BRI Cabang Gresik tidak dapat dikenakan sita jaminan. Disini berarti ada perlindungan hukum bagi kreditur.

F. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah pemahaman mengenai tesis ini, maka penulis memberikan gambaran tentang isi penyusunan yang di bagi kedalam 4 (empat) bab antara lain sebagai berikut :

Setelah menguraikan Bab I sebagaimana tersebut diatas, yang merupakan pendahuluan, menguraikan mengenai latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Selanjutnya Bab II berisi tentang tinjauan pustaka menguraikan mengenai pengertian kredit dan penggolongan kredit, unsur-unsur kredit, dasar hukum perjanjian kredit, subyek dan obyek perjanjian kredit, pengertian jaminan, dasar hukum jaminan kredit, macam-macam jaminan dalam perjanjian kredit, pengertian Hak Tanggungan, subyek Hak Tanggungan, obyek Hak Tanggungan, beberapa hal yang perlu diperhatikan oleh Kreditur terhadap obyek Hak Tanggungan, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan syarat berlakunya, kekuatan eksekutorial sertifikat Hak Tanggungan, pengertian eksekusi, macam-macam eksekusi, tata cara eksekusi Hak Tanggungan.

Bab III berisi hasil penelitian dan pembahasan menjelaskan mengenai hasil-hasil yang didapat dari penelitian yang diadakan beserta pembahasannya. Hasil penelitian tersebut yaitu eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit untuk perlindungan hukum bagi kepentingan Kreditur. Sedangkan pembahasan masalahnya meliputi pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit untuk perlindungan hukum bagi kepentingan Kreditur dan hambatan-hambatan yang

dihadapi dan upaya pemecahannya dalam eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit untuk perlindungan hukum bagi kepentingan Kreditur.

Bab IV berisi penutup yaitu merupakan akhir dari penulisan tesis yang berisi tentang kesimpulan dan saran.

B A B II

TINJAUAN PUSTAKA
TENTANG PERJANJIAN KREDIT, HAK TANGGUNGAN, DAN EKSEKUSI
HAK TANGGUNGAN

A. Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit Pada Umumnya

1. Pengertian Kredit dan Penggolongan Kredit

Secara etimologis, istilah kredit berasal dari Bahasa Latin *credere*, yang artinya percaya. Makna percaya bagi si pemberi adalah ia percaya kepada si penerima kredit, bahwa kredit yang disalurkan akan dikembalikan sesuai dengan perjanjian, begitupun sebaliknya bagi si penerima kredit percaya, penerimaan kepercayaan sehingga mempunyai kewajiban untuk membayar kreditnya sesuai dengan jangka waktu.

Kepercayaan merupakan dasar dari setiap perikatan yang memiliki elemen adanya dua pihak, kesepakatan pinjam-meminjam, kepercayaan prestasi, imbalan dan jangka waktu tertentu. Menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor : 10 Tahun 1998 tentang Perubahan tentang Undang-Undang Nomor 7 tahun 1997 tentang Perbankan dirumuskan mengenai pengertian kredit:

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

Menurut Raymon P. Kent, kredit adalah hak untuk menerima pembayaran atau kewajiban untuk melakukan pembayaran pada waktu diminta atau pada waktu yang akan datang, karena penyerahan barang-barang sekarang.³ Sementara

³ Raymond P. Kent dalam Thomas Suyatno, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1991, hlm. 13

menurut Thomas Suyatno, kredit berarti pihak kesatu memberikan prestasi baik berupa barang, uang atau jasa kepada pihak lain, sedangkan kontraprestasi akan diterima kemudian (dalam jangka waktu tertentu).⁴Peraturan mengenai kredit terdapat di dalam Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

2. Unsur-unsur kredit

Definisi atau pengertian perjanjian batasannya diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara bahwa:

Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Dari pengertian perjanjian sebagaimana tersebut di atas menurut para sarajana kurang lengkap, banyak mengandung kelemahan-kelemahan dan bahkan dikatakan terlalu luas, akan tetapi dapat diambil suatu kesimpulan bahwa unsur-unsur perjanjian terdiri dari :

a. Ada Pihak.

Sedikitnya dua orang atau subyek hukum pihak ini disebut subyek perjanjian. Subyek Perjanjian dapat berupa manusia maupun Badan Hukum dan harus mempunyai wewenang melakukan perbuatan hukum seperti yang ditetapkan Undang-Undang.

b. Ada persetujuan antara pihak-pihak.

Persetujuan antara pihak-pihak tersebut sifatnya tetap bukan suatu perundingan. Dalam perundingan umumnya dibicarakan mengenai syarat-syarat dan obyek perjanjian itu, maka timbulah persetujuan.

⁴ Ibid.

- c. Ada tujuan yang akan dicapai.

Mengenai tujuan para pihak tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan tidak dilarang oleh Undang-Undang.

- d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan.

Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian, misalnya pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang dan penjual berkewajiban untuk menyerahkan barang.

- e. Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan.

Perlu adanya bentuk tertentu karena ada ketentuan Undang-Undang yang menyebutkan bahwa hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti yang kuat .

- f. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian.

Dari syarat-syarat tertentu ini dapat diketahui hak dan kewajiban para pihak, syarat-syarat ini terdiri dari syarat pokok yang menimbulkan hak dan kewajiban pokok.

Selanjutnya para pihak yang akan mengadakan perjanjian, mengetahui adanya asas-asas yang terdapat di dalam perjanjian, yaitu seperti yang tercantum dalam Pasal 1338 KUHPerdara yaitu ada 3 (tiga) unsur yang dapat diperinci sebagai berikut:

1. Asas konsensualisme, yaitu asas yang mengatakan bahwa perjanjian itu selesai karena persesuaian kehendak atau konsensus semata-mata. Asas ini berkaitan dengan lahirnya suatu perjanjian.
2. Asas kekuatan mengikatnya perjanjian yang dikenal asas Pacta Sun Servanda, yaitu bahwa pihak-pihak yang harus memenuhi apa yang telah

dijanjikan, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1338 bahwa perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak.

3. Asas kebebasan berkontrak, yaitu asas yang mengatakan bahwa orang bebas untuk mengadakan perjanjian, bebas menentukan bentuk dan isi perjanjian. Asas ini berkaitan dengan isi perjanjian.

Asas kebebasan berkontrak ini dalam merupakan implementasi dari adanya sistem yang dianut di dalam hukum perjanjian adalah sistem terbuka.

Dalam hal ini hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian, asalkan tidak melanggar Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Sistem terbukanya hukum perjanjian yang mengandung asas kebebasan berkontrak, disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang berbunyi :

Semua perjanjian yang dibuat secara berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.

Asas kebebasan berkontrak memegang peranan penting dalam hukum perjanjian, karena merupakan perwujudan hak asasi manusia. Asas ini juga tidak dapat dilepaskan dari asas konsensualisme dan asas kekuatan mengikatnya perjanjian. Dalam perkembangannya, asas kebebasan berkontrak tidak lagi merupakan perwujudan kebebasan yang mutlak.

Sedangkan menurut Sutan Remy Sjahdeni, asas kebebasan berkontrak dalam perkembangannya ternyata dapat mendatangkan ketidakadilan karena prinsip ini hanya mencapai tujuannya, yaitu mendatangkan kesejahteraan seoptimal mungkin bila para pihak memiliki bargaining power yang seimbang. Dalam kenyataannya hal tersebut sering tidak terjadi demikian sehingga negara menganggap perlu campur tangan untuk melindungi yang lemah. Ketiga asas ini melandasi adanya

perjanjian yang dimaksudkan untuk tercapainya kepastian hukum, ketertiban dan keadilan yang didasarkan pada asas konsensualisme.⁵

Di samping itu dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara juga terdapat asas itikad baik dimana para pihak yang membuat perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Itikad baik dalam pengertian subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang, yaitu apa yang terletak pada seseorang pada waktu mengadakan perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam pengertian obyektif yaitu bahwa pelaksanaan suatu perjanjian itu harus didasarkan pada norma kepatutan atau apa-apa yang dirasa sesuai dengan patut dalam masyarakat.⁶

Bahkan dalam yurisprudensi terlihat pembatasan-pembatasan asas kebebasan berkontrak dengan memperluas pengertian itikad baik, kepatutan dan keadilan, ketertiban umum, sebab yang tidak diperbolehkan serta condong menghidupkan kembali asas-asas hukum yang dikenal dalam abad pertengahan seperti : *equitas pretationes*, *iustumpretium*, *iustum contapassum* yang artinya pada waktu menutup perjanjian harus diingat keadilan yang berlaku.⁷

Unsur esensial dari suatu kredit adalah adanya kepercayaan, makna dari kepercayaan itu sendiri adalah adanya keyakinan dari Bank sebagai Kreditur bahwa kredit yang diberikan akan sungguh-sungguh diterima kembali dalam jangka waktu sesuai kesepakatan.⁸ Menurut Thomas Suyatno unsur-unsur Kredit adalah sebagai berikut :

⁵ Dalam Henry P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Untuk Pembatalan Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta, 1992, hlm. 9

⁶ A. Qirom Syamsudin, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, liberty, yogyakarta, 1996, hlm. 19

⁷ M. Arsyad Sanusi, *Itikad Baik Kepatutan Dan Keadilan Dalam Hukum Perdata*, Varia Peradilan No. 103, 1995, hlm. 112

⁸ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Gramedia, Jakarta, 2005, hlm. 56

1. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, atau jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.
2. Waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai agio dari uang yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dengan uang yang akan diterima pada masa yang akan datang
3. *Degree of risk*, yaitu tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat adanya jangka waktu yang memisahkan anatar pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat resikonya, karena sejauh kemampuan manusia untuk menerobos hari depan itu, maka masih selalu terdapat unsur ketidaktentuan yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya resiko. Dengan adanya unsur resiko ini maka timbulah jaminan dalam pemberian kredit.

Prestasi atau obyek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat berbentuk barang, atau jasa, namun karena dalam kehidupan modern sekarang ini didasarkan kepada uang, maka transaksi kredit yang menyangkut uang secara kebanyakan atau dinilai dengan uang.

3. Dasar Hukum Perjanjian Kredit

Definisi atau pengertian perjanjian batasannya diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdata bahwa :

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Perumusan perjanjian yang terdapat di dalam Pasal 1313 tersebut menurut sarjana kurang lengkap, banyak mengandung kelemahan-kelemahan dan bahkan dikatakan terlalu luas karena istilah perbuatan yang dipakai akan mencakup juga perbuatan melawan hukum dan perwalian sukarela. Padahal yang dimaksud adalah perbuatan melawan hukum. Dari rumusan tersebut hanya menyangkut perjanjian sepihak saja dan merupakan perbuatan yang tidak mengandung

konsensus atau tanpa adanya kehendak untuk menimbulkan akibat hukum serta tanpa tujuan. Untuk itu Rutten dalam bukunya Purwahid Patrik merumuskan bahwa:⁹

Perjanjian adalah perbuatan hukum yang terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari perbuatan hukum yang ada, tergantung dari persetujuan kehendak dua atau lebih orang-orang yang ditujukan untuk timbulnya akibat hukum demi kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan dan atau beban masing-masing pihak secara timbal balik.

Dari rumusan mengenai perjanjian menurut Rutten tersebut diatas, faktor persesuaian kehendak antara dua pihak mendasari berlakunya suatu perjanjian untuk dapat menimbulkan akibat hukum.

Pendapat senada juga diungkapkan oleh para sarjana Hukum Perdata, pada umumnya menganggap definisi perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdata itu tidak lengkap dan terlalu luas. Wiryono Prodjodikoro mengartikan perjanjian sebagai suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara kedua belah pihak, dimana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan janji itu.¹⁰

Menurut beberapa pakar hukum berpendapat bahwa perjanjian kredit adalah termasuk perjanjian pinjam meminjam sebagaimana yang diatur dalam KUHPerdata. Sementara pengertian perjanjian pinjam meminjam dalam buku ke III Pasal 1754 KUHPerdata yaitu :

Pinjam meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

⁹ Dalam Purwahid Patrik, *Hukum Perdata II (Perikatan yang lahir Dari Perjanjian Dan Undang-Undang)*, Jilid I, Semarang, FH. UNDIP, 1998, hlm. 17

¹⁰ Wiryono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni, 1999, hlm. 46

Menurut R. Subekti,¹¹ dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, dalam semuanya itu pada hakikatnya adalah perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam KUHPerdato Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1759 “.¹¹ Hal ini berarti “Perjanjian kredit itu dapat diindetikkan dengan perjanjian pinjam meminjam dan diatur dalam ketentuan Buku Ke III Bab XIII KUHPerdato”. Akan tetapi harus dibedakan antara perjanjian kredit dengan perjanjian pinjam meminjam jika dilihat dari segi prakteknya, karena perjanjian pinjam meminjam bersifat riil yang tunduk pada pengaturan KUHPerdato, sementara perjanjian kredit tidak tunduk pada ketentuan-ketentuan Buku Ke III Bab XIII KUHPerdato, karena perjanjian kredit termasuk dalam perjanjian tidak bernama (*onbenoemde overeenkomst*) dimana dasar hukumnya didasarkan kepada persetujuan atau kesepakatan antara pihak-pihak yang melakukan perjanjian kredit.

Bahwa penerapan ketentuan mengenai perjanjian kredit yang mendasarkan pada Buku Ke III Bab XIII KUHPerdato, Pasal 1754 tentang perjanjian pinjam meminjam. Dalam praktek perbankan yang modern, hubungan hukum kredit tidak lagi semata-mata berbentuk perjanjian pinjam meminjam saja melainkan terjadi percampuran dengan bentuk perjanjian lainnya seperti adanya perjanjian pemberian kuasa, pemberian jaminan dan perjanjian lainnya. Dalam bentuk yang campuran demikian maka selalu tampil adanya suatu jalinan di antara perjanjian yang terkait tersebut. Akan tetapi dalam praktek perbankan pada dasarnya adalah bentuk perjanjian pinjam meminjam yang ada dalam KUHPerdato tidaklah

¹¹ R. Subekti dan Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perdata Di Indonesia*, Gramedia Pustaka, Jakarta, hlm. 261

sepenuhnya indentik dengan bentuk dan pelaksanaan suatu perjanjian kredit perbankan.

Sebagaimana asas utama perikatan atau perjanjian yaitu asas kebebasan berkontrak, maka pihak-pihak yang mengikatkan diri di dalam perjanjian kredit tersebut dapat mendasarkan pada ketentuan yang ada dalam KUHPerdara, akan tetapi dapat pula mendasarkan kepada kesepakatan bersama. Maksudnya dalam hal adanya ketentuan memaksa maka harus sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam KUHPerdara, sedangkan dalam hal ketentuan tidak memaksa diserahkan kepada para pihak.

4. Subyek dan Obyek Perjanjian Kredit

Dalam hal membicarakan subyek dan obyek perjanjian kredit, hal ini adalah identik dengan membicarakan subyek dan obyek perjanjian, akan tetapi hanya agak sedikit dikhususkan obyek itu adalah tentang kredit. Oleh karenanya dalam pembahasan ini juga mendasarkan suatu syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Yang dimaksud dengan sepakat mereka yang mengikatkan dirinya adalah suatu kesepakatan seiya sekata antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian yang dibuatnya, pokok perjanjian yaitu obyek yang diperjanjikan dan syarat-syarat perjanjian apa yang dikehendaki oleh pihak-pihak.

Yang dimaksud dengan kecakapan untuk membuat suatu perikatan yaitu berkaitan dengan kewenangan untuk melakukan tindakan hukum atau kedewasaan yaitu apabila telah berumur 21 tahun, Menurut ketentuan Pasal 1330 KUHPerdara, dikatakan tidak cakap membuat perjanjian adalah orang yang belum dewasa, orang yang ditaruh di bawah pengampuan dan wanita bersuami. Dalam praktek kenyataannya untuk wanita bersuami sudah tidak berlaku lagi hal ini berdasarkan pada Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 1963 tanggal 4 Agustus 1963 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dan Ketua Pengadilan Tinggi di seluruh Indonesia, yang menjelaskan bahwa Pasal 108 dan 110 KUHPerdara tentang wewenang seorang istri untuk melakukan perbuatan hukum dan untuk menghadap di Pengadilan tanpa ijin dan bantuan dari suaminya, sudah tidak berlaku lagi.

Mengenai suatu hal tertentu adalah menyangkut hal yang diperjanjian yaitu suatu prestasi yang perlu dipenuhi dalam suatu perjanjian atau dapat dikatakan sebagai obyek perjanjian, obyek ini harus jelas, ditentukan jenisnya, jumlahnya.

Mengenai suatu sebab yang halal adalah merupakan tujuan dibuatnya perjanjian itu antara para pihak tidak terlarang Undang-Undang, atau bertentangan dengan kepentingan umum, atau bertentangan dengan kesusilaan.

Syarat-syarat sahnya perjanjian ini dapat dikelompokkan menjadi 2 bagian yang bagian yang pertama kesepakatan para pihak dan kecakapan para pihak disebut sebagai syarat subyektif, artinya kalau syarat ini tidak dipenuhi maka akibatnya dapat dimintakan pembatalan, bagian yang kedua yaitu suatu hal

tertentu dan suatu sebab yang halal adalah merupakan syarat obyektif, bila syarat obyektif ini tidak dipenuhi maka akibatnya perjanjian tersebut batal demi hukum.

Kontrak atau perjanjian yang terjadi antara yang satu dengan pihak yang lain, hal ini mewajibkan pihak yang satu untuk berprestasi dan memberi hak kepada pihak yang lain untuk menerima prestasi. Pihak yang berkewajiban berprestasi biasa disebut *Debitur*, sedangkan pihak yang berhak atas prestasi disebut *Kreditur*.

Adapun obyek yang diperjanjian adalah berkaitan dengan kredit dimana kredit tersebut dapat dikategorikan menurut jenis dan penggolongan kredit dapat dibedakan berdasarkan beberapa hal diantaranya yaitu : (1). Kegunaannya, (2). Tujuan, (3). Jangka waktu, (4). Jaminan.

1. Berdasarkan Kegunaan dapat dibedakan :
 - a. Kredit Investasi, yaitu kredit yang dipergunakan untuk investasi produktif, tetapi baru akan menghasilkan dalam jangka waktu relatif lama.
 - b. Kredit Modal Kerja, yaitu kredit yang dipergunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya.
2. Berdasarkan Tujuan dapat dibedakan :
 - a. Kredit Produktif, yaitu kredit yang dipergunakan untuk peningkatan usaha produksi dan investasi.
 - b. Kredit Konsumtif, yaitu kredit yang dipergunakan untuk konsumsi secara pribadi.
 - c. Kredit Perdagangan, yaitu kredit yang diberikan kepada pedagang dan dipergunakan untuk membiayai aktifitas perdagangannya.

