

PRINSIP - PRINSIP HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH

(UU No. 4 / 1996)

O l e h :

Ana Silviana, S.H.

Diajukan untuk diskusi bagian
Keperdataan, tanggal 21 Mei 1996

Fakultas Hukum
Universitas Diponegoro
1996

PRINSIP - PRINSIP HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH

(UU No. 4 / 1996)

I. P E N D I A H U L U A N .

Perombakan hukum terjadi lagi dalam Hukum Tanah Nasional karena telah lahir produk hukum mengenai lembaga jaminan atas tanah. UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang kemudian disebut Undang - Undang Hak Tanggungan (UUHT) diundangkan pada tanggal 9 April 1996 dalam Lembaran Negara No.42 tahun 1996. Penjelasannya dimuat dalam TLN No.3632, adalah produk perombakan hukum tersebut.

Dengan diundangkannya UUHT, maka salah satu tujuan UUPA untuk menuntaskan unifikasi hukum Tanah Nasional tercapai sudah. Hak Tanggungan ini menjadi satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah di Indonesia.

Sebelum UUPA, terjadi dualisme pengaturan tentang hukum tanah di Indonesia. Disalah satu pihak berlaku Hukum Perdata Barat - dan di pihak lain diberlakukan juga ketentuan hukum Adat mengenai tanah.

Setelah UUPA, terjadi perubahan secara fundamental di dalam Hukum Tanah Indonesia. UUPA mencabut berlakunya ketentuan mengenai hak-hak sepanjang mengenai bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya (Bukum ke II KUH Perdata) kecuali ketentuan Hipotik. Dengan demikian unifikasi terhadap hukum tanah Indonesia - tercapai sudah, yaitu Hukum Tanah Nasional yang bersumber dan diatur dalam UUPA beserta peraturan pelaksanaannya (UU No.5 1960).

Akan tetapi dalam hal ketentuan jaminan hak atas tanah, lembaga Hipotik masih diberlakukan sekalipun mengenai tanah. Karena - memang dikecualikan oleh UUPA sebagaimana tercantum dalam ketentuan pasal 51 dan 57 UUPA.

Pasal 51 : Hak Tanggungan yang dapat dibebankan kepada HM, HGU, HGB tersebut dalam pasal 25,33,39 diatur dengan UU.

Pasal 57 : Selama UU yang mengenai hak tanggungan tersebut dalam pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai Hipotik tersebut dalam KUH Perdata Indonesia - dan Crediet Verband tersebut dalam S. 1908 - No.542 sebagai yang diubah dengan S. 1937 - No.190.

Selama UUHT yang dikehendaki dalam pasal 51 UUPA belum terwujud maka hak jaminan atas tanah yang dipakai adalah lembaga Hipotik yang diatur dalam Buku II KUH Perdata dan Lembaga Crediet Verband (CV) dalam S. 1908 - 542 diubah dengan S. 1937 - 190 (pasal - 57 UUPA).

Ketentuan - ketentuan tersebut di atas berasal dari jaman kolonial Belanda dan didasarkan pada hukum tanah yang berlaku sebelum adanya UUPA. Lembaga Hipotik untuk jaminan tanah-tanah Barat dan CV untuk jaminan tanah Hak Milik Adat. Selain dua lembaga tersebut - terdapat juga Fidusia sebagai hak jaminan.

Dengan berlakunya UUHT maka ketentuan tentang Hipotik dan CV dinyatakan tidak berlaku lagi. Demikian juga halnya dengan Fidusia sebagai lembaga hak jaminan yang obyeknya hak Pakai yang dibekukan oleh Negara menjadi tidak berlaku lagi.

II. PERMASALAHAN.

Sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi, timbul perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai masalah dalam pelaksanaan hukum jaminan hak atas tanah, misalnya mengenai pencahutan titel eksekutorial, pelaksanaan eksekusi, dan lain-lain. Sehingga ketentuan-ketentuan dalam pemberlakuan ke dua lembaga hak jaminan tersebut, di atas (pasal 57 UUPA) dirasa kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan dan hak jaminan lagi pula ketentuan-ketentuan tersebut ^{tidak} sesuai dengan azas-azas Hukum Tanah nasional.

UU mengenai lembaga hak jaminan atas tanah ^{yg sesuai dg asas HTN} harus mempunyai ciri-ciri :

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan (preferent) kepada krediturnya.
2. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun - obyeknya berada.
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ke tiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
4. mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Ciri-ciri tersebut telah dituangkan dalam lembaga hak jaminan yang oleh UUPA diberi nama Hak Tanggungan. Dengan diundangkannya UUHT tuntaslah unifikasi dalam Hukum Tanah Nasional untuk mewu

judkan tujuan UUPA membangun Hukum Tanah Nasional dengan diciptakannya kesatuan dan kesederhanaan hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

UUHT merupakan pelaksanaan UUPA yang mengatur hal baru dalam lembaga Hak Tanggungan yang disesuaikan dengan perkembangan keadaan. Untuk itu makalah ini akan membahas tentang :

1. Apa saja yang menjadi obyek Hak Tanggungan ?
2. Bagaimana prosedur pembebanan Hak Tanggungan ?
3. Bagaimana pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan ?