3. Berdasarkan Jangka waktu.
 - a. Kredit Jangka Pendek, yaitu kredit yang mempunyai jangka waktu kurang dari satu tahun atau paling lama satu tahun dan pada umumnya dipergunakan untuk modal kerja.
 - b. Kredit Jangka Menengah, yaitu kredit dengan jangka waktu berkisar antara satu tahun sampai dengan tiga tahun, dan pada umumnya untuk melakukan investasi.
 - c. Kredit Jangka Panjang, yaitu kredit dengan jangka waktu pengembalian diatas tiga tahun atau lima tahun.
4. Berdasarkan Jaminan dapat dibedakan :
 - a. Kredit Jaminan Orang, yaitu kredit yang diberikan kepada seorang Debitur dengan jaminan orang yang menanggung kredit tersebut bila Debitur lalai memenuhi kewajibannya.
 - b. Kredit dengan Jaminan Barang, yaitu kredit diberikan kepada seorang Debitur dengan jaminan barang baik bergerak maupun tidak bergerak, yang berfungsi sebagai jaminan atas pelunasan kredit yang diterima Debitur bila lalai memenuhi kewajibannya.
 - c. Kredit Agunan Dokumen, yaitu kredit yang diberikan kepada seorang Debitur dengan jaminan yang dimiliki Debitur umumnya dokumen hubungan kerja antara Debitur dengan pihak ketiga dengan maksud kredit tersebut untuk membiayai pekerjaan atau projek hubungan kerja antara Debitur dengan pihak ketiga.

5. Pengertian Jaminan Kredit.

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu : *Zekerheid* atau *Cautie*. *Zekerheid* atau *Cautie*. Mencakup secara umum cara-cara Kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, di samping penanggungan jawab umum Debitur terhadap barang-barangnya. Selain istilah jaminan, dikenal juga dengan agunan, istilah agunan dapat dibaca di dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan,¹² Agunan adalah

Jaminan tambahan diserahkan nasabah Debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

Jaminan artinya adalah tanggungan atas pinjaman yang diterima oleh Debitur dari Kreditur.

Menurut UU Perbankan yang berlaku saat ini sangat menekankan pentingnya suatu jaminan dalam memberikan kreditnya dalam rangka pendistribusian dana nasabah yang sudah terkumpul olehnya, serta untuk menggerakkan roda perekonomian. Yang sangat dipertimbangkan adalah jaminan khusus di luar jaminan pada umumnya sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara, dimana dinyatakan bahwa segala kebendaan milik Debitur, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari akan menjadi tanggungan untuk segala perikatannya.

Dengan ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara berarti seluruh harta benda milik Debitur menjadi jaminan hutangnya bagi semua Kreditur, dalam hal Debitur tidak dapat memenuhi kewajiban membayar hutangnya kepada Kreditur, maka harta

¹² Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan selanjutnya ditulis UU Perbankan.

benda milik Debitur akan dijual dimuka umum dan hasil penjualan tersebut dipergunakan untuk melunasi hutangnya kepada Kreditor, dalam hal Kreditor lebih dari satu maka harus dibagi secara perimbangannya dengan piutangnya masing-masing terhadap ketentuan tersebut dapat juga Kreditor mendapat perlakuan khusus yaitu diutamakan sesuai dengan Pasal 1132 KUHPerdara asalkan diperjanjikan terlebih dahulu.

Bahwa yang dimaksud dengan jaminan kredit adalah pihak Debitur untuk mendapatkan kepercayaan dari Kreditor yang akan mengucurkan dana, dimana dana tersebut setelah ada pada Debitur akan dikembalikan lagi pada Kreditor dengan cara mengangsur/mencicil dalam suatu waktu yang telah ditentukan guna untuk menjamin angsuran tersebut pihak Debitur memberikan sesuatu sebagai jaminan pada Kreditor yang apabila Debitur tidak lagi mampu membayar angsurannya, Kreditor dapat mengambil pelunasan dengan cara menjual jaminan tersebut.

6. Dasar Hukum Jaminan Kredit

Terdapat dua tempat pengaturan tentang dasar hukum jaminan yaitu (1) dalam KUHPerdara dan Di luar KUHPerdara.

Mengenai pengaturan yang terdapat dalam KUHPerdara diatur dalam Buku II KUHPerdara yang berkaitan dengan jaminan yaitu yang masih berlaku sampai dengan sekarang ini adalah tentang pengaturan gadai diatur dalam Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1161 KUHPerdara dan yang berkaitan dengan Hipotik diatur dalam Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232 dan 1178 KUHPerdara. Ketentuan

yang mengatur mengenai Hipotik ini meliputi : (1) Ketentuan umum (2) Pembukuan-pembukuan Hipotik serta cara pembukuan , (3) Pencoretan pembukuan (4) Akibat-akibat Hipotik terhadap pihak ketiga yang menguasai benda yang tidak dibebani. (5) hapusnya Hipotik (6) Pegawai yang ditugaskan menyimpan Hipotik, tanggung jawab mereka dan publikasi register umum, pengaturan tentang Hipotik ini hanya berlaku untuk Kapal Laut yang beratnya 20 M3 Keatas dan pesawat Udara. Sedangkan mengenai hak atas tanah tidak berdasarkan KUHPerdata lagi akan tetapi didasarkan pada ketentuan UUHT.

Mengenai pengaturan Hukum Jaminan di luar KUHPerdata :

1. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Dagang¹³ Stb.1847b Nomor 23 yang mengatur kaitannya dengan jaminan dalam Pasal 314 sampai Pasal 316 KUHD yang berkaitan dengan pembebanan Hipotik pada Kapal Laut.
2. Dalam Undang-Undang Popok Agraria¹⁴ dimana yang berkaitan dengan jaminan yaitu dalam Pasal 51 berbunyi : Hak Tanggungan dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33 dan 39 UUPA sedangkan Pasal 57 berbunyi : selama Undang-Undang mengenai Hak Tanggungan tersebut dalam Pasal 51 belum terbentuk , maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan mengenai Hipotik tersebut dalam KUHPerdata dan Creditverban tersebut dalam S.1908-542 sebagaimana telah diubah dengan S.1937-190.

¹³ Kitab Undang-Undang Hukum Dagang selanjutnya ditulis KUHD

¹⁴ Undang-Undang Popok Agraria selanjutnya ditulis UUPA

3. Undang-Undang Hak Tanggungan.¹⁵ Undang-Undang ini mencabut berlakunya Hipotik sebagaimana yang diatur dalam buku KUHPerdara, sepanjang mengenai tanah dan ketentuan mengenai tanah dan ketentuan mengenai Crediverban dalam S. 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan S.1937-190 adalah tidak sesuai lagi dengan kebutuhan perkreditan, sehubungan dengan perkembangan tata perekonomian Indonesia.
4. UU Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia ¹⁶, ada tiga pertimbangan lahirnya UU Nomor 42 tahun 1999 tentang jaminan Fidusia ini yaitu : (1). Kebutuhan yang sangat besar dan terus meningkat bagi dunia usaha atas tersedianya dana, perlu diimbangi dengan adanya ketentuan hukum yang jelas dan lengkap yang mengatur mengenai lembaga jaminan, (2). Jaminan Fidusia sebagai salah satu bentuk lembaga jaminan sampai saat ini masih didasarkan pada yurisprudensi dan belum diatur dalam peraturan Perundang-Undangan secara lengkap dan konperhensif. (3) Untuk memenuhi kebutuhan hukum yang dapat lebih memacu pembangunan nasional dan untuk menjamin kepastian hukum serta mampu memberikan perlindungan bagi pihak yang berkepentingan, maka perlu dibentuk ketentuan yang lengkap mengenai jaminan fidusia dan jaminan tersebut perlu didaftarkan pada kantor Pendaftaran Fidusia.

¹⁵ Undang-Undang Hak Tanggungan selanjutnya ditulis UUHT

¹⁶ Undang-Undang Nomor 42 Tahun tentang Jaminan Fidusia selanjutnya dituliskan UU Fidusia.

7. Macam-macam Jaminan dalam Perjanjian Kredit

Adapun pemberian jaminan dalam suatu perjanjian kredit dapat diklarifikasikan sebagai berikut :

a. Jaminan Umum dan Jaminan Khusus.

Yang dimaksud dengan Jaminan Umum adalah jaminan dari pihak Debitur dimana setiap barang bergerak ataupun tidak bergerak yang sudah ada maupun yang akan ada milik Debitur menjadi tanggung jawab/jaminan terhadap hutang-hutangnya pada Kreditor.

Sedangkan yang dimaksud dengan Jaminan Khusus adalah setiap jaminan hutang yang bersifat kontraktual yang telah disebutkan dalam perjanjian.

b. Jaminan Pokok, Jaminan Utama dan Jaminan Tambahan

Jaminan Pokok adalah kepercayaan yang diberikan oleh pihak Kreditor pada Debitur untuk mengangsur hutangnya, sedangkan Jaminan Utama adalah apa yang telah disebutkan dalam kontrak, Jaminan Tambahan lainnya adalah harta milik Debitur secara umum.

c. Jaminan Eksekutorial Khusus dan Jaminan Non Eksekutorial Khusus

Suatu jaminan kredit disebut juga sebagai “Jaminan Eksekutorial Khusus” jika ketika kreditnya macet, maka hukum telah menyediakan suatu cara tertentu yang khusus jika Kreditor ingin melakukan eksekusi jaminan kredit. Yang termasuk dalam kategori Jaminan Eksekutorial Khusus yaitu :

1. Hak Tanggungan atas Tanah dengan Fiat Eksekusi.
2. Hipotik dengan Fiat Eksekusi.
3. Credit Verband dengan Fiat Eksekusi.

4. Gadai dengan Parate Eksekusi di depan umum.
5. Jaminan-jaminan atas kredit yang diluncurkan oleh Bank Pemerintah (Badan Usaha Milik Negara) dengan fiat Eksekusi lewat Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara)

B. Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit

1. Pengertian Hak Tanggungan

Adanya unifikasi hukum barat yang tadinya tertulis, dan hukum tanah adat yang tadinya tidak tertulis kedua-duanya lalu diganti dengan hukum tertulis sesuai dengan ketetapan MPRS No. II/MPR/1960 yang intinya memperkuat adanya unifikasi hukum tersebut.

Sebelum berlakunya UUPA, dalam hukum kita dikenal lembaga-lembaga hak jaminan atas tanah yaitu : jika yang dijadikan jaminan tanah hak barat, seperti Hak Eigendom, Hak Erfpacht atau Hak Opstal, lembaga jaminannya adalah Hipotik, sedangkan Hak Milik dapat sebagai obyek Credietverband. Dengan demikian mengenai segi materilnya mengenai Hipotik dan Credietverband atas tanah masih tetap berdasarkan ketentuan-ketentuan KUHPerdara dan Stb 1908 No. 542 jo Stb 1937 No. 190 yaitu misalnya mengenai hak-hak dan kewajiban yang timbul dari adanya hubungan hukum itu mengenai asas-asas Hipotik, mengenai tingkatan-tingkatan Hipotik janji-janji dalam Hipotik dan Credietverband.¹⁷

Dengan berlakunya UUPA (UU No.5 Tahun 1960) maka dalam rangka mengadakan unifikasi hukum tanah, dibentuklah hak jaminan atas tanah baru

¹⁷ Sri Soedewi Masjhoen, *Hak Jaminan Atas Tanah*, Yogyakarta, Liberty, 1975, hal. 6

yang diberi nama Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga Hipotik dan Credietverband dengan Hak milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan sebagai obyek yang dapat dibebaninya Hak-hak barat sebagai obyek Hipotik dan Hak Milik dapat sebagai obyek Credietverband tidak ada lagi, karena hak-hak tersebut telah dikonversi menjadi salah satu hak baru yang diatur dalam UUPA.

Munculnya istilah Hak Tanggungan itu lebih jelas setelah Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 1996 telah diundangkan pada tanggal 9 April 1996 yang berlaku sejak diundangkannya Undang-Undang tersebut.

Menurut Kamus Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima.

Dalam penjelasan umum UU No. 4 tahun 1996 butir 6 dinyatakan bahwa Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang ini pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada Hak atas tanah. Namun pada kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut.

Dari uraian di atas Hak Tanggungan sebagaimana tertuang dalam UUHT ini tidak dimaksudkan untuk memberikan pengaturan tentang Hak Tanggungan atas benda-benda tetap lain selain dari pada tanah.

Apabila membahas pengertian Hak Tanggungan, maka banyak pendapat yang dikemukakan, diantaranya pengertian Hak Tanggungan menurut St. Remy Syahdeni menyatakan bahwa UUHT memberikan definisi yaitu Hak Tanggungan

atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan.¹⁸

Sedangkan menurut E. Liliawati Muljono, yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang 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 yang lain.¹⁹

Dari kedua definisi di atas dapat disimpulkan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur yang lain.

2. Subyek Hak Tanggungan.

Mengenai subyek Hak Tanggungan ini diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, dari ketentuan dua Pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang menjadi subyek hukum dalam pembebanan Hak Tanggungan adalah pemberi Hak Tanggungan dan pemegang. Pemberi Hak Tanggungan dapat berupa perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan. Pemegang Hak Tanggungan dapat berupa perorangan atau Badan Hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Kebiasaan dalam praktek pemberi Hak Tanggungan disebut sebagai

¹⁸ St. Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Bandung, Alumni, 1999, hal. 10

¹⁹ E. Liliawati Muljono, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Harwarindo, Jakarta, 2003, hal. 2.

Debitur sebagai orang yang berutang, sedangkan pemegang Hak Tanggungan disebut sebagai Kreditur yaitu orang atau Badan Hukum dan berkedudukan sebagai berpiutang.

3. Obyek Hak Tanggungan.

Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

1. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang.
2. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas.
3. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila Debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual di muka umum.
4. Memerlukan penunjukan dengan Undang-Undang.

Berdasarkan Pasal 4 sampai dengan Pasal 7 UUHT yang mengatur mengenai obyek Hak Tanggungan yaitu :

- a. Hak Milik.
- b. Hak Guna Usaha.
- c. Hak Guna Bangunan.
- d. Hak Pakai, baik hak atas tanah negara.
- e. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dinyatakan dengan tugas dan dinyatakan di dalam akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan.

Dari kelima hak-hak tersebut ada beberapa hak yang perlu diberikan penjelasan yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan.

1. Hak Milik.

Bahwa istilah Hak Milik ini berasal dari bahasa Belanda yaitu Eigendom, dalam Bahasa Inggris disebut ownership, mengenai pengaturan Hak Milik ini diatur dalam buku ke II KUHPerdota dan juga UUPA. Di dalam Buku Ke II KUHPerdota tentang Hak Milik diatur dalam Pasal 570 sampai dengan Pasal 624 KUHPerdota, Sedangkan dalam UUPA diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27.

Hak Milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum, dan tidak mengganggu hak orang lain, kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan Undang-Undang, dan dengan pembayaran ganti rugi, (Pasal 570 KUHPerdota). Sedangkan menurut Pasal 20 ayat (20) UUPA :

Hak Milik adalah hak turun temurun. Terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6.

Adapun yang dapat mempunyai Hak Milik yaitu :

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah, Badan Keagamaan dan Badan Sosial.

2. Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha ini adalah merupakan terjemahan dari bahasa Belanda yang disebut erpacht. Hak Guna Usaha ini diatur dalam Pasal 720 sampai dengan Pasal 736 KUHPerdota, Pasal 29 sampai dengan Pasal 33 UUPA. Menurut ketentuan Pasal 720 KUHPerdota menyatakan :

Hak Guna Usaha adalah suatu hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan suatu barang tak bergerak milik orang lain, dengan kewajiban untuk membayar upeti tahunan kepada si pemilik sebagai pengakuan akan kepemilikannya, baik berupa uang, baik berupa hasil atau pendapatan.

Sedangkan Menurut Pasal 18 UUPA Hak Guna Usaha adalah :

Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu tersebut dalam Pasal 29 guna perusahaan pertanian atau peternakan.

3. Hak Guna Bangunan

Hak bangunan ini adalah merupakan terjemahan dari bahasa Belanda yang disebut dengan opstal. Hak Guna Bangunan ini diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UUPA.

Menurut Pasal 19 UUPA Hak guna bangunan merupakan :

Hak mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

4. Beberapa hal yang perlu diperhatikan oleh Kreditur terhadap obyek Hak Tanggungan

Dari berbagai hal yang diatur dalam UUHT, maka perkembangan dan penegasan obyek Hak Tanggungan menjadi masalah yang perlu diperhatikan. Dari pengertian Pasal 1 UUHT yang menyatakan bahwa obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah berikut benda-benda lain diatas tanah yang bersangkutan yang merupakan kesatuan dengan tanah itu, berarti pembebanan Hak Tanggungan harus dimuat secara tegas dalam surat kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan dan dalam Akta Hak Tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Selain hal-hal tersebut diatas beberapa segi yuridis yang harus diperhatikan oleh Kreditur (Bank) dalam menerima hak atas tanah sebagai obyek jaminan kredit berupa Hak Tanggungan adalah :

- a. Segi kepemilikan tanah yang dijadikan obyek jaminan.
- b. Segi pemeriksaan setifikat tanah dan kebenaran letak tanah yang dijadikan obyek jaminan.
- c. Segi kewenangan untuk membebankan Hak Tanggungan atas tanah yang dijadikan obyek jaminan.
- d. Segi kemudahan untuk melakukan eksekusi atau penjualan tanah yang dijadikan obyek jaminan.
- e. Segi kedudukan Bank sebagai Kreditur yang preferen.²⁰

Dari pendapat diatas dapat diuraikan bahwa segi kepemilikan tanah yang dijadikan obyek jaminan kredit harus jelas dan yakin betul bahwa yang bersangkutan adalah pemilik atau pemegang hak atas tanah tersebut. Sebagai bukti adanya kepemilikan atas tanah adalah sertifikat tanah yang bersangkutan.

Apabila tanah tersebut ternyata belum bersertifikat maka akta pembebanan Hak Tanggungan dapat dibuat, akan tetapi Hak Tanggungan tersebut baru akan didaftarkan bersama-sama dengan keluarnya sertifikat tersebut. Jadi Hak Tanggungan baru ada apabila hak atas tanah tersebut didaftarkan.

Jika sertifikat menyebutkan nama orang yang sudah meninggal dunia, maka apabila tanah tersebut akan dijadikan jaminan kredit, hendaknya tanah dikembalikan terlebih dahulu atas nama ahli waris yang bersangkutan, sebab

²⁰ Retno Sutantio, *Beberapa Hal yang Perlu Diperhatikan oleh Bank dalam Menerima Hak Atas Tanah sebagai Obyek Hak Tanggungan*, Bandung, Makalah, 1996, hal. 53

apabila tidak Kreditur dikemudian hari akan mendapatkan kesulitan dengan munculnya pihak ketiga yang mengaku ikut berhak atas tanah tersebut.

Dari segi pemeriksaan sertifikat tanah dan kebenaran letak tanah yang dijadikan obyek jaminan, pada umumnya Kreditur (Bank) hanya menerima tanah yang sudah bersertifikat. Dari sertifikat dapat pula diketahui apakah sebidang tanah sedang dibebani Hak Tanggungan yang semua membebani tetapi sudah di roya. Selain pemeriksaan terhadap sertifikat yang bersangkutan juga perlu diperiksa letak tanah yang bersangkutan apakah ada rencana tata guna tanah dikawasan tersebut, misalnya akan dipergunakan untuk lahan industri atau terkena pelebaran jalan atau kepentingan umum lainnya.

Sedangkan dalam hal kewenangan untuk memasang Hak Tanggungan atas tanah yang dijadikan obyek jaminan pada umumnya meskipun kredit telah diberikan kepada Debitur, biasanya Hak Tanggungan atas tanah yang bersangkutan belum dibebankan karena Bank merasa cukup aman dengan memegang sertifikat tanah tersebut dan surat kuasa mutlak untuk membebankan Hak Tanggungan yang dibuat oleh Notaris (PPAT). Namun jika dihubungkan dengan Pasal 15 ayat 2 UUHT yang menyebutkan surat kuasa tersebut hanya berlaku untuk 1 bulan maka cara-cara untuk tidak segera membebaskan Hak Tanggungan adalah sangat berbahaya bagi Kreditur karena apabila Debitur wansprestasi akan menjadi masalah.

Untuk kemudahan melakukan eksekusi atau penjualan tanah yang dijadikan obyek jaminan apabila piutangnya macet dapat langsung menagih Debiturnya melalui Pengadilan Negeri, tidak seperti Kreditur pada umumnya yang melalui

gugatan untuk melakukan tagihanya, melainkan Kreditur yang bersangkutan dapat langsung mohon parate eksekusi melalui sertifikat Hak Tanggungan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan dan memakai “irah-irah” Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Berdasarkan sertifikat tersebut, eksekusi dapat dilaksanakan yaitu dengan cara Pengadilan Negeri setelah menerima permohonan eksekusi, akan melakukan sita eksekusi terhadap tanah yang dibebani Hak Tanggungan itu, yang selanjutnya setelah Debitur ditegur ia tetap tidak mau melunasi hutangnya dalam waktu 8 (delapan) hari, akan disusul dengan pengumuman lelang sebanyak 2 (dua) kali berturut-turut dalam surat kabar yang terbit dikota itu, kemudian disusul dengan pelelangan.

Hasil penjualan lelang tanah tersebut akan dipergunakan untuk melunasi hutang Debitur kepada Kreditur setelah sebelumnya dibayar biaya eksekusi, sisanya apabila masih ada akan dikembalikan kepada Debitur.

Dari segi kedudukan Bank sebagai Kreditur yang preferen apabila sebidang tanah dibebani beberapa Hak Tanggungan maka urutan kedudukan para pemegangnya ditentukan oleh tanggal pendaftarannya dikantor pertanahan dengan ketentuan bahwa Hak Tanggungan yang didaftarkan pada hari yang sama kedudukannya ditentukan oleh pembuatan Akte Hak Tanggungan oleh PPAT.

5. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Syarat Berlakunya.

Mengenai surat kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan itu harus surat kuasa otentik yaitu surat kuasa yang dibuat oleh Pejabat Umum yang khusus ditunjuk untuk membuat akta tersebut.

Untuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sesuai bunyi Pasal 15 ayat 1 UUHT menentukan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta Notaris atau PPAT. Dengan kata lain sekalipun harus dibuat dengan Akta Otentik, pilihannya bukan hanya dengan Akta Notaris saja, tetapi dapat pula dibuat dengan Akta PPAT.²¹

Sedangkan untuk pendaftaran Hak Tanggungan secara tegas telah diatur dalam Pasal 114 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 yang isinya :

Untuk Pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan terdiri dari :

- a. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan.
- b. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan.
- c. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan.
- d. Sertifikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan.
- e. Lembar ke 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- f. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan.

²¹ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1998, hal. 103

- g. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.

Dari uraian diatas berarti pada waktu akta Hak Tanggungan itu dibuat oleh PPAT Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir, Hak Tanggungan itu baru lahir pada saat didaftarnya pemberian Hak Tanggungan itu dalam daftar umum di kantor Pertanahan. Oleh karena itu kepastian mengenai saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi Kreditur. Saat tersebut bukan saja menentukan kedudukannya yang diutamakan terhadap Kreditur yang lain, melainkan juga menentukan peringkatnya dalam hubungannya dengan Kreditur-Kreditur lain yang juga pemegang Hak Tanggungan dengan tanah yang sama sebagai jaminannya.

Kewajiban untuk mendaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan itu diatur dalam Pasal 13 UUHT yang berbunyi sebagai berikut :

1. Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan.
2. selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat 2, PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkat lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

Dari ketentuan diatas bahwa untuk memperoleh kepastian mengenai saat pendaftaran Hak Tanggungan adalah tanggal hari ke 7 setelah penerimaan surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran tersebut secara lengkap oleh Kantor Pertanahan, dan jika hari ke 7 itu jatuh pada hari libur maka buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat oleh Notaris atau PPAT harus memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 15 ayat 1 UUHT yang berbunyi sebagai berikut :

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan.
- b. Tidak memuat kuasa substitusi.
- c. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah hutang dan nama serta identitas Krediturnya, nama dan identitas Debitur apabila Debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

Dari uraian di atas apabila Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dibuat dengan melanggar ketentuan yang terdapat dalam ayat 1 tersebut maka kuasa tersebut adalah batal demi hukum.

Demikian halnya adanya ketentuan Pasal 15 ayat 3 UUHT yang menentukan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 bulan setelah diberikan, maka kelonggaran waktu bagi Kreditur untuk menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dibatasi sampai jangka waktu 1 bulan sesudah diberikannya surat kuasa tadi.

6. Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan

Berbicara soal eksekusi mau tidak mau harus mempersoalkan tentang alas hak eksekusi itu. Dengan membicarakan hal itu maka harus diuraikan tentang adanya titel eksekutorial, dalam praktek title eksekutorial tersebut sering diartikan dengan judul eksekutorial.

Salah satu ciri Hak Tanggungan dikatakan kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika Debitur cidera janji (*Wansprestasi*) kemudahan dan kepastian pelaksanaan eksekusi tersebut dapat dilihat dengan

disediakannya cara-cara eksekusi yang lebih mudah daripada melalui acara gugatan seperti perkara perdata biasa.

Parate eksekusi juga dimungkinkan dalam hal Hipotik namun ada perbedaan antara parate dari Hak Tanggungan dan parate eksekusi dari Hipotik. pemegang Hipotik hanya mempunyai hak untuk melakukan parate eksekusi apabila sebelumnya telah diperjanjikan hal yang demikian itu dalam akta pemberian Hipotiknya. Sedangkan dalam Hak Tanggungan, hak pemegang Hak Tanggungan untuk dapat melakukan parate eksekusi adalah hak yang diberikan oleh Pasal 6 UUHT, dengan kata lain diperjanjikan atau tidak diperjanjikan, hal itu demi hukum dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan.²²

Sehubungan dengan parate eksekusi tersebut, pada Sertifikat Hak Tanggungan yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang sah mempunyai kekuatan hukum tetap. Hal tersebut disebutkan secara tegas didalam ketentuan Pasal 14 ayat 2 UUHT yang berbunyi :

Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.

Dengan demikian untuk melakukan eksekusi terhadap Hak Tanggungan yang telah dibebankan atas tanah dapat dilakukan tanpa harus melalui proses gugat-mengugat (proses litigasi) apabila Debitur cidera janji (wanprestasi). Sedangkan diketahui apabila piutang macet karena Debitur wanprestasi dimana piutang Negara termasuk tagihan Bank-bank pemerintah, maka penagihannya dilakukan

²² E. Liliawati Muljono, *Op Cit*, hal. 43

oleh PUPN/BUPLN. Sedangkan apabila piutang macet tersebut merupakan tagihan dari Bank swasta atau perorangan termasuk badan hukum swasta, maka penagihannya dilakukan melalui Pengadilan Negeri.

Kredit yang diberikan oleh Bank-bank swasta hampir selalu dijamin dengan Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur ingkar janji dan jalan damai tidak berhasil ditempuh, maka dalam hal kredit dijamin dengan Hak Tanggungan, Bank akan dapat memperoleh uangnya kembali dengan membawa sertifikat Hak Tanggungan yang memakai irah-irah “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, langsung dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri diwilayah mana tanah tersebut terletak.

Dari uraian diatas kalau lelang sudah dilakukan ada lebih dari satu Kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama. Penjualan wajib dilakukan melalui pelelangan umum yang dilaksanakan oleh kantor Lelang, perlu diketahui dalam melaksanakan penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut dan mengambil pelunasan penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut dan mengambil pelunasan piutangnya berlaku kewenangan istimewa yang ada pada Kreditur pemegang Hak Tanggungan yaitu *Droit de preference* dan *Droit de suite*”

Dalam penjelasan Pasal 20 ayat 1 disebutkan, bahwa piutang Kreditur yang dibayarkan dari hasil lelang obyek Hak Tanggungan, setinggi-tingginya adalah sebesar nilai yang tergantung dalam Sertifikat Hak Tanggungan itu, jadi surat perjanjian kredit tidak perlu dilampirkan lagi karena Sertifikat Hak Tanggungan sudah cukup membuktikan adanya tagihan itu.

Hutang yang harus dibayar dari uang hasil lelang obyek Hak Tanggungan setinggi-tingginya (maksimal) adalah sebesar nilai Tanggungan yang disebut dalam sertifikat Hak Tanggungan itu. Uang hasil lelang akan dipergunakan untuk membayar tagihan dari Kreditur (Bank) tersebut, setelah dibayarkan terlebih biaya perkara, biaya lelang, dan apabila ada kelebihan maka uang tersebut akan dikembalikan kepada Penanggung hutang tersebut.

C. Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit

1. Pengertian Eksekusi

Dalam membicarakan masalah eksekusi tentunya tidak terlepas dari pengertian eksekusi itu sendiri, oleh karena itu ada baiknya apabila kita melihat pendapat para ahli hukum dari beberapa literature seperti terurai dibawah ini.

- a. Sesuai pendapat dari Ridwan Syahrani, bahwa eksekusi/pelaksanaan putusan Pengadilan tidak lain adalah realisasi dari pada apa yang merupakan kewajiban dari pihak yang dikalahkan untuk memenuhi suatu prestasi yang merupakan hak dari pihak yang dimenangkan, sebagaimana tercantum dalam putusan Pengadilan.²³
- b. Pendapat Sudikno Mertokusumo, bahwa pelaksanaan putusan Hakim atau eksekusi pada hakekatnya adalah realisasi daripada kewajiban pihak yang bersangkutan untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut.²⁴

²³ Ridwan Syahrani, *Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Umum*, Jakarta, Pustaka Kartini, 1988, hal. 106

²⁴ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty, 1988, hal. 201

- c. Pendapat M. Yahya Harahap, bahwa eksekusi sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh Pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara, merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara, oleh karena itu eksekusi tidak lain daripada tindakan yang berkesinambungan dan keseluruhan proses hukum antara perdata. Jadi eksekusi merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dari pelaksanaan tata tertib berita acara yang terkandung dalam HIR atau RBg.²⁵
- d. Pendapat Soepomo, bahwa hukum eksekusi mengatur cara dan syarat – syarat yang dipakai oleh alat-alat Negara guna membantu pihak yang berkepentingan untuk menjalankan putusan Hakim, apabila yang kalah tidak bersedia dengan sukarela memenuhi putusan yang tidak ditentukan dalam Undang-Undang.²⁶

Dari beberapa definisi di atas jelaslah bahwa eksekusi merupakan upaya pemenuhan prestasi oleh pihak yang kalah kepada pihak yang menang dalam perkara di Pengadilan dengan melalui kekuasaan Pengadilan. Sedangkan Hukum eksekusi merupakan hukum yang mengatur hal ihwal pelaksanaan putusan Hakim.

Jika berbicara tentang eksekusi dalam hubungannya dengan Hak Tanggungan tidaklah termasuk dalam pengertian apa yang dinamakan eksekusi riil, karena eksekusi riil hanya dilakukan setelah adanya pelelangan. Eksekusi dalam hubungannya dengan Hak Tanggungan bukanlah merupakan eksekusi riil akan tetapi yang berhubungan dengan penjualan dengan cara lelang obyek Hak

²⁵ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta, PT. Gramedia, 1988, hal. 1

²⁶ Soepomo, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Jakarta, Gita Karya, 1963, hal. 137

Tanggungjawab yang kemudian hasilnya diperolehkannya dibayarkan kepada Kreditur pemegang Hak Tanggungan, apabila ada sisanya dikembalikan kepada Debitur.

Masalah eksekusi seringkali merupakan akhir suatu perkara maka masalah eksekusi diatur dalam dalam Hukum Acara Perdata Buku Kedua *Rechtvordering* diberi judul mengenai pelaksanaan putusan Pengadilan dan surat perintah serta akta yang dipersamakan dengan suatu putusan Pengadilan, sedang yang dimaksud dengan akta yang mempunyai kekuatan sebagai suatu keputusan Pengadilan adalah *Grosse Akta*, termasuk *Grosse Akta Hipotik*.

Dari uraian diatas Sertifikat Hak Tanggungan yang kini merupakan surat jaminan yang mempunyai titel eksekutorial yang juga dikenal dalam sistim Hukum Acara Perdata disamping *Grosse* dari putusan Hakim dan *Grosse Akta Pengakuan Hutang*, mempunyai kekuatan eksekutorial.

a. Langkah-langkah eksekusi Hak Tanggungan

Penggunaan hak atas tanah sebagai jaminan atau agunan dipraktekkan dalam pemberian kredit untuk berbagai keperluan termasuk untuk keperluan pembangunan, karena tanah dianggap paling aman untuk dijadikan jaminan. Dalam hubungan ini UUHT menentukan obyek Hak Tanggungan tidak hanya tanah saja akan tetapi berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain diatas tanah yang bersangkutan yang merupakan kesatuan dengan tanah. Hal ini harus dimuat secara tegas dalam surat kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan dan dalam Akta Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT.

Atas dasar pernyataan diatas, dalam Undang-Undang perlu dinyatakan, bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dimungkinkan pula meliputi

benda-benda sebagaimana dimaksud diatas. Bangunan, tanaman, dan hasil karya yang ikut dijadikan jaminan itu tidak terbatas pada yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, melainkan dapat juga meliputi yang dimiliki pihak lain. Dalam praktek lembaga jaminan seperti itu telah pula dilaksanakan dan Kreditur maupun Debitur juga selalu menghendaki dimungkinkannya tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dapat dijadikan jaminan kredit dalam satu kesatuan.

Sehubungan dengan Undang-Undang yang mengatur Hak Tanggungan itu diberi judul : *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, dan dapat disebut *UUHT*, dengan maksud agar judul tersebut dapat memberikan gambaran yang lengkap mengenai materi yang diaturnya. Rumusan judul ini hendaknya jangan diartikan bahwa kita telah meninggalkan hukum adat sebagai dasar Hukum Tanah Nasional dan mengganti asas pemisahan horisontal dengan asas perlekatan. Asas pemisahan horisontal masih tetap digunakan, maka pengikutsertaan benda-benda yang dimaksudkan sebagai obyek Hak Tanggungan tidak terjadi dengan sendirinya, melainkan jika memang dimaksudkan para pihak, wajib dinyatakan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Hak Pakai dalam UUPA tidak ditunjuk secara khusus sebagai obyek Hak Tanggungan, karena pada waktu itu Hak Pakai tidak termasuk hak atas tanah yang wajib didaftar dan karenanya tidak dapat memenuhi syarat publisitas untuk dijadikan jaminan utang. Dalam perkembangannya, karena kebutuhan demi

adanya kepastian hukum, Hak Pakai pun harus didaftarkan, yaitu Hak Pakai yang diberikan atas tanah Negara.

Sebagian dari Hak Pakai yang didaftar itu, menurut sifat dan kenyataannya dapat dipindahtangankan, yaitu yang diberikan kepada orang perseorangan dan badan- badan hukum perdata. Sehubungan dengan itu dalam UUHT, Hak Pakai ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan dan untuk selanjutnya, Hak Tanggungan merupakan salah satu dari lembaga hak jaminan atas tanah. Ketentuan Hak Pakai dapat dibebani Hak Tanggungan merupakan penyesuaian ketentuan UUPA dengan perkembangan Hak Pakai itu sendiri serta kebutuhan masyarakat.

Dengan ditunjuknya Hak Pakai tersebut sebagai obyek Hak Tanggungan, bagi para pemegang haknya, yang sebagian besar terdiri atas golongan ekonomi lemah yang tidak berkemampuan untuk mempunyai tanah dengan Hak Milik atau Hak Guna Bangunan menjadi terbuka kemungkinannya untuk memperoleh kredit yang diperlukannya, dengan menggunakan tanah yang dipunyainya sebagai jaminan.

Sejalan dengan ketentuan diatas, Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang didirikan diatas Hak Pakai atas tanah Negara juga dapat dibebani Hak Tanggungan, sehingga lembaga fidusia untuk Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun diatas Hak Pakai atas tanah Negara tidak diperlukan lagi.

Sehubungan dengan harta benda perkawinan dan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 36 Undang-Undang Perkawinan, bahwa mengenai harta bersama, suami istri dapat bertindak atas persetujuan bersama, yang juga harus dianggap

berlaku bagi orang-orang yang menikah sebelum Undang-Undang Perkawinan berlaku, misalnya yang menikah berdasarkan HOCI atau BW, maka seandainya seorang suami/istri akan menggunakan tanah, tanah dan rumah, yang sertifikat tanahnya tercatat atas namanya. Umumnya Bank akan meminta agar suami/istri calon Debitur datang dan memberikan persetujuannya yaitu bahwa tanah tersebut dijadikan obyek jaminan kredit yang dibebani dengan hak tanggungan.

Sertifikat tanah penting bagi Bank selain untuk mengetahui siapa pemiliknya, juga untuk mengetahui hak atas tanah tersebut, apakah tanah itu tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha atau Hak Pakai, sebagaimana diketahui dewasa ini Hak Pakai atas tanah Negara yang terdaftar di Kantor Pertanahan dapat menjadi obyek Hak Tanggungan.

Pada umumnya sebidang tanah hanya dibebani oleh satu Hak Tanggungan. Namun dapat terjadi, bahwa sebidang tanah dibebani dengan beberapa Hak Tanggungan. Urutan kedudukan para pemegangnya ditentukan oleh tanggal pendaftarannya di Kantor Pertanahan dengan ketentuan, bahwa Hak Tanggungan yang didaftarkan pada hari yang sama, kedudukannya ditentukan oleh tanggal pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan oleh PPAT (Pasal 5 ayat (3) UUHT).

Pasal 16 UUHT menyatakan :

Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena Cessie, Subrogasi, Pewarisan, atau sebab- sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada Kreditur yang baru.

Mengenai yang dimaksud dengan Cessie, Subrogasi dan sebab- sebab lain, telah diberi penjelasan dalam Pasal 16 UUHT tersebut.

Karena beralihnya Hak Tanggungan yang diatur dalam ketentuan ini terjadi karena hukum, hal tersebut tidak perlu dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Pencatatan beralihnya Hak Tanggungan ini cukup dilakukan berdasarkan akta yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin kepada Kreditur yang baru, demikian juga dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 8.

Hak atas tanah yang dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan menurut Pasal 2 ayat (1) UUHT mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, artinya bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Sehingga apabila telah dilunasi sebagian dari utang yang dijamin, tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan dan beban Hak Tanggungan tersebut, melainkan Hak Tanggungan tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi. Asas semacam ini diambil dari asas yang berlaku bagi Hipotik sebagaimana diatur dalam Pasal 1163 KUHPerdara yang menyatakan :

Hak tersebut (hak atas tanah) pada hakekatnya tidak dapat dibagi-bagi dan terletak diatas semua benda tak bergerak yang diikatkan dalam keseluruhannya, diatas masing-masing dari benda-benda tersebut, dan diatas tiap bagian dari padanya.

Jika berdasarkan sifat yang demikian itu, maka royalti parsial terhadap Hak Tanggungan menjadi tidak mungkin dilakukan, akan tetapi sifat tidak dapat dibagi-baginya Hak Tanggungan ini dapat ditumpangi oleh para pihak apabila para pihak menginginkan hal yang demikian itu dengan memperjanjikannya secara tegas antara Debitur dengan Kreditur. Perjanjian ini wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, sebab kalau tidak diperjanjikan asas demikian tetap berlaku yaitu asas Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi.

Penyimpangan terhadap asas Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi hanya dapat dilakukan sepanjang memenuhi dua syarat yaitu :

1. Hak Tanggungan itu dibebankan kepada beberapa hak atas tanah.
2. Pelunasan utang yang dijamin dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

b. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Untuk memberi kepastian prosedur pembebanan Hak Tanggungan, dalam UUHT telah ada ketentuan yang meliputi dua komponen yaitu pembinaannya melalui pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan.

UUHT berusaha menciptakan kepastian pelaksanaan kedua komponen ini dengan menetapkan dua kewajiban yaitu :

Pertama, kewajiban PPAT mengirim ke Kantor Pertanahan berkas- berkas yang diperlukan untuk mendaftarkan Hak Tanggungan dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Kedua, Kantor Pertanahan wajib mencantumkan hari tanggal Pemberian Hak Tanggungan tersebut 7 (tujuh) hari sejak diterima berkas secara lengkap.

Tentang ketentuan waktu pencatatan hapusnya Hak Tanggungan juga diatur dalam UUHT. Hal ini diperlukan demi pulihnya hak pemberi Hak Tanggungan

atas obyek Hak Tanggungan. Dalam Pasal 22 ayat (8) UUHT menyebutkan kewajiban Kantor Pertanahan mencoret semua catatan Hak Tanggungan dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah permohonan untuk itu diterima. Proses pencoretan ini sepenuhnya pekerjaan administratif dan tidak berpengaruh terhadap hapusnya Hak Tanggungan.

UUHT juga menyelesaikan terhadap pendapat mengenai sejumlah isu, seperti fungsi PPAT sebagai pejabat umum dan tanda bukti Hak Tanggungan. Dalam pasal 1 ayat (4) UUHT menyebutkan, PPAT mewakili pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan tentang tanda bukti Hak Tanggungan bisa ditambahkan pada Pasal 14 ayat (1) yaitu sebagai tanda bukti Hak Tanggungan. Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sedangkan ayat-ayat selanjutnya mengatur titel eksekutorial pada sertifikat dan kekuatannya.

Oleh karena itu dengan telah diaturnya mengenai kedudukan PPAT sebagai pejabat umum dimaksudkan untuk menghilangkan segala keraguan dan perbedaan persepsi yang dapat mempengaruhi pelaksanaan tugasnya. Dalam UUHT ini ditegaskan kedudukan PPAT sebagai pejabat umum, yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan. Juga ditegaskan, bahwa akta-akta yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan akta otentik, karena memenuhi semua persyaratan sebagai akta otentik. Kedudukan PPAT sebagai pejabat dan keotentikan yang dibuatnya yang ditegaskan dalam UUHT tersebut, memang

sudah demikian hukumnya sejak jabatan PPAT diadakan, dengan mulai diselenggarakannya pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang sekarang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. konsekuensi dari penegasan ini adalah perlunya ditekankan aspek profesionalisme dalam pelaksanaan tugas PPAT.

Pembebanan Hak Tanggungan hanya dapat dilakukan oleh pihak yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan pada saat Hak Tanggungan tersebut didaftar oleh Kantor Pertanahan. Sebagaimana diketahui proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan yaitu :

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, yaitu dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT

Dalam tahap pemberian Hak Tanggungan, maka langkah-langkah yang harus dilakukan Kreditur pemegang Hak Tanggungan adalah :

1. Kreditur atau kuasanya datang ke PPAT.
2. PPAT kemudian mengajukan permohonan pengecekan kepada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang akan dijaminkan dan daftar yang ada di Kantor Pertanahan.
3. Apabila sertifikat dimaksud sesuai dengan data yang ada di Kantor Pertanahan, kemudian Kantor Pertanahan membubuhkan cap atau tulisan pada sertifikat dengan kalimat “Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan.

4. Apabila sudah sesuai maka Kantor Pertanahan akan memberikan penjelasan antara lain yaitu jika sertifikat produk Kantor Pertanahan, tetapi data fisik dan yuridisnya tidak sesuai dengan data yang ada di Kantor Pertanahan, maka diterbitkan SKPT dan pada sertifikat tidak diberi tanda. Tetapi jika sertifikat bukan produk Kantor Pertanahan, maka pada sertifikatnya (sampul dan semua halaman) diberi coretan bahwa sertifikat tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan.
 5. Setelah kesesuaian sertifikat sudah diperoleh, maka sertifikat dikembalikan kepada PPAT yang bersangkutan.
 6. Kemudian PPAT membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan.
 7. selanjutnya PPAT menyerahkan akta dan berkas pendukungnya ke Kantor Pertanahan untuk didaftar.
- b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Dalam tahap pendaftaran oleh Kantor Pertanahan yang merupakan proses terbitnya Hak Tanggungan ini melalui langkah-langkah sebagai berikut :

1. Petugas meneliti berkas.
2. Dibuat SPS (Surat Perintah Setor).
3. Pembayaran sesuai yang tercatat pada SPS.
4. Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan dihitung setelah 7 (tujuh) hari, jika hari ketujuh jatuh pada hari libur maka pembuatan sertifikat pada hari kedelapan.

5. Pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan dan pencatatannya pada sertifikat hak atas tanah.
6. Penandatanganan sertifikat.
7. Penyerahan sertifikat.

Syarat pendaftaran Hak Tanggungan adalah :

- a. Menyerahkan sertifikat hak atas tanah.
- b. Mengisi surat permohonan.
- c. Melampirkan Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- d. Identitas pemberi dan penerima Hak Tanggungan.

Persyaratan bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan harus dimiliki oleh pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan, dan bukan pada saat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, memungkinkan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan itu pada waktu obyek Hak Tanggungan belum terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan.

Konstruksi yuridis ini telah sesuai dengan ketentuan mengenai lahirnya Hak Tanggungan diatas, juga dimaksudkan untuk menampung kepentingan para pihak yang memerlukannya, yang kebanyakan adalah golongan ekonomi lemah, karena dengan ketentuan ini dimungkinkan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, walaupun obyek Hak Tanggungan belum bersertifikat atau sudah bersertifikat tetapi belum atas nama pemberi Hak Tanggungan. Dengan demikian, pemegang hak lama yang belum selesai pendaftaran konversinya dapat menggunakan tanahnya sebagai jaminan hutang.

UUHT ini juga menampung ketentuan pasal 8 UU Perbankan bahwa bagi tanah-tanah yang bukti pemilikinya berupa girik, petuk, pipil, dan lain sebagainya, dapat dibebani Hak Tanggungan sekaligus diupayakan pendaftaran tanahnya. Pembeli rumah dari pengembang perumahan pun dapat memperoleh kredit untuk rumah dan tanah yang akan dibelinya, walaupun tanahnya belum selesai tuntas pemecahan (splitsing) sertifikat atau sertifikat atas nama pemberi Hak Tanggungan baru diisyaratkan pada waktu pendaftaran Hak Tanggungan.

Dalam pada itu untuk menghindarkan penyalahgunaan konstruksi yuridis ini, pada saat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, harus sudah ada keyakinan pada PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan pada saat pendaftarannya nanti.

2. Macam-macam eksekusi

Eksekusi adalah pelaksanaan putusan Hakim. Tidak terhadap semua putusan Hakim dapat dimintakan eksekusi, melainkan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijside), yakni putusan yang tidak mungkin lagi dilawan dengan upaya hukum verset, banding maupun kasasi.

Selain terhadap putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, Undang-Undang memberi kekhususan untuk dapat dimintakan eksekusi, yaitu terhadap putusan Hakim yang terdapat klausula dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvorbaar bij voorraad) walaupun terhadap putusan tersebut dimintakan banding ataupun verset. Putusan U. V. B ini diatur dalam Pasal 180 HIR ataupun

54 dan 55 Rv. Khusus untuk dapat menjatuhkan putusan dengan klausula U. V. B harus dipenuhi syarat-syarat :

1. apabila putusan didasarkan atas akta otentik.
2. apabila putusan didasarkan atas akat dibawah tangan yang diakui oleh pihak terhadap siapa akta tersebut dipergunakan atau secara sah dianggap diakui, apabila perkara diputuskan dengan verstek.
3. apabila telah ada penghukuman dengan suatu putusan yang tidak dilawan atau dibanding lagi.²⁷

Disamping hal tersebut diatas, hanya putusan Hakim yang diktumnya bersifat Condemnatoir saja yang dapat dimintakan eksekusi. Sedangkan putusan yang bersifat constitutief dan deklaratoir meskipun telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, tidak perlu untuk dilaksanakan secara paksa oleh alat negara, karena putusan constitutief dan declaratoir tidak memuat hak atas suatu prestasi.

Putusan declaratoir merupakan suatu putusan Pengadilan yang menyatakan suatu keadaan yang sah. Kekuatan hukum putusan ini terletak pada kemungkinan bahwa pihak pemohon dikemudian hari dapat mempergunakan putusan itu untuk melaksanakan suatu hak dalam perkara perdata.

Putusan constitutief merupakan putusan Pengadilan/Hakim yang berfungsi menciptakan suatu keadaan yang baru. Kekuatan hukum dari putusan ini terletak pada kemungkinan bahwa pihak yang menang dikemudian hari dapat mempergunakan putusan tersebut untuk melaksanakan suatu hak dalam perkara perdata. Putusan ini tidak perlu dilaksanakan karena keadaan baru yang

²⁷ Retno Wulan Sutanto, *Lembaga Pelaksanaan Putusan Lebih Dahulu dalam Hukum Acara Perdata* "Hukum No. 4 tahun ketiga, Yayasan Penelitian Dan Pengembangan Hukum (Law Center), Jakarta, 1974

ditetapkan hanya keadaan baru menurut hukum, sedang keadaan yang sebenarnya sudah terjadi.

Selain kedua putusan tersebut diatas, masih ada putusan Pengadilan yang tidak perlu eksekusi, putusan itu adalah putusan yang menolak suatu gugatan. Pengadilan akan menolak suatu gugatan apabila pihak penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalilnya atau yang diajukannya dapat dilumpuhkan oleh pihak lawan. Oleh karena itu putusan ini tidak memuat perintah kepada pihak lawan untuk melakukan atau tidak melakukan suatu perbuatan.

Diatas telah dijelaskan bahwa hanya putusan condemnatoir saja yang bisa dimintakan eksekusi. Menurut Sudikno Mertokusumo, ada tiga macam jenis pelaksanaan putusan (eksekusi), yaitu :

1. Eksekusi putusan yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang. Dalam eksekusi ini prestasi yang diwajibkan adalah membayar sejumlah uang. Eksekusi ini diatur dalam Pasal 196 HIR atau Pasal 206 Rbg.
2. Eksekusi putusan yang menghukum orang untuk melakukan suatu perbuatan. Eksekusi ini diatur dalam Pasal 225 HIR atau Pasal 259 Rbg. Orang tidak dapat dipaksa memenuhi prestasi berupa perbuatan, akan tetapi pihak yang dimenangkan dapat meminta pada Hakim agar kepentingan yang akan diperolehnya dinilai dengan uang.
3. Eksekusi Riil yaitu pelaksanaan putusan Hakim yang memerintahkan pengosongan benda tetap. Dalam hal orang yang dihukum oleh Hakim untuk mengosongkan benda tetap tidak mau memenuhi perintah tersebut, maka Hakim akan memerintahkan dengan surat kepada juru sita supaya dengan

bantuan Panitera Pengadilan dan kalau perlu dengan bantuan alat kekuasaan negara, agar barang tetap tersebut dikosongkan oleh orang yang dihukum beserta keluarganya. Eksekusi ini diatur dalam Pasal 1033 Rv. Sedangkan dalam HIR hanya mengenal eksekusi riil ini dalam penjualan lelang, termuat dalam Pasal 200 ayat 11 HIR/Pasal 218 Rbg.²⁸

Dalam Hukum Acara Perdata ada beberapa macam eksekusi yang berkaitan dengan Eksekusi Hak Tanggungan yaitu :

- a. Eksekusi riil yang diatur dalam Pasal 200 ayat 1 HIR dan Pasal 218 ayat 2 RBg hanya mengatur eksekusi riil dalam penjualan lelang, yang berisikan jika pihak yang kalah dalam perkara tidak mau meninggalkan/mengosongkan barang tak bergerak yang telah dilelang, maka Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan surat perintah kepada petugas eksekusi (Panitera/Juru Sita), agar bila perlu dengan bantuan polisi mengosongkan barang tidak bergerak/tanah yang dilelang itu kepada pihak yang kalah perkara, keluarga, dan sanak saudara.
- b. Eksekusi untuk membayar sejumlah uang.
Pelaksanaan putusan ini diatur dalam Pasal 197 HIR dan Pasal 208 RBg yaitu dengan cara melakukan penjualan lelang terhadap barang-barang milik pihak yang kalah perkara sampai mencukupi jumlah uang yang harus dibayar menurut putusan Pengadilan yang dilaksanakan ditambah biaya yang dikeluarkan guna pelaksanaan putusan tersebut.
- c. Eksekusi melakukan atau tidak melakukan sesuatu, eksekusi ini adalah salah satu jenis eksekusi riil yang pada prinsipnya pelaksanaan perbuatan tertentu

²⁸ Sudikno Mertokusuko, Lo. Cit

itu tidak dapat dipaksakan. Oleh karenanya bila pihak yang kalah tidak mau melaksanakan putusan tersebut maka pihak yang menang dapat meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri agar perbuatan tertentu tersebut dapat dinilai dengan uang yang harus dibayar oleh pihak yang kalah sebagai pengganti perbuatan yang seharusnya dia lakukan. Selanjutnya pelaksanaan eksekusinya sama dengan pelaksanaan eksekusi yang berupa membayar sejumlah uang.

Hak Tanggungan (jaminan) tidak mungkin dilaksanakan dengan eksekusi riil, karena hubungan hukum yang mendasarinya adalah adanya hutang-piutang, yang harus diselesaikan dengan cara membayar sejumlah uang.

Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan 3 cara yaitu :

1. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud Pasal 6 UUHT atau Parate eksekusi eks Pasal 6 UUHT.²⁹

Mengenai Parate eksekusi eks Pasal 6 UUHT yang berbunyi selengkapnya sebagai berikut :

Apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Apabila Pasal 6 UUHT dicermati dan diperkuat dengan janji yang disebut dalam Pasal 11 ayat 2 huruf e UUHT yaitu janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila Debitur cidera janji, hal ini merupakan tata cara eksekusi yang paling singkat karena Kreditor tidak perlu mengajukan

²⁹ J. Satrio, *Op Cit*, hal. 271

permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri, tetapi dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan apabila jalan damai tidak tercapai.

Untuk dapat menggunakan kewenangan menjual obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan lebih dahulu dari Debitur diperlukan adanya janji Debitur yang disebut dalam Pasal 11 ayat 2 tersebut, dan janji itu wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Kewenangan yang dimiliki oleh Kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual sendiri atau dengan perantaraan Kantor Lelang Negara berdasarkan yang sekarang dikenal dengan nama Beding van eigenmachtigeverkoop kenyataannya sulit dapat dilaksanakan karena pemegang Hak Tanggungan yang bersangkutan masih memerlukan fiat eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri karena menurut Pengadilan Negeri pelaksanaan pelelangan sebagai akibat adanya Sertifikat Hak Tanggungan yang memakai irah-irah “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa “ harus dilakukan atas perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri.

2. Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat 2 dengan irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa yang dicantumkan dalam sertifikat Hak Tanggungan, dimaksudkan untuk menegaskan adanya Kekuatan Eksekutorial.

Titel Eksekutorial berdasarkan keputusan Pengadilan yaitu putusan perkara Perdata yang sudah berkekuatan Hukum tetap seperti diuraikan diatas. Sedangkan sertifikat Hak Tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh kantor pertanahan dan yang memuat irah-irah dengan kata-kata “ Demi Ketuhanan Yang Maha Esa” mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan Hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti Grosse Akta Hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah.

3. Eksekusi dibawah tangan, maksudnya adalah penjualan obyek Hak Tanggungan berdasarkan kesepakatan dengan pemegang Hak Tanggungan, dengan cara ini akan diperoleh harga tinggi.³⁰

Berbicara masalah eksekusi maka tidak semua putusan Hakim dapat dimintakan eksekusi seperti yang telah dijelaskan diatas, melainkan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (in kracht van gewijsde), yaitu putusan yang tidak mungkin lagi dilawan dengan upaya hukum verset, banding maupun kasasi, dan itupun harus putusan Hakim yang diktumnya bersifat Condemnatoir.

Eksekusi ada 2 (dua) bentuk yaitu :

- 1) Eksekusi riil adalah yang hanya mungkin terjadi berdasarkan putusan Pengadilan untuk melakukan suatu tindakan nyata atau riil yang antara lain :
 - a. Telah memperoleh kekuasaan hukum yang tetap
 - b. Bersifat dijalankan terlebih dahulu
 - c. Berbentuk provisi dan

³⁰ H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hal. 191

- d. Berbentuk akta perdamaian di siding Pengadilan
- 2) Eksekusi pembayaran sejumlah uang tidak hanya didasarkan atas bentuk akta yang gunanya untuk melakukan pembayaran sejumlah uang yang oleh Undang-Undang disamakan nilainya dengan putusan yang memperoleh kekuatan hukum tetap berupa :
- a. Grosse akta pengakuan utang
 - b. Grosse Akta Hipotik
 - c. Grosse Akta Creditverband³¹

Dari kedua bentuk eksekusi tersebut diatas ternyata bahwa eksekusi Hak Tanggungan dan pengakuan utang adalah merupakan bentuk eksekusi pembayaran sejumlah uang.

3. Tata cara eksekusi Hak Tanggungan

Dalam rangka memenuhi ketentuan penjualan obyek Hak Tanggungan pada azasnya pelaksanaan eksekusi harus melalui penjualan dimuka umum atau melalui lelang (Pasal 1 ayat UUHT). Dasar pemikiran yang disampaikan mengenai hal ini adalah bahwa diperkirakan melalui suatu penjualan lelang terbuka, dapat diharapkan akan diperoleh harga yang wajar atau paling tidak mendekati wajar, karena dalam suatu lelang tawaran yang rendah bias diharapkan akan memancing peserta lelang lain untuk mencoba mendapatkan benda lelang

³¹ Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, Grose Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi, Jakarta, PT. Rineka Cipta, 1993, hal. 119

dengan menambah tawaran. Ini merupakan salah satu wujud dari perlindungan Undang-Undang kepada pemberi jaminan.³²

Dari Uraian diatas tata cara eksekusi Hak Tanggungan adalah pemohon mengajukan permohonannya kepada Ketua Pengadilan Negeri, dan setelah menerima permohonan itu Ketua Pengadilan Negeri langsung menyuruh memanggil Debitur yang ingkar janji itu untuk ditegur, dan dalam waktu 8 hari harus memenuhi kewajibannya yaitu membayar hutangnya dengan sukarela. Apabila Debitur tetap lalai, maka Kreditur akan melaporkan hal itu kepada Ketua Pengadilan Negeri, dan Ketua Pengadilan Negeri akan memerintahkan agar tanah obyek Hak Tanggungan tersebut disita dengan sita eksekutorial oleh Panitera atau Penggantinya dengan dibantu oleh 2 orang saksi yang memenuhi persyaratan menurut Undang-Undang. Panitera atau Penggantinya yang telah melakukan penyitaan membuat berita acara tentang penyitaan itu dan memberitahukan maksudnya kepada orang yang barangnya tersita apabila ia hadir pada waktu itu.

Apabila yang disita berupa barang tidak bergerak berupa tanah yang sudah didaftarkan di Kantor Pendaftaran tanah maka berita acara penyitaan itu diberitahukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran tanah yang bersangkutan. Akan tetapi, jika tanah yang disita itu belum didaftarkan maka berita acara penyitaan diumumkan oleh Panitera atau Penggantinya, disamping itu Panitera atau Penggantinya meminta kepada Kepala Desa/Lurah untuk mengumumkannya seluas-luasnya di tempat itu dengan cara yang lazim digunakan di daerah tersebut.

Jika setelah disita ternyata Debitur tetap lalai maka tanah tersebut akan dilelang, pelelangan atas barang tidak bergerak berupa tanah milik Debitur dapat

³² J. Satrio, *Ibid*, hal. 272

dilakukan sendiri oleh Ketua Pengadilan Negeri dengan menunjuk Panitera atau Juru Sita maupun dengan perantara bantuan Kantor Lelang yang ada di daerah yang bersangkutan. Jika pelelangan dilakukan oleh Kepala Kantor Lelang maka menurut Pasal 41 ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi :

Selambat-lambatnya 7 hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non eksekusi Kepala Kantor lelang wajib meminta Keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 kepada Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang.

Sebelum pelaksanaan pelelangan dilakukan harus terlebih dahulu diumumkan kepada khalayak menurut kebiasaan setempat dan pelelangan harus dilakukan 8 hari setelah penyitaan, karena dalam Hak Tanggungan yang hendak dilelang berupa benda tak bergerak maka pengumumannya harus dilakukan 2 kali berturut-turut dalam surat kabar yang terbit di kota itu atau dekat dengan kota itu, dengan tenggang waktu 15 hari antara pengumuman yang pertama dengan pengumuman yang kedua.

Terhadap uang hasil lelang akan dipergunakan untuk membayar tagihan dari bank/Kreditur tersebut, setelah dibayar terlebih dahulu biaya perkara, termasuk biaya lelang dan apabila ada kelebihan, maka uang tersebut akan dikembalikan kepada penanggung hutang.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Setelah diadakan penelitian Kreditur-Kreditur di Pengadilan Negeri Mungkid, maka dapat disajikan hasil penelitian dan pembahasan sebagai berikut :

A. Hasil Penelitian Eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit untuk perlindungan hukum bagi kepentingan Kreditur

Dalam era globalisasi peran pembangunan sangat penting terutama yang ditargetkan oleh pemerintah dalam kurun waktu tertentu diperlukan investasi modal dari masyarakat. Selanjutnya peranan masyarakat dalam pembiayaan pembangunan akan semakin besar, dan untuk mewujudkan potensi pembiayaan pembangunan tersebut dan menjamin penyalurannya sehingga menjadi sumber pembiayaan yang riil, maka dana perkreditan merupakan sarana yang mutlak diperlukan dan untuk itu perlu diatur kelembagaan jaminan kredit yang benar- benar mampu memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi penyedia kredit (Kreditur) maupun kepada penerima kredit (Debitur).

Penggunaan hak atas tanah sebagai jaminan atau agunan dipraktekkan dalam pemberian kredit untuk berbagai keperluan termasuk untuk keperluan pembangunan, karena tanah dianggap paling aman untuk dijadikan jaminan. Dalam hubungan ini UUHT menentukan obyek Hak Tanggungan tidak hanya tanah saja akan tetapi berikut atau tidak berikut benda-benda lain diatas tanah yang bersangkutan yang merupakan kesatuan dengan tanah. Hal ini harus dimuat secara tegas dalam surat kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan dan dalam Akta Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT.

Berbicara masalah eksekusi dalam hubungannya dengan Hak Tanggungan berarti tidak terlepas dari kata titel eksekutorial dengan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang mempunyai kekuatan eksekusi yang sama dengan suatu putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Dari uraian diatas, maka dapat dilihat bahwa dari tujuannya suatu Sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai titel eksekutorial apabila pihak Debitur dinyatakan ingkar janji (wanprestasi) dan hal itu sungguh-sungguh terbukti karena ia tidak dapat membayar utangnya itu sampai jatuh tempo, maka Kreditur dapat menggunakan jalan melalui permohonan eksekusi Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa harus melalui prosedur gugatan yang tentunya memakan waktu dan biaya serta terlalu berbelit-belit dan mengandung banyak resiko. Sehingga melalui Sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai hak eksekutorial atau berirah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” merupakan suatu jalan pintas yang cepat dan murah untuk menyelesaikan masalah utang piutang yang macet dalam pelunasannya. Dengan demikian, dapat diharapkan melalui kemudahan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusi obyek Hak Tanggungan upaya perlindungan hukum terhadap Kreditur dapat terwujud.

**TABEL DATA PERKARA EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PENGADILAN
NEGERI MUNGKID TAHUN 2004 S/D 2008**

TAHUN	JUMLAH PERKARA EKSEKUSI	SELESAI DENGAN MEDIASI	SELESAI DENGAN LELANG EKSEKUSI	TAHAP SITA EKSEKUSI
2004	5	5	-	-
2005	9	7	2	-
2006	6	4	2	-
2007	4	2	1	1
2008	12	3	1	8

REKAPITULASI:

- Perkara selesai dengan mediasi = 21
- Perkara selesai dengan lelang eksekusi = 6
- Perkara baru dengan tahap sita eksekusi = 9

Menurut tabel di atas, jumlah perkara eksekusi obyek Hak Tanggungan yang diajukan kepada Pengadilan Negeri Mungkid selama kurun waktu 5 tahun dari tahun 2004 sampai dengan 2008 ada 36 perkara. Dari 36 perkara itu 21 sudah diselesaikan dengan cara mediasi, sedangkan yang selesai dengan cara lelang eksekusi 6 perkara dan baru dalam tahap sita eksekusi 9 perkara. Walaupun dalam kurun waktu 5 tahun tersebut hanya ada 6 perkara yang selesai dengan lelang eksekusi, namun proses eksekusi tersebut tidak mudah. Berdasarkan data permohonan eksekusi obyek Hak Tanggungan yang ditujukan kepada Pengadilan Negeri Mungkid ada permohonan yang dapat dilaksanakan eksekusinya tetapi ada juga yang tidak dapat dilaksanakan eksekusinya. Hal ini menunjukkan bahwa masalah eksekusi obyek Hak Tanggungan atas tanah dan benda-benda berkaitan dengan tanah dalam prakteknya adalah tidak semudah yang diperkirakan atau

dengan kata lain masalah eksekusi obyek Hak Tanggungan masih banyak kendala di dalam praktek.

Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa dari sekian banyak permohonan eksekusi Hak Tanggungan yang masuk ke Pengadilan Negeri Mungkid kebanyakan atau sebagian besar dapat terselesaikan tanpa harus melalui penjualan lelang, meskipun demikian ada juga yang harus dilelang dalam rangka pelunasan utang Debitur.

Sebelum berlakunya UUHT untuk melaksanakan eksekusi Grosse Akta Pengakuan Hutang didasarkan pada ketentuan Pasal 224 HIR yang memerlukan syarat-syarat formal berkepalanya “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dan di bagian akhir Grosse Akta tersebut harus tercantum kata-kata diberikan sebagai grosse pertama, dicantumkan pula nama orang yang mana permintaan Grosse Akta Pengakuan Hutang tersebut diberikan, dicantumkan pula tanggal pemberian Grosse Akta Pengakuan Hutang.

Syarat material isi Grosse Akta Pengakuan Hutang adalah :

- Benar-benar merupakan suatu pengakuan hutang yang berasal dari suatu perjanjian utang piutang atau dengan kata lain bahwa terjadinya pengakuan utang tersebut adanya perjanjian-perjanjian lain yang mendasarinya.
- Berisi atau merupakan suatu pengakuan hutang sepihak, jadi hanya Debitur yang mengakui berhutang.
- Dalam Grosse Akta Pengakuan Hutang harus dicantumkan secara jelas dan tegas tentang jumlah utang Debitur kepada Kreditur atau sudah pasti tidak boleh ditambah dengan syarat-syarat lain.

- Syarat lain yang dimaksud adalah tentang bunga, ongkos Notaris/Pengacara dan perjanjian lainnya tidak boleh disebut dalam Grosse Akta Pengakuan Hutang tersebut.
- Jangka waktu pengembalian utang harus disebutkan.
- Tempat pembayaran utang harus disebutkan.
- Hal-hal yang merupakan syarat yang dapat menyebabkan utang dapat ditagih harus dibayar seketika.

Namun setelah berlakunya UUHT meskipun tentang eksekusi Hak Tanggungan telah diatur tersendiri, syarat-syarat eksekusi Hak Tanggungan Pengadilan Negeri masih mendasarkan kepada syarat-syarat tersebut di atas. Dengan mendasarkan pada syarat formil dan materiil tersebut, maka setiap ada permohonan eksekusi Hak Tanggungan Hakim/Ketua Pengadilan Negeri terlebih dahulu menilai syarat-syarat tersebut.

Apabila syarat-syarat tersebut telah dipenuhi, maka Hakim/Ketua Pengadilan Negeri pada prinsipnya harus menjalankan eksekusi atas obyek Hak Tanggungan atas tanah atau berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut yang dimohonkan kepadanya. Jadi eksekusi tidak boleh ditunda-tunda lagi dan Hakim/Ketua Pengadilan Negeri segera memerintahkan pelaksanaannya.

Namun demikian meskipun syarat formil dan materiil telah terpenuhi Hakim/Ketua Pengadilan Negeri masih berwenang untuk menentukan sikap antara lain:

- Meskipun Sertifikat Hak Tanggungan telah mempunyai kekuatan eksekutorial yang dipersamakan dengan putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap apakah dapat langsung dijalankan eksekusinya.
- Kewenangan menentukan apakah eksekusi dapat diteruskan atau dihentikan.
- Berwenang memimpin jalannya eksekusi atas penetapan yang dikeluarkan.
- Berwenang untuk menunda eksekusi Hak Tanggungan karena pihak Debitur sendiri dengan sukarela melunasi utangnya atau adanya perdamaian antara pihak Debitur dengan pihak Kreditur.

Bahkan kewenangan Ketua Pengadilan Negeri dalam penilaian masih diperluas lagi dari sudut doktrin Hukum seperti syarat sahnya Hak Tanggungan ditinjau dari sudut doktrin Hukum yang menggolongkan perjanjian Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri, keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain, yang disebut perjanjian induk tentang utang piutang, sehingga perjanjian Hak Tanggungan merupakan perjanjian accesoir (ikutan). Oleh karena itu keberadaannya dapat dinilai oleh Hakim/Ketua Pengadilan Negeri apakah perjanjian pokoknya sah atau tidak sah karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata. Jadi adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya, sehingga apabila piutang itu harus lunas atau hapus, maka Hak Tanggungannya akan hapus juga.

Kalau kita lihat kewenangan bagi Ketua Pengadilan Negeri untuk menilai adanya cacat yuridis pada perjanjian pokok tersebut didasarkan atas fungsinya sebagai pejabat yang berwenang memerintahkan dan memimpin jalannya eksekusi

dan lebih tegas dapat mendasarkan pada ketentuan Pasal 224 HIR yang telah diuraikan di atas.

Kewenangan menilai obyek Hak Tanggungan atas tanah apakah obyek Hak Tanggungan yang dibebankan tersebut hanya hak atas tanah saja atau berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang semuanya itu merupakan satu kesatuan dengan tanah yang merupakan milik pemegang hak atas tanah atau kuasanya yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Apabila bangunan, tanaman dan hasil karya tersebut tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebasan hak atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan secara tegas dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu dengan akta otentik. Sehingga dalam pelaksanaan eksekusinya juga akan mudah memisah-misahkannya, sehingga eksekusi dapat berjalan lancar.

Apabila barang yang telah dieksekusi itu akan diwujudkan dalam bentuk uang, maka barang (tanah atau tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah) tersebut akan dijual di muka umum dengan jalan pelelangan, dan uang dari harta kekayaan Debitur yang dilelang dipergunakan untuk pelunasan hutangnya.

B. PEMBAHASAN

1. Eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit untuk perlindungan hukum bagi kepentingan Kreditor

Dalam praktek Kreditor sering menerima jaminan tanah, tanah dan bangunan yang mana sertifikat tanah sudah tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya karena tanah, tanah dan bangunan tersebut telah dijual dengan membuat Akta PPAT namun balik nama belum dilakukan oleh Kantor Pertanahan yang bersangkutan, kalau terjadi hal demikian pengikatan jaminan bisa dilakukan bersamaan dengan proses balik nama setelah itu dilakukan pendaftaran Hak Tanggungannya oleh Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

Karena hak atas tanah merupakan obyek jaminan kredit yang utama disamping benda-benda lain yang berhubungan dengan tanah, maka Kreditor harus selalu waspada dalam pengikatannya, agar ia dikemudian hari tidak mendapatkan kesulitan dalam mengeksekusi atau menjual tanah atau tanah dan bangunan tersebut guna memperoleh pelunasan hutangnya.

Sertifikat tanah penting bagi Bank selain untuk mengetahui siapa pemiliknya, juga untuk mengetahui hak atas tanah tersebut, apakah tanah itu tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha atau Hak Pakai, sebagaimana diketahui dewasa ini Hak Pakai atas tanah Negara yang terdaftar di Kantor Pertanahan dapat menjadi obyek Hak Tanggungan.

Pada umumnya sebidang tanah hanya dibebani oleh satu Hak Tanggungan. Namun dapat terjadi, bahwa sebidang tanah dibebani dengan beberapa Hak Tanggungan. Urutan kedudukan para pemegangnya ditentukan oleh tanggal

pendaftarannya di Kantor Pertanahan dengan ketentuan, bahwa Hak Tanggungan yang didaftarkan pada hari yang sama, kedudukannya ditentukan oleh tanggal pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan oleh PPAT (Pasal 5 ayat (3) UUHT).

Sebenarnya kemungkinan bahwa obyek Hak Tanggungan dibebani dengan Hak Tanggungan ke II, III dan seterusnya adalah sangat kecil, karena berdasarkan Pasal 14 ayat (4) UUHT Kreditur sebagai pihak yang kuat sewaktu perjanjian dibuat pasti akan meminta agar sertifikat tanah dipegang oleh Kreditur. Dan bagi Debitur yang sedang memerlukan uang tidak bisa berbuat lain kecuali menyetujui permintaan itu. Oleh karenanya sertifikat hak atas tanah akan dipegang oleh Kreditur pemegang Hak Tanggungan yang pertama. Walaupun seharusnya sertifikat itu tetap dipegang oleh Debitur, akan tetapi demi keamanan kreditnya maka sertifikat hak atas tanah disatukan dengan Sertifikat Hak Tanggungan dan dipegang oleh Kreditur.³³

Dengan demikian kemungkinan dibebankannya Hak Tanggungan oleh pihak ketiga sudah tertutup sama sekali dan hanya pemegang Hak Tanggungan I sajalah yang masih dapat membebani Hak Tanggungan dengan Hak Tanggungan ke II, III dan seterusnya, namun inipun jarang terjadi.

Dalam hal yang dijadikan obyek Hak Tanggungan berupa Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, yang sangat penting untuk diketahui Bank selaku Kreditur adalah berakhirnya jangka waktu berlakunya hak atas tanah tersebut, dan hendaknya Bank dalam Akta Perjanjian Kredit tidak lupa mencantumkan janji, bahwa Debitur memberi kuasa yang tidak dapat ditolak

³³ Wawancara dengan Bapak Budiyo Kasubsi Peralihan Hak BPN Kabupaten Magelang

kembali kepada Bank untuk dalam hal dianggap perlu, Bank dapat untuk dan atas nama Debitur mengajukan permohonan perpanjangan hak atas tanah tersebut.

Penting bagi Bank untuk selalu memperhatikan dan meneliti secara terus menerus apabila perlu dengan membuat daftar khusus mengenai kapan hak- hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan untuk kredit tersebut akan berakhir. Tujuannya supaya Bank sebelum berakhirnya hak atas tanah itu, mudah mengajukan permohonan perpanjangan hak itu kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional.

UUHT mengubah praktek yang selama ini dilakukan dalam menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Pada waktu sebelum berlakunya UUHT, lembaga surat kuasa seringkali dipergunakan untuk menunda pembebanan Hak Tanggungan. Banyak Kreditur yang memegang Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang hanya akan dilaksanakan apabila ada gejala Debitur akan cidera janji. Walaupun resiko akibat belum dibebankannya Hak Tanggungan itu ditanggung sepenuhnya oleh Kreditur, karena jaminan yang demikian tidak memberikan kedudukan yang diutamakan dan tidak mengikuti benda yang dijaminakan ditangan siapapun benda itu berada, namun dianggap perlu untuk tidak meneruskan praktek tersebut untuk menghindari adanya spekulasi atau manipulasi.

Dalam praktek dunia perbankan hal semacam itu mungkin dilakukan, sebab banyak Bank-Bank berlomba untuk mencari nasabah dan tidak suka dianggap sebagai “Bank yang kejam”, maka pada umumnya meskipun kredit telah diberikan kepada Debitur, Hak Tanggungan atas tanah yang bersangkutan belum dibebankan, dan Bank merasa cukup aman dengan memegang sertifikat tanah tersebut yang

disertai dengan surat kuasa mutlak untuk membebankan Hak Tanggungan yang dibuat oleh Notaris atau PPAT. Bank merasa sudah puas, oleh karena Bank beranggapan bahwa Debitur tidak dapat mencabut kembali surat kuasa tersebut, dan surat kuasa itu tidak akan berakhir dengan cara apapun.³⁴ Bagi Kreditur adanya surat kuasa akan memberi beberapa keuntungan, yaitu :

1. Kreditur dianggap sebagai Kreditur yang easy going/fleksibel/tidak terlalu kaku.
2. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dapat dibuat secara cepat dan biayanya murah.

Dengan memperhatikan ketentuan UUHT sebagaimana terinci di atas maka Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dapat dibuat dimana saja, asalkan oleh Notaris atau PPAT. Apabila dibuat oleh Notaris, maka dapat dibuat oleh Notaris yang berkedudukan di luar wilayah dimana tanah yang bersangkutan terletak, sedangkan apabila oleh PPAT/Camat, harus PPAT/Camat yang membawahi tanah yang dimaksud.

Dengan adanya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Bank tanpa bantuan Debitur dapat membebankan Hak Tanggungan atas tanah tersebut. Menurut Pasal 15 ayat (2) UUHT surat kuasa tersebut hanya berlaku untuk 1 (satu) bulan. Sehubungan dengan hal ini, perlu dikemukakan bahwa cara untuk tidak segera membebankan Hak Tanggungan sebenarnya adalah sangat berbahaya bagi Kreditur, sebab menghadapi Debitur yang tidak bertanggung jawab, munculnya bermacam-macam masalah dapat terjadi. Dapat saja itu terjadi, walaupun tanah tersebut sertifikatnya ada di pihak Bank, kemudian tanah disita oleh Pengadilan Negeri, dengan sita conservatoir atau sita eksekusi. Apabila hal ini terjadi dan penyitaan itu

³⁴ Wawancara dengan Notaris Retno Rochmani

telah didaftarkan di Kantor Pertanahan atau dicatat dalam buku register yang disediakan untuk itu di Pengadilan Negeri, maka Bank akan mendapat kesulitan. Meskipun sertifikat ada ditangan Bank dengan kuasa mutlak untuk membebankan Hak Tanggungan, bahkan mungkin pada saat tanah itu akan dilelang berdasarkan putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara lain, diserahkan oleh Ketua Pengadilan Negeri pada pihak penggugat yang menang. Dan bagaimana pula, apabila Debitur jatuh pailit. Bank selaku pemegang Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, bukanlah Kreditor yang preferen dan sama sekali tidak dapat menikmati keuntungan seperti halnya pemegang Hak Tanggungan yang pertama, yang oleh UUHT sangat dilindungi.

Di dalam UUHT ditegaskan fungsi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sebagai alat untuk mengatasi apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir di depan PPAT. Pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan. Hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT, diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

Sejalan dengan itu, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan tertentu mengenai muatannya. Dipersyaratkan pula bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan harus segera ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang telah ditetapkan yaitu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan apabila obyeknya mengenai tanah yang sudah terdaftar (bersertifikat) atau selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan mengenai tanah yang belum terdaftar, sehingga

penjaminan hak atas tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan dapat segera dilakukan secara nyata. Tidak dipenuhinya salah satu syarat tersebut mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa itu tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, apabila Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana telah diuraikan di atas.

Ketentuan mengenai penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam UUHT dengan persyaratan sebagaimana diuraikan di atas, akan mempunyai dampak positif dalam rangka percepatan proses pendaftaran hak-hak atas tanah. Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh Notaris atau PPAT dengan pertimbangan bahwa keberadaan PPAT menjangkau wilayah kecamatan.

Pembatasan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ini dimaksudkan untuk menghindarkan penyalahgunaan surat kuasa yang merugikan pihak pemberi kuasa atau pemilik tanah, sehingga tujuan perlindungan terhadap pemberi kuasa dan kepastian hukum sebagaimana diharapkan dalam UUHT dapat terealisasi.

Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk adanya Hak Tanggungan yang memberi kedudukan diutamakan kepada pemegang Hak Tanggungan. Dalam rangka memperoleh kepastian mengenai kedudukan yang diutamakan bagi Kreditur pemegang Hak Tanggungan tersebut, ditentukan bahwa

Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta surat-surat lain yang diperlukan bagi pendaftarannya, wajib dikirimkan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganannya.

Pada waktu Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat oleh PPAT, Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak Tanggungan itu baru lahir pada saat didaftarnya pemberian Hak Tanggungan itu dalam daftar umum di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu kepastian mengenai saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi Kreditur. Saat tersebut bukan saja menentukan kedudukannya yang diutamakan terhadap Kreditur-Kreditur lain yang juga pemegang Hak Tanggungan, dengan tanah yang sama sebagai jaminannya.

Untuk memperoleh kepastian mengenai saat pendaftarannya, dalam Undang-Undang ini ditentukan, bahwa tanggal buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran tersebut secara lengkap oleh Kantor Pertanahan, dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, maka buku-tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

Kejelasan dalam prosedur dan jadwal pencoretan catatan adanya Hak Tanggungan sebagai akibat hapusnya Hak Tanggungan, atau yang kita kenal sebagai roya, juga merupakan suatu hal yang sangat penting bagi pemilik tanah. Karena itu dalam UUHT ditegaskan bahwa pencoretan itu merupakan proses administrasi belaka yang tidak ada pengaruhnya terhadap hapusnya Hak Tanggungan. Sehubungan dengan itu sekaligus ditetapkan prosedur dan jadwal yang jelas mengenai pelaksanaan pencoretan dan kepada Kantor Pertanahan diberi

waktu 7 (tujuh) hari kerja sesudah diterimanya permohonan untuk melaksanakan pencoretan itu.

Untuk mendukung pelaksanaan jadwal tersebut diatas dalam UUHT juga diatur ketentuan mengenai sanksi administratif bagi pejabat yang melanggar atau lalai dalam melaksanakannya.

a. Tahap Proses Permohonan Eksekusi

Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika Debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk membandingkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbaharui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*).

Dengan demikian maka kekuatan eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan tidak lagi didasarkan pada Pasal 224 HIR tetapi didasarkan pada UUHT tersebut.

Sehubungan dengan itu pada Sertifikat Hak Tanggungan, yang berfungsi surat- tanda- bukti adanya Hak Tanggungan harus dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata “ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, maksudnya untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan

putusan Pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap. Selain itu Sertifikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan juga sebagai pengganti *Grosse Acte Hypotheek*, yang untuk eksekusi *Hypotheek* atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua Reglemen di atas.

Selain ketentuan mengenai parate eksekusi tersebut diatas, kepada pemegang Hak Tanggungan pertama juga dapat diberi kekuasaan oleh pemberi Hak Tanggungan untuk menjual melalui lelang obyek Hak Tanggungan, apabila Debitur cidera janji. Janji untuk memberi kewenangan ini dicantumkan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Dengan adanya ketentuan tersebut diatas, yang mengikat semua pihak, diharapkan dalam praktek tidak ada lagi perbedaan persepsi mengenai tata cara eksekusi Hak Tanggungan, terutama di antara pihak-pihak penegak Hukum.

Dalam UUHT yang berkaitan dengan Eksekusi Hak Tanggungan juga diatur dalam Bab V, yaitu Pasal 20 dan Pasal 21.

Pasal 20 menyatakan :

- 1) Apabila Debitur cidera janji, maka berdasarkan :
 - a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 atau
 - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat 2.
Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan Perundang-Undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulukan dari Kreditur-Kreditur lainnya.
- 2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- 3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-

pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

- 4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
- 5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya- biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Dari ketentuan Pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa pemegang Hak Tanggungan untuk menjual obyek Hak Tanggungan tidak perlu meminta persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan eksekusinya harus melalui pelelangan umum.

Pasal 21 menyatakan :

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

Dari ketentuan Pasal 21 tersebut di atas, maka obyek Hak Tanggungan tidak akan disatukan dengan harta kepailitan untuk dibagi kepada Kreditur-Kreditur lain dari pemberi Hak Tanggungan. Jadi ketentuan Pasal 21 UUHT ini memberikan penegasan mengenai kedudukan yang preferen dari pemegang Hak Tanggungan terhadap obyek Hak Tanggungan dan terhadap Kreditur-Kreditur lain.

Dalam Pasal 56 A Undang-Undang No 4 tahun 1998 tentang Kepailitan, jika terjadi kepailitan, hak preferen dari Kreditur pemegang Hak Tanggungan untuk mengeksekusi hak atau tanah ditangguhkan pelaksanaannya untuk jangka waktu paling lama 90 hari terhitung sejak tanggal putusan pailit ditetapkan. Meskipun ditangguhkan eksekusinya hak atas tanah tersebut tidak boleh dipindahtangankan oleh Kurator. Harta pailit yang dapat digunakan atau dijual Kurator tersebut hanya

pada barang persediaan (inventory) dan atau barang bergerak (current asset) meskipun harta pailit tersebut dibebani dengan hak agunan atas kebendaan.³⁵

Maksud dari pasal ini adalah untuk kesempatan perdamaian, atau memungkinkan Kurator untuk menyelesaikan tugas-tugasnya secara optimal.

Dalam penjelasan atas Pasal 20 dikemukakan :

Pasal 20 ayat (1) menjelaskan :

Ketentuan ayat ini merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh Undang-Undang ini bagi para Kreditur pemegang Hak Tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi.

Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan. Kreditur berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Dari penjelasan pasal ini berarti ada pembatasan pelunasan utang Debitur maksimal sejumlah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan.

Pasal 20 ayat (2) menjelaskan :

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

³⁵ Sutan Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Bandung, Alumni, 1999, hal. 163

Jadi disini dimungkinkan penjualan di bawah tangan terhadap obyek Hak Tanggungan atas dasar kesepakatan antara pemegang dan pemberi Hak Tanggungan.

Pasal 20 ayat (3) menjelaskan :

Persyaratan yang ditetapkan pada ayat ini dimaksudkan untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan, misalnya pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga dan Kreditur lain dari pemberi Hak Tanggungan.

Pengumuman dimaksud dapat dilakukan melalui surat kabar atau media massa lainnya, misalnya radio, televisi atau melalui kedua cara tersebut. Jangkauan surat kabar dan media massa yang dipergunakan haruslah meliputi tempat/letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Yang dimaksud dengan tanggal pemberitahuan tertulis adalah tanggal pengiriman pos tercatat, tanggal penerimaan melalui kurir, atau tanggal pengiriman facsimile. Apabila ada perbedaan antara tanggal pemberitahuan dan tanggal pengumuman yang dimaksud pada ayat ini, jangka waktu satu bulan dihitung sejak tanggal paling akhir diantara kedua tanggal tersebut.

Dari penjelasan tersebut di atas dimaksudkan apabila ada pemegang Hak Tanggungan ke II ke III dan seterusnya walaupun belum jatuh tempo, akan tetapi dengan akan dilakukannya eksekusi penjualan lelang, Kreditur-Kreditur tersebut setelah mengetahui obyek Hak Tanggungan akan dieksekusi maka dapat ikut dalam permohonan eksekusi tersebut secara bersama-sama Kreditur pertama.

Pasal 20 ayat (5) menjelaskan :

Untuk menghindarkan pelelangan obyek Hak Tanggungan, pelunasan utang dapat dilakukan sebelum saat pengumuman lelang dikeluarkan.

Dari ketentuan Pasal 20 UUHT yang penting sekali diperhatikan adalah ketentuan yang terdapat dalam Pasal 20 ayat 2 yaitu :

Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan, jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Untuk melaksakannya harus diperhatikan ketentuan yang terdapat dalam ayat 3, yaitu bahwa penjualan hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan atau diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Penting sekali juga adalah ketentuan yang terdapat dalam ayat 4, yaitu bahwa setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan ayat 1, 2 dan 3 tersebut di atas, adalah batal demi hukum.

Adapun hal penting yang perlu diperhatikan dalam Pasal 21 UUHT adalah tentang ketentuan ini lebih memantapkan kedudukan diutamakan pemegang Hak Tanggungan dengan mengecualikan berlakunya akibat kepailitan pemberi Hak Tanggungan terhadap obyek Hak Tanggungan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka komentar yang perlu diberikan terhadap Pasal 20 UUHT adalah :

Sebenarnya penjualan obyek Hak Tanggungan berdasarkan janji untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri, yang dimiliki oleh Pemegang Hak Tanggungan pertama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6,

bukanlah tindakan eksekusi. Demikian juga, apabila penjualan obyek Hak Tanggungan dilakukan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dilaksanakan di bawah tangan, jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Jadi disebutkannya kedua hal tersebut di atas ini sebagai eksekusi, seperti jelas terbaca dalam Pasal 20 (4) adalah tidak tepat.

Eksekusi Hak Tanggungan hanya dapat dilakukan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan, yang seperti surat keputusan Hakim, memakai irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, yang dilaksanakan atas perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri di wilayah mana tanah tersebut terletak.

Dalam kaitannya dengan eksekusi ini, perlu dikemukakan, bahwa berbeda dengan penjualan berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri, yang apabila pemegang Hak Tanggungan pertama juga memperjanjikan janji untuk tidak dibersihkan, dan jadinya apabila hasil lelang tidak cukup untuk membayar semua Hak Tanggungan yang membebani obyek Hak Tanggungan, maka Hak Tanggungan yang tidak terbayar itu, akan tetap melekat dan membebani obyek Hak Tanggungan yang sudah dibeli oleh pembeli lelang. Dalam eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan, pembeli lelang akan memperoleh obyek Hak Tanggungan yang telah dijual melalui pelelangan itu, bersih dari semua beban. Sisa tagihan para pemegang Hak Tanggungan yang tidak terbayar itu, akan berubah menjadi tagihan yang tidak dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut dan menjadi tagihan konkuren terhadap harta kekayaan lain milik Debitur. Terhadap sisa hutang

Debitur yang wanprestasi tidak hapus, tetapi tetap menjadi kewajibannya, terhadap hal ini sudah ada yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI. Perkara Perdata No. 2205 K/Pdt/1996 tanggal 28 Mei 1997.

Berkaitan dengan Eksekusi Hak Tanggungan perlu ditegaskan mengenai apa yang dimaksud dengan pada waktu Eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (2) j yang menyatakan :

“Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan”.

Tentang apa yang sebenarnya dimaksud dengan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan tidak dinyatakan secara tegas apakah sewaktu ditegur untuk memenuhi kewajibannya oleh Ketua Pengadilan Negeri atau pada waktu obyek Hak Tanggungan dilelang ataupun setelah obyek tersebut dilelang. Hal ini sangat sulit dapat terlaksana karena tidak jelas, namun dalam praktek yang dimaksud pada waktu eksekusi Hak Tanggungan adalah mulai pada saat peneguran oleh Ketua Pengadilan Negeri sampai dengan obyek Hak Tanggungan dilelang, karena setelah obyek tersebut dilelang dan menjadi hak dari pemenang lelang, maka kewenangan untuk memohon pengosongan obyek ada pada pihak pemenang lelang, bukan lagi ada pada pihak Pengadilan Negeri sebagai pemohon lelang.

Bagaimana apabila pemberi Hak Tanggungan tidak bersedia melaksanakan pengosongan itu dengan sukarela, apakah ia bisa dipaksa, misalnya dengan mengeluarkan barang-barang yang ada di dalamnya. Kalau demikian siapa yang akan melakukan pengosongan itu? Apakah Kreditur atau Pejabat Kantor Lelang Negara? Atau Ketua Pengadilan Negeri?

Untuk menyikapi hal itu Kreditur dan Pejabat Kantor Lelang Negara jelas tidak bersedia melakukan tindakan pengosongan, karena bisa timbul masalah main Hakim sendiri.

Oleh karena itu dalam rangka eksekusi yang dilakukan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri atau Kepala PUPN/BUPLN, pengosongan obyek yang dilelang itu dari terlelang dari keluarganya serta orang-orang yang bersangkutan, akan dapat dilaksanakan setelah obyek Hak Tanggungan dilelang.

Adapun pelaksanaannya dilakukan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri dimana obyek Hak Tanggungan itu terletak, setelah adanya permohonan pengosongan dari pihak pemenang lelang sebagai pemegang hak atas tanah, atau tanah dari bangunannya yang baru.

Hal ini dapat juga kita lihat dalam ketentuan Pasal 200 ayat (11) HIR , yaitu dinyatakan :

Jika pihak yang dikalahkan tidak mau meninggalkan barang-barang yang tidak bergerak itu, maka Ketua Pengadilan Negeri atau magishaat yang dikuasakan harus memberi surat perintah kepada seorang yang berhak menyita, supaya kalau perlu dengan bantuan polisi, pihak yang dikalahkan itu beserta keluarganya disuruh meninggalkan/mengosongkan barang yang tidak bergerak itu.

Dalam penjelasan Pasal 11 butir ke 12 Undang- Undang Nomor 49 Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara disebutkan bahwa :

Pengosongan setelah obyek jaminan dilelang selalu dilakukan atas perintah dan dibawah pengawasan Ketua Pengadilan Negeri. Dalam praktek yang melakukan pengosongan adalah Juru Sita Pengadilan Negeri, apabila perlu dengan bantuan polisi atau CPM.

Dan pengosongan secara paksa juga baru dilakukan setelah yang bersangkutan ditegur dan diberi waktu 8 (delapan) hari untuk melakukan pengosongan secara

sukarela (Pasal 196 HIR), dan pemberi Hak Tanggungan tetap tidak mau melaksanakan kewajibannya itu.

Mengenai pelelangan berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri dan penjualan obyek Hak Tanggungan secara di bawah tangan karena bukan tindakan eksekusi oleh Pengadilan Negeri, maka pengosongan secara paksa baru dapat dilakukan setelah pemberi Hak Tanggungan digugat dan berdasarkan putusan serta merta atau berdasarkan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, eksekusi pengosongan dilaksanakan.

b. Cara mengajukan eksekusi Hak Tanggungan untuk perlindungan hukum kepada Kreditur.

Dalam membahas masalah ini, dengan melihat bentuk eksekusi yang tersebut dalam bab terdahulu tentang macam-macam eksekusi, maka jenis eksekusi disini termasuk eksekusi pembayaran sejumlah uang yang meliputi Gross Akta Pengakuan Hutang dan Sertifikat Hak Tanggungan yang disamakan dengan Putusan Pengadilan karena memuat irah-irah dengan kata-kata “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.

Suatu putusan Pengadilan tidaklah mempunyai arti bagi pihak yang dimenangkan apabila tidak dapat dilaksanakan. Oleh karena itu setiap putusan hukum haruslah dapat dilaksanakan atau dengan kata lain harus mempunyai kekuatan eksekutorial. Sedangkan yang membuat kekuatan eksekutorial terhadap putusan Hakim atau putusan Pengadilan adalah adanya suatu kata- kata pada kepala putusan yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.

Dalam kaitannya dengan prosedur eksekusi yang ada hubungannya dengan Hak Tanggungan yang dipersamakan dengan putusan Hakim adalah Sertifikat Hak Tanggungan yang pada bagian kepala tercantum titel eksekutorial “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang berarti Sertifikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan suatu putusan Hakim atau putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Dalam proses pengajuan eksekusi Hak Tanggungan adalah bisa dilaksanakan baik secara lisan maupun tertulis, akan tetapi kebiasaan dalam praktek permohonan eksekusi dilaksanakan secara tertulis dan ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di wilayah mana obyek Hak Tanggungan itu berada. Kemudian pihak yang mengajukan permohonan harus membayar biaya-biaya eksekusi yang mana jumlah biaya tersebut ditentukan oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri. Penentuan jumlah biaya tersebut adalah disesuaikan dengan situasi dan kondisi letak barang obyek Hak Tanggungan yang akan dieksekusi, dan selanjutnya biaya tersebut disetorkan ke bagian keuangan Staff Perdata Pengadilan Negeri, bagi pemohon yang bersangkutan diberikan bukti pembayaran yang biasa disebut SKUM (Surat Kuasa Untuk Membayar). Pada dasarnya bagi orang yang tidak mampu dapat juga mengajukan permohonan untuk dilayani asalkan orang tersebut membawa surat keterangan resmi dari pejabat yang berwenang, akan tetapi dalam hal eksekusi Hak Tanggungan ketentuan semacam ini jarang dapat dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri, karena wewenang tidak mungkin melaksanakan eksekusi tanpa ada biaya.

Untuk selanjutnya sebelum pelaksanaan eksekusi dijalankan, Ketua Pengadilan Negeri melakukan beberapa tindakan yang merupakan proses eksekusi yaitu :

1. Aanmaning atau Teguran

Hal ini diatur dalam Pasal 196 HIR/ 207 Rbg yang berbunyi :

Jika pihak yang dikalahkan tidak mau atau lalai untuk memenuhi isi putusan itu dengan kemauannya sendiri, maka pihak yang dimenangkan dapat memasukan permintaan baik dengan lisan maupun dengan surat kepada Ketua Pengadilan Negeri. Untuk menjalankan putusan itu, Ketua memanggil pihak yang dikalahkan itu serta memperingatkan supaya ia memenuhi putusan itu di dalam tempo yang ditentukan oleh Ketua selama- lamanya 8 (delapan) hari.

Khusus untuk putusan Pengadilan atau putusan Hakim yang dapat dieksekusi hanyalah putusan-putusan perdata yang bersifat Condemnatoir (penghukuman) yang memberikan hak saja, itupun atas permohonan dari pihak yang dimenangkan, dan selanjutnya Panitera atau Juru Sita Pengadilan Negeri memanggil pihak yang dikalahkan untuk menghadap Ketua Pengadilan Negeri pada hari dan tanggal yang telah ditetapkan guna ditegur agar bersedia memenuhi isi putusan yang dimaksud dalam tenggang waktu 8 (delapan) hari setelah teguran tersebut.

Surat perintah Ketua Pengadilan untuk memanggil pihak yang dikalahkan tersebut dibuat dalam bentuk penetapan. Jika pihak yang dikalahkan tersebut dalam waktu 8 (delapan) hari masih juga belum melaksanakan isi putusan tersebut, maka Ketua Pengadilan Negeri akan melakukan peneguran lagi, biasanya bisa dilakukan sampai 2 atau 3 kali.

Dalam hal obyek Hak Tanggungan yang dimohonkan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri, maka proses eksekusinya sama yaitu Ketua Pengadilan Negeri setelah menerima permohonan itu langsung memerintahkan Panitera/Sekretaris

Pengadilan Negeri untuk memanggil Debitur yang ingkar janji dan Debitur akan ditegur, untuk dalam waktu 8 (delapan) hari memenuhi kewajibannya yaitu membayar utangnya dengan sukarela, jika waktu tersebut juga tidak dipenuhi maka Ketua Pengadilan akan melakukan peneguran sekali lagi atau 2 (dua) kali lagi.

2. Penyitaan

Apabila teguran tersebut juga tidak dihiraukan oleh Debitur, maka Ketua Pengadilan Negeri dapat memerintahkan kepada Panitera/Sekretaris untuk melakukan sita eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 197 HIR/ 208 Rbg yang berbunyi :

Jika sudah lewat tempo yang ditentukan itu juga belum dipenuhi putusan itu atau jika pihak yang dikalahkan itu walaupun telah dipanggil dengan patut tidak juga menghadap, maka Ketua atau Pegawai yang dikuasakan itu karena jabatannya memberi perintah dengan surat supaya disita sejumlah barang yang tidak bergerak dan jika tidak ada atau ternyata tidak cukup sejumlah barang tidak bergerak kepunyaan pihak yang dikalahkan.

Dari ketentuan sebagaimana tersebut di atas dapat diambil kesimpulan bahwa jika setelah lewat waktu 8 (delapan) hari atau masa peneguran tersebut pihak yang dikalahkan atau Debitur yang wanprestasi tidak juga mau menjalankan putusan atau membayar sejumlah uang, atau orang tersebut sudah dipanggil dengan patut tidak juga datang menghadap Ketua Pengadilan Negeri maka Ketua Pengadilan Negeri karena jabatannya memberi perintah kepada Panitera/Sekretaris atau Juru Sita/Juru Sita Pengganti dengan suatu surat penetapan supaya menyita barang-barang orang yang dikalahkan (Debitur) atau barang-barang obyek Hak Tanggungan, guna kepentingan menjalankan putusan lebih lanjut.³⁶

³⁶ Wawancara dengan Ketua Pengadilan Negeri Mungkid

Penyitaan demikian ini disebut sita eksekusi dan sita eksekutorial ini tidak lagi diperlukan apabila sebelumnya oleh Hakim atau pihak Kreditur sudah meletakkan Conservatoir Beslag terhadap barang-barang jaminan. Apabila Conservatoir Beslag telah dilakukan, maka pada diktum putusannya telah dinyatakan syah dan berharga, sehingga tidak perlu dilakukan lagi sita eksekutorial.

Terhadap barang-barang yang telah disita tetap berada dalam penguasaan orang yang dikenai penyitaan tersebut, akan tetapi orang tersebut tidak boleh menjual atau memindahtangankan dalam bentuk apapun, dan pelanggaran dalam hal ini dapat dikenai ancaman pidana.

Setelah dilakukan penyitaan lalu dibuatkan berita acara penyitaan yang ditandatangani oleh Panitera/Sekretaris atau Juru Sita/ Juru Sita Pengganti dan 2 (dua) orang saksi tersebut. Untuk saksi, biasanya yang menjadi saksi adalah Pamong Desa sendiri dan sekaligus diminta untuk mengawasi barang-barang yang telah disita, agar barang tersebut tidak dipindahtangankan oleh orang yang dikenakan sita eksekusi tersebut. Selanjutnya berita acara tersebut diberikan kepada Kepala Desa dan Termohon Sita.

Dari ketentuan diatas pada saat sekarang ini jika penyitaan mengenai tanah, harus diberitahukan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional guna didaftarkan dalam buku pendaftaran tanah, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP.No.24 Tahun 1997.

Agar pelaksanaan penyitaan dapat berjalan dengan lancar, sebelum petugas Pengadilan Negeri melakukan Conservatoir Beslag atau sita eksekutorial terhadap obyek sengketa, maka terlebih dahulu datang ke Kantor Desa atau Kelurahan guna memberitahukan sita eksekusi tersebut, atau paling tidak sudah mengirim surat pemberitahuan akan diadakannya sita tersebut. Hal ini dimaksudkan untuk mempermudah mencari lokasi obyek sengketa dan memberitahukan kesediaan Kepala Desa menjadi saksi, dan yang paling penting adalah memberitahukan atau diumumkan kepada khalayak ramai tentang adanya sita tersebut oleh Kepala Desa.

Apabila putusan Hakim atau yang disamakan dengan putusan tersebut adalah merupakan perintah untuk membayar sejumlah uang, maka barang-barang yang telah disita, dijual secara umum dengan jalan pelelangan. Penjualan lelang dilakukan oleh pejabat Kantor Lelang Negara sekarang dinamakan Kantor Pelayanan Piutang Dan Lelang Negara (KP₂LN), sedangkan untuk memenuhi isi putusan yang jumlahnya uangnya kecil, maka Ketua Pengadilan Negeri dapat memanggil Panitera/Sekretaris atau Juru Sita untuk melakukan pelelangan, hal ini diatur dalam Pasal 200 ayat (1) dan (2) HIR/215 Rbg yang berbunyi :

Ayat (1)

Penjualan barang yang disita dilakukan dengan bantuan Kantor Lelang Negara atau menurut keadaan yang menurut pertimbangan Ketua yang dikuasakan oleh orang yang melakukan penyitaan itu atau oleh orang lain yang cakap dan dapat dipercayai yang ditunjuk oleh Ketua atau "magishaat" yang dikuasakan dan yang tinggal di tempat penjualan itu harus dilakukan atau berdekatan. Barang-barang itu dijual dengan janji yang biasa dihadapkan kepada khalayak ramai dan kepada orang yang tawarannya tertinggi.

Ayat (2)

Tetapi kalau penjualan yang tersebut dalam ayat (1) harus dilakukan untuk menjalankan suatu putusan yang tanpa memperhitungkan ongkos perkara kalau menurut pertimbangan Ketua yang dikuasakan dapat dikira menyuruh membayar suatu jumlah yang tidak lebih dari Rp. 300,- ,maka penjualan itu tidak perlu dilakukan dengan bantuan Kantor Lelang.

Dalam proses pelelangan, sebelum dilakukan pelelangan, maka terlebih dahulu dilakukan pengumuman-pengumuman melalui surat-surat kabar, dalam pengumuman tersebut harus disebut hari, tanggal dan tempat pelelangan, serta harga limitnya. Setelah lelang dilaksanakan, maka pejabat Kantor Lelang (KP₂LN) membuat berita acara pelelangan, Panitera atau Juru Sita yang ikut dalam pelelangan tersebut juga membuat berita acara pelelangan. Dan setelah lelang selesai dilaksanakan, kepada pihak yang barang tetapnya dilelang wajib mengosongkan barang tetap (tanah) tersebut dalam keadaan kosong tanpa beban apapun untuk diserahkan kepada pemenang lelang selaku pembeli barang.

Apabila pihak terlelang tersebut tidak mau menyerahkan dengan sukarela, maka Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan mengeluarkan surat perintah pengosongan untuk dilaksanakan oleh Juru Sita dan bila perlu dengan bantuan aparat negara (Kepolisian).

Apabila pelelangan telah selesai dan barang telah dijual, maka hasil pelelangan tersebut diberikan kepada pihak yang telah dimenangkan dalam perkara perdata atau kepada Kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan untuk membayar tagihannya dan biaya eksekusi, dan apabila ada sisa atau kelebihannya akan dikembalikan kepada pihak yang telah dikenakan eksekusi atau Debitur yang berhutang.

c. Proses penjualan lelang obyek Hak Tanggungan

Dalam konteks analisis masalah ini, pengertian lelang mengacu pada ketentuan Vender Reglement (Pengaturan Lelang) dalam lembaran Negara Tahun 1908 No. 189, Vender Instructie (Instruksi Lelang) dalam lembaran Negara Tahun

1908 No. 190 dan Keputusan Menteri Keuangan No. 304/KMK.01/2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Lelang sebetulnya merupakan suatu istilah hukum yang penjelasannya diberikan dalam Pasal 1 Peraturan Lelang yang memberikan definisi sebagai berikut:

Yang dimaksud dengan penjualan di muka umum ialah : pelelangan dan penjualan barang yang dilakukan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat atau dengan persetujuan harga yang makin menurun atau dengan pendaftaran harga, dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberitahukan tentang pelelangan itu, diberikan kesempatan kepadanya untuk membeli dengan jalan : menawar harga, menyetujui harga atau dengan jalan pendaftaran.³⁷

Karena disini disebut bahwa penjualan umum adalah penjualan di muka umum. Sedangkan penjualannya tidak diterangkan tentang penjualan yang bagaimana, sehingga para petugas dalam melakukan pelaksanaan ketentuan ini mengalami kesulitan. Maka Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP₂LN) memberikan definisi yang dapat dipergunakan dalam melaksanakan peraturan-peraturan lelang.

Sehingga pengertian lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung di hadapan Pejabat lelang maupun melalui media elektronik (internet), dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat.

Pada prinsipnya penawaran harga melalui lelang yang dilakukan secara lisan lebih bagus dibanding tertulis, karena dengan cara lisan disamping lebih obyektif juga dapat diperoleh harga barang bisa lebih tinggi di atas harga/nilai limit. Sedangkan penawaran dengan cara tertutup atau melalui amplop tertutup, harga

³⁷ Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Bandung, PT. Eresco, 1987, hal. 153

penawaran yang tertulis tidak dapat dinaikkan lagi, sehingga apabila penawaran tertinggi sudah di atas harga limit, maka pembeli itulah yang akan ditetapkan sebagai pemenang lelang.

Keunggulan penjualan melalui lelang diantaranya adalah :

- Adil karena bersifat terbuka/transparan dan obyektif.
- Aman karena lelang disaksikan/dipimpin dan dilaksanakan oleh pejabat lelang selaku pejabat umum yang bersifat independen. Sistem lelang mengharuskan pejabat lelang meneliti kebenaran formal subyek dan obyek lelang.
- Cepat dan efisien, karena pelaksanaan lelang didahului dengan pengumuman sehingga peserta lelang dapat berkumpul pada saat hari lelang dan dengan pembayaran secara tunai.
- Kepastian hukum karena atas pelaksanaan lelang, pejabat lelang membuat Berita Acara lelang yang disebut risalah lelang.
- Kompetitif mewujudkan harga yang wajar karena pembentukan harga lelang pada dasarnya menggunakan sistem penawaran yang bersifat terbuka dan transparan.

Jenis- jenis lelang :

a. Lelang Eksekusi

1. Lelang Eksekusi Pengadilan
2. Lelang Eksekusi PUPN
3. Lelang Eksekusi Pajak
4. Lelang Barang Rampasan
5. Lelang Barang Temuan
6. Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 Hak Tanggungan

7. Lelang Eksekusi Harga Pailit
 8. Lelang Eksekusi Fidusia
 9. Lelang Barang Sitaan berdasarkan Pasal 45 KUHP
- b. Lelang Non Eksekusi
1. Lelang barang untuk Pemerintah Pusat/Daerah (Inventaris)
 2. Lelang barang milik BUMN/BUMD
 3. Lelang kayu (perhutanan) dan hasil hutan lainnya.
 4. Lelang BPPN

Cara mengajukan lelang :

- Pemohon/penjual mengajukan permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara dilengkapi dengan syarat-syarat sesuai ketentuan.
- Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang setelah dilakukan analisa kelengkapan dokumen.
- Pemohon melaksanakan pengumuman lelang melalui selebaran/surat kabar harian/media elektronik sesuai ketentuan.
- Peserta lelang menyetor uang jaminan rekening ke KP₂LN.
- Setoran bea lelang dan uang miskin ke kas negara serta setoran hasil bersih lelang kepada penjual/pemohon lelang (atau ke kas negara jika barang inventaris milik negara).
- Penyerahan petikan risalah lelang dan dokumen pendukung lainnya kepada pemenang lelang dan salinan risalah lelang kepada pemohon lelang/instansi terkait.

Khusus mengenai lelang eksekusi Pengadilan, diperlukan syarat- syarat sebagai kelengkapan permohonan antara lain :

- a. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri
- b. Aanmaning/teguran
- c. Penetapan sita atas obyek Hak Tanggungan
- d. Berita Acara Sita
- e. Perincian hutang
- f. Pemberitahuan lelang kepada termohon lelang
- g. Bukti kepemilikan (sertifikat)

Mengenai penetapan waktu lelang, setelah ditetapkan tentang waktu pelaksanaan lelang, kemudian Ketua Pengadilan Negeri selaku pemohon lelang melaksanakan pengumuman lelang pertama dan kedua dalam tenggang waktu 15 hari. Jadi pengumuman lelang yang ke II dengan pelaksanaan lelang tidak boleh kurang dari 14 hari. Apabila setelah pengumuman lelang yang ke II juga tidak ada pelunasan/penyelesaian, maka lelang dilaksanakan dan pada prinsipnya yang dimenangkan adalah yang mengajukan penawaran tertinggi dan diatas limit.

2. Beberapa hambatan yang dihadapi dan upaya pemecahannya dalam eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit untuk perlindungan hukum bagi kepentingan Kreditur.

Betapa baiknya suatu Undang-Undang, kegunaannya bagi masyarakat akan tergantung pada pelaksanaannya, secara teoritis UUHT memang sudah mengatur secara tegas dan rinci, namun dalam praktek masih banyak hambatan yang dapat

menghambat jalannya eksekusi tersebut. Dimana dari sekian banyak permohonan eksekusi Hak Tanggungan yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri, ada sebagian permohonan dapat diterima dan ada juga tidak dapat diterima untuk dilaksanakan eksekusinya. Hal ini disebabkan karena adanya beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya hambatan dalam eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan maupun dalam penjualan lelang baik secara yuridis maupun non yuridis.

2.a. Hambatan-hambatan dalam Eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit untuk perlindungan hukum bagi kepentingan Kreditur.

1. Hambatan Yuridis.

Adapun beberapa faktor yang menjadi kendala atau hambatan yuridis adalah :

- a. Adanya penjelasan Pasal 20 ayat 1 UUHT yang dapat disimpulkan bahwa Kreditur berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan. Dari ketentuan tersebut berarti utang yang harus dibayar dari uang hasil penjualan lelang obyek Hak Tanggungan milik Debitur setinggi-tingginya/maksimal adalah sebesar nilai tanggungan yang disebut dalam Sertifikat Hak Tanggungan itu.

Sedangkan biasanya Kreditur menetapkan jumlah lebih besar dari apa yang tertuang dalam Sertifikat Hak Tanggungan, hal ini dikarenakan pada pembebanan Hak Tanggungan ada syarat-syarat, bahwa Debitur sepanjang

mengenai besarnya jumlah yang tergantung, harus menerima pembukuan dari pemberi kredit bagi penetapan jumlah yang tergantung itu termasuk bunga dan denda, sehingga jumlahnya bisa melebihi yang tersebut dalam Sertifikat Hak Tanggungan.

- b. Kendala lain yang berhubungan dengan janji yang terdapat dalam Pasal 11 ayat (2) j yaitu janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan.

Janji seperti ini oleh Kreditur selalu dimasukkan dalam Sertifikat Hak Tanggungan akan tetapi kebanyakan Debitur tidak akan secara sukarela mengosongkan obyek Hak Tanggungan itu baik pada saat obyek Hak Tanggungan tersebut akan dieksekusi, sebelum pelelangan maupun setelah pelelangan dilaksanakan.

- c. Kendala lain yang sering terjadi yaitu adanya perlawanan oleh pemegang Hak Tanggungan itu sendiri terhadap eksekusi atas permohonan pemegang Hak Tanggungan pertama. Tentang masalah ini tidak diatur dalam UUHT tetapi ada dalam Materi Hukum Acara Perdata.

2. Hambatan Non Yuridis.

- a. Dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, sering timbul hambatan-hambatan diluar prediksi yaitu pihak-pihak Tereksekusi dengan sengaja mengerahkan masanya untuk menghambat jalannya eksekusi, dengan cara-cara mengerahkan masa untuk memblokade dan memblokir jalan dan letak obyek eksekusi agar Team/Pelaksana Eksekusi tidak bisa masuk kelokasi,

serta menghalangi aparat keamanan dengan membakar ban-ban mobil bekas dan ada pula yang sengaja mabuk-mabukkan sehingga membuat keadaan menjadi gaduh dan kacau dengan berteriak-teriak dan mengumpat Pelaksana Eksekusi dan aparat keamanan, sehingga keadaan menjadi tidak kondusif karena jumlah masa yang lebih banyak dari pada aparat keamanan yang bertugas untuk mengamankan jalannya eksekusi. Keadaan demikian ini membuat repot Pelaksana Eksekusi dan aparat keamanan, sehingga jelas eksekusi tidak bisa dilaksanakan bahkan harus ditunda, karena bila eksekusi dipaksakan atau tetap dilaksanakan bisa-bisa Pelaksana Eksekusi menjadi bulan-bulanan masa pendukung pihak Tereksekusi. Penundaan pelaksanaan eksekusi dimaksudkan untuk menghindari hal-hal yang tidak dikehendaki.

- b. Kurangnya pengetahuan masyarakat tentang hukum sehingga mudah dipengaruhi dan diprovokasi oleh pihak Termohon Eksekusi.

2.b. Upaya pemecahan terhadap hambatan-hambatan dalam Eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit untuk perlindungan hukum bagi kepentingan Kreditur.

1. Upaya pemecahan hambatan yuridis.

Dalam Penetapan Eksekusi Hak Tanggungan No : 09/ Pdt.Eks/ 2006/ PN.Mkd antara PT BPR Kurnia Sewon Bantul Yogyakarta sebagai Pemohon Eksekusi melawan NY SITI MUNDARIYAH, sebagai Termohon Eksekusi dan Penetapan Eksekusi Hak Tanggungan No : 11/ Pdt.Eks/ 2006/ PN.Mkd antara

PT BPR KEMBANG PARAMA Muntilan sebagai Pemohon Eksekusi melawan PAULUS WIDODO sebagai Termohon Eksekusi. Dalam kedua penetapan tersebut Ketua Pengadilan Negeri Mungkid pernah memecahkan permasalahan tersebut dengan cara-cara seperti yang biasa dilakukan dalam memproses perkara perdata yaitu :

- a. Kendala pertama yang mendasarkan kepada ketentuan perjanjian kredit yang menetapkan jumlah utang dan bunga serta biaya-biaya yang bersangkutan dengan perjanjian kredit harus dibayarkan oleh Debitur sebagai utang.

Apabila yang dimaksudkan disini adalah jumlah utang yang harus dibayar oleh Debitur atau yang sering dinamakan klausula rekening koran dalam hubungan hutang piutang, maka Ketua Pengadilan Negeri dalam mengatasi masalah tersebut dapat mendasarkan kepada ketentuan Pasal 3 ayat 1 UUHT yang berbunyi sebagai berikut:

Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan yang jumlahnya tertentu atau pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang yang bersangkutan, jadi utang Debitur dapat berupa utang pokok, bunga yang diperjanjikan dan denda yang diperjanjikan.

Walaupun masalah utang ini, pada umumnya berkaitan dengan masalah jumlah besarnya hutang maksimal yang disebut dalam Sertifikat Hak Tanggungan. Pasal 20 (1) yang dalam praktek sering dipermasalahkan oleh Debitur selaku pemberi Hak Tanggungan, dengan alasan atau dalih untuk melumpuhkan eksekusi Hak Tanggungan, namun

dengan adanya ketentuan Pasal 3 ayat 1 UUHT diharapkan Ketua Pengadilan Negeri/Hakim tidak akan mengabulkan keberatan tersebut, dan tetap menjalankan/melaksanakan eksekusi, sehingga kepentingan Kreditor dalam memperoleh kembali uangnya benar-benar dapat terlindungi.

- b. Dalam memecahkan masalah sebagai kendala kedua yang berhubungan dengan janji pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan.

Karena hal tersebut sudah disebut janji, maka Kreditor dan Debitur timbullah dan kewajiban yang harus dilaksanakan apabila Debitur wanprestasi, diantaranya adanya Hak Kreditor untuk memperoleh pelunasan piutangnya dari menjual obyek Hak Tanggungan baik yang berupa tanah atau tanah dan bangunan tersebut dan bagi Debitur harus atau wajib mengosongkan tanah dan bangunan tersebut sebelum obyek Hak Tanggungan dieksekusi melalui penjualan lelang.

Dan apabila Debitur tidak mau secara sukarela mengosongkan obyek Hak Tanggungan tersebut, maka Ketua Pengadilan Negeri agar supaya tetap melaksanakan eksekusi dan mengajukan permohonan penjualan lelang obyek Hak Tanggungan kepada Kantor Lelang Negara/Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP₂LN). Atas permohonan dari Ketua Pengadilan Negeri tersebut yang telah dilengkapi dengan syarat-syarat yang diperlukan maka pelelangan dilaksanakan.

Setelah obyek Hak Tanggungan dilelang dan telah dibeli oleh pemenang lelang, maka pengosongan dapat ditempuh dengan 2 (dua) cara yaitu :

- Dengan cara persuasip yaitu cara pendekatan antara pemilik baru, dalam hal ini pemenang lelang dengan pemilik lama atau penghuni, dengan jalan memberikan kompensasi (ganti rugi, biaya pengosongan atau biaya-biaya lain atau memperpanjang/memperbaharui sewa menyewa).
- Cara Kedua Pemilik Baru/pemenang lelang mengajukan permohonan pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri (sebagai pelaksana eksekusi Hak Tanggungan) dan atas permohonan tersebut Ketua Pengadilan Negeri membuat Surat Penetapan yang memerintahkan Panitera Sekretaris/Juru Sita Pengadilan Negeri untuk melaksanakan pengosongan secara paksa atas obyek Hak Tanggungan itu berada, apabila perlu dengan dibantu oleh Polri atau CPM.

Sebagai dasar hukum bagi Ketua Pengadilan Negeri dalam melaksanakan eksekusi pengosongan obyek Hak Tanggungan yang menjadi kewenangannya adalah ketentuan Pasal 200 ayat (11) HIR dan penjelasan atau Pasal 11 butir ke 12 Undang- Undang No. 49 tahun 1960 seperti telah diuraikan dalam bab sebelumnya. Jadi untuk pengosongan obyek Hak Tanggungan semata-mata merupakan kewenangan Ketua Pengadilan Negeri.

Sebenarnya prinsip pengosongan oleh Pemenang lelang/pembeli lewat lelang adalah sangat masuk akal, hal ini berarti melakukan setelah penjualan lelang, dan ini juga dapat dipergunakan untuk menghindari adanya gugatan, selain itu dari uraian diatas apabila pengosongan dilakukan setelah obyek jaminan dilelang adalah sangat masuk akal, karena sebelum obyek jaminan dilelang berarti Hak Milik masih berada pada Debitur pemberi Hak Tanggungan, akan tetapi setelah jaminan dilelang berarti Hak Milik atas obyek Hak Tanggungan sudah beralih kepada pemilik yang baru, sehingga pemilik yang baru berhak mengajukan permohonan pengosongan hal ini yang dimaksud dengan eksekusi riil setelah adanya pelelangan “(Rieele executie bij open baar verkoop)”.

Akan tetapi dalam praktek sering juga terjadi, Ketua Pengadilan Negeri berani mengosongkan obyek jaminan sebelum dilelang, dengan maksud untuk memudahkan dan menarik para peserta lelang, kalau demikian halnya yang terjadi maka risikonya Kreditur pemohon eksekusi bisa digugat dengan adanya pengosongan terhadap obyek jaminan yang masih menjadi Hak Debitur selaku pemberi jaminan.

- c. Untuk memecahkan masalah/kendala adanya perlawanan oleh pemegang Hak Tanggungan itu sendiri, masalah perlawanan terhadap eksekusi oleh pemegang Hak Tanggungan ini biasanya dilakukan oleh pemegang Hak Tanggungan yang lainnya (Hak Tanggungan ke II, III) dan seterusnya atas tanah yang dijaminan dengan Hak Tanggungan yang telah disita untuk

dan atas kepentingan Kreditur pertama atau Kreditur lainnya, dan untuk itu kemudian pemegang Hak Tanggungan ke II, III dan seterusnya mengajukan perlawanan terhadap sita eksekusi tersebut.

Dalam menghadapi perlawanan demikian ini Hakim/Ketua Pengadilan Negeri harus menolak karena perlawanan terhadap sita eksekusi sebenarnya hanya dapat dilakukan oleh pihak ketiga atas dasar dalil tentang kepemilikan, Pemegang Hak Tanggungan bukanlah pemilik, sehingga ia hanya mempunyai hak untuk memohon pelunasan piutangnya yang juga dijamin atas tanah yang disita eksekusi tersebut, dan caranya juga mengajukan Hak Tanggungan tersebut.

Sedangkan perolehan uang dari hasil lelang eksekusi tersebut dibayarkan terlebih dahulu kepada pemegang Hak Tanggungan pertama, dan sisanya jika masih ada dibayarkan kepada Kreditur lain atau sisanya diserahkan saja kepada Kreditur konkuren lainnya. Jadi apabila Kreditur II, III dan seterusnya mengetahui tanah sebagai jaminan sudah disita eksekusi oleh Kreditur lain, dan ia tidak segera ikut mengajukan permohonan eksekusi maka ia akan merugi, karena dengan disitanya obyek Hak Tanggungan sebagai jaminan oleh Kreditur lain, berarti hutang- hutang yang lain ikut jatuh tempo sebelum waktunya. Oleh karena itu daripada pemegang Hak Tanggungan mengajukan perlawanan atas sita eksekusi Hak Tanggungan, lebih baik sama-sama mengajukan permohonan eksekusi, sehingga apabila eksekusi benar-benar dijalankan, maka pelunasan-pelunasan atas piutang-piutangnya akan dapat

dibayarkan, sehingga perlindungan hukum terhadap kepentingan Kreditur sama-sama dapat dijamin.

2. Upaya pemecahan hambatan non yuridis.

- a. Dalam pelaksanaan eksekusi dilakukan koordinasi antara Kepala Desa, Pelaksana Eksekusi dan aparat keamanan terkait sebelum eksekusi dilaksanakan supaya lokasi obyek eksekusi diamankan/disterilkan lebih dahulu dari kemungkinan-kemungkinan pihak Tereksekusi mengerahkan masa untuk menghalang-halangi jalannya eksekusi dan menambah jumlah aparat keamanan, sehingga kalau lokasi obyek eksekusi sudah diamankan lebih dahulu maka pelaksanaan eksekusi dapat berjalan dengan lancar.
- b. Mengadakan sosialisasi masalah eksekusi kepada masyarakat melalui penyuluhan hukum dengan lembaga-lembaga terkait, agar masyarakat bisa mengerti dan memahami tentang hukum sehingga tahu apa yang menjadi hak dan kewajibannya.

Mengadakan pendekatan kepada Pihak Termohon Eksekusi, agar pihak Termohon Eksekusi menyadari apa yang menjadi hak dan kewajibannya, serta tidak menghalang-halangi jalannya eksekusi, sangat baik sekali apabila Termohon Eksekusi akhirnya mau menyerahkan obyek eksekusi dengan sukarela dan ikhlas, sehingga tidak harus ada upaya paksa.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari latar belakang, hasil penelitian dan pembahasan tersebut di atas, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

- 1) Eksekusi Hak Tanggungan atas tanah dan benda- benda yang berkaitan dengan tanah adalah merupakan salah satu cara bagi Kreditur untuk memperoleh perlindungan hukum, sehingga melalui Eksekusi Hak Tanggungan atas tanah dan benda- benda yang berkaitan dengan tanah benar- benar dapat memberikan jaminan kepada Kreditur untuk memperoleh kembali piutangnya jika Debitur cidera janji (wanprestasi).
- 2) Hambatan-hambatan dalam Eksekusi Hak Tanggungan adalah meliputi hambatan yuridis dan non yuridis, sehingga Eksekusi Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan dengan baik dan lancar.

Upaya pemecahan hambatan yuridis dilakukan menurut ketentuan hukum yang ada, sedangkan untuk hambatan non yuridis upaya pemecahannya dengan melakukan koordinasi antara pihak-pihak terkait dan menambah aparat keamanan serta melakukan sosialisasi dan penyuluhan hukum pada masyarakat.

B. Saran

- 1) Perlunya memilih salah satu cara Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri agar setiap pemberian utang atau pengikatan Kredit yang selalu dijamin dengan pemasangan Grosse Akta Pengakuan Utang atau Sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial sama dengan Putusan Pengadilan tidak menimbulkan persoalan hukum baru.
- 2) Perlunya Hakim/Ketua Pengadilan Negeri lebih meningkatkan pelayanannya, misalnya saja memberikan kemudahan bagi Kreditur dalam mengajukan permohonan Eksekusi Hak Tanggungan dengan syarat yang tidak bermacam-macam, memberikan penerangan dan pengarahan kepada Kreditur selaku pemohon Eksekusi Hak Tanggungan, tentang manfaat dan keuntungannya memilih cara Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri dan yang penting jangan sekali-kali menunda Eksekusi Hak Tanggungan kecuali ada alasan hukum yang kuat.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

Abdurahman, *Aneka Masalah Dalam Praktek Penegakan Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1980.

Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan 8, Jakarta, Djambatan, 1999.

....., *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Cetakan 15, Jakarta, Djambatan, 2002.

Djazuli Bachar, *Eksekusi Putusan Perkara Perdata Segi Hukum dan Penegakkan Hukum*, Cetakan 1, Jakarta, Akademika Presindo, 1987.

Eugenia Liliawati Muljono, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dalam Kaitannya dengan Pemberian Kredit oleh Perbankan*, Jakarta, Harvarindo, 2003.

H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.

JJH. Arief Sidharta Bruggink, *Refleksi Tentang Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.

J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku II, Cetakan 1, Bandung, PT. Citra aditya bakti, 1998.

Mahkamah Agung RI, *Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Pengadilan Buku II*, MARI, Jakarta, 1987.

- M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta, PT. Gramedia, 1988.
- R. Soepomo, *Hukum Acara Perdata Dilingkungan Peradilan Umum*, Jakarta, Pustaka Kartini, 1988.
- Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Jakarta, Djambatan, 1999.
- Ridwan Syahrani, *Hukum Acara Perdata Dilingkungan Peradilan Umum*, Jakarta, Pustaka Kartini, 1988.
- Rochmad Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Bandung, PT. Presco, 1987.
- S. Nasution, *Metode Penelitian Naturalistik Kualitatif*, Cetakan 1, Bandung, Tarsito, 1992.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan 2, Jakarta, Universitas Indonesia, 1981.
-, *Hak Tanggungan*, Cetakan 1, Bandung, Alumni, 1999.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty, 1988.
- Sutan Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan, Suatu Kajian Mengenai Undang- Undang Hak Tanggungan*, Cetakan 1, Bandung, Alumni, 1999.
- Winarno Surakhmad, *Pengantar Penelitian Ilmiah Dasar Metode Tehnik*, Tarsito, Bandung, 1989.
- Wiryono Projodikoro, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Sumur, Bandung, 1962.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Atau Burgerlijkwetboek (BW).

Kitab Undang-Undang Hukum Dagang.

Reglemen Indonesia yang diperbaharui atau Herzien Inlalandsch Reglement (HIR).

Reglemen Daerah Seberang atau Rechtreglement Buitengewesten (RBg).

Undang-Undang No. 19 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat

No. 27 Tahun 1957 Tentang Penagihan Pajak Negara Dengan Surat Paksa.

Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang No 49 Prp Tahun 1960 Tentang Panitia Urusan Piutang Negara.

Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang No. 7

Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia.

Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman.

Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 Tentang Mahkamah Agung.

Undang-Undang No. 8 Tahun 2004 Tentang Peradilan Umum.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Pemeneq Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan PP No. 24

Tahun 1997.

C. Surat Edaran Mahkamah Agung

Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 10 Tahun 1960.

Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 04 Tahun 1970.

Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 52 K/Pan.MA/1971.

Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 02 Tahun 1973.

Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 01 Tahun 2000.

D. Makalah-makalah

Badan Pertanahan Nasional, Hukum Jaminan Dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Makalah Dalam Seminar Hukum Jaminan, Jakarta, Binacipta, 1996.

Retno Wulan Sutanto, Beberapa Hal Yang Perlu Diperhatikan Oleh Bank Dalam Menerima Hak Atas Tanah Sebagai Obyek Hak Tanggungan, Untuk Kredit Yang Diberikan Kepada Kreditur, Makalah Dalam Seminar Undang-Undang Hak Tanggungan, Bandung, 1996.

Setiawan, Ulasan Hukum Hak Tanggungan Dan Masalah Eksekusinya, Makalah Dalam Seminar Undang-Undang Hak Tanggungan, Surabaya, 1996.