III. PEMBAHASAN

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu, terhadap kreditur lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cidera janji kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum terhadap tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur yang lain.

Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu selain harus mempunyai empat ciri pokok tersebut di atas, Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat di bagi-bagi yang berarti bahwa Hak Tanggungan membebanan secara utuh obyeknya dan setiap bagian dari padanya dan bahwa penyimpangan terhadap asas ini hanya dapat dilakukan apabila hal tersebut diperjanjikan secara tegas.

Pada hakekatnya Hak Tanggungan adalah mengikuti (accessoir) pada perjanjian pokoknya, yakni perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang. Sehingga keberadaan, peralihan, dan hapusnya Hak tanggungan tergantung pada utang yang dijamin pelunasannya tersebut.

1. OBYEK HAK TANGGUNGAN.

Setelah berlakunya UUPA dan sebelum terbit PP No.10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, obyek Hak Tanggungan menurut Peraturan Menteri Agraria No.2 tahun 1960 digolongkan mengenai hak-hak atas tanah yang dapat dibebani hipotik dan hak-hak atas tanah yang dapat dibebani CV sebagai berikut :

- a. Hak-hak yang dapat dibebani Hipotik ialah : HM, HGU, HGB yang

berasal dari konversi hak-hak atas tanah Barat yaitu Hak Eigen dom, Hak Opstal, Hak Erfpacht.

- b. Hak-hak yang dapat dibebani CV adalah HM, HGU, HGB yang berasal dari hak-hak Indonesia yaitu berasal dari hak-hak atas tanah adat.

Dengan diadakannya penggolongan tersebut, maka untuk dapat memakai lembaga hak jaminan atas tanah dengan hypotheek atau dengan CV harus mengetahui asal-usul tanahnya, apakah tanah-tanah tersebut berasal dari konversi hak-hak atas tanah Barat dengan lembaga Hypotheek, atau tanah-tanah berasal dari hak-hak atas tanah Adat dengan lembaga CV.

Setelah berlakunya PP 10 tahun 1961 dengan peraturan pelaksanaannya PMA No.15 tahun 1961 tentang Pembebanan dan Pendaftaran Hypotheek dan CV, sudah tidak lagi memperhatikan asal-usul dari tanah tersebut. Hypotheek dan CV dapat dibebankan pada tanah HM, HGU, HGB baik yang berasal dari konversi hak-hak Barat maupun yang berasal dari konversi hak Adat.

Pasal 1 PMA 15 tahun 1961 : Tanah-tanah HM, HGU, HGB yang telah dibukukan dalam daftar buku tanah menurut ketentuan PP 10/1961 tentang Pendaftaran Tanah, dapat dibebani Hypotheek maupun CV. Jadi terserah pada para Kreditur untuk memilih apakah akan membebani hak atas tanah dengan Hypotheek atau dengan CV.

Dalam UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah HM, HGU, HGB, sebagai hak atas tanah yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan. Oleh karena itu dalam pasal 51 UUPA ditentukan, obyek yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah HM, HGU, HGB.

Pada prinsipnya obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah yang memenuhi dua persyaratan, yaitu :

1. Wajib didaftarkan dalam daftar umum. Dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (preferent) yang diberikan kepada kreditur pemegang hak Tanggungan terhadap kreditur yang lain. Untuk itu hak Tanggungan harus dicatat pada Buku Tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (memenuhi asas publisitas).
2. Menurut sifatnya hak tersebut harus dapat dipindah tangankan, untuk memudahkan pelaksanaan pembayaran utang yang dijamin pelunasannya, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi.

asikan. (Penjelasan Pasal 4 ayat (1) UUHT).

Hak Milik yang sudah diwakafkan dan tanah-tanah yang digunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, walaupun memenuhi kedua syarat tersebut di atas, sesuai dengan hahekat perwakafan, Hak Milik yang demikian dikekalkan sebagai harta keagamaan. Sehingga hak atas tanah yang diperlukan untuk keperluan tersebut karena kekhususan sifat dan tujuan penggunaannya tidak dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan.

Hak Pakai, UUPA tidak menunjuk Hak Pakai (HP) sebagai obyek Hak Tanggungan, karena pada waktu itu tidak termasuk hak atas tanah yang wajib didaftar. Sehingga tidak dapat memenuhi syarat publisitas untuk dapat dijadikan jaminan utang.

Dalam perkembangannya HP Atas Tanah Negara menurut PMA 10 / 1966 juga wajib didaftarkan. karena perkembangan dibidang administrasi pertanahan, disamping untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, HP Atas Tanah Negara tertentu yang memenuhi kedua syarat tersebut di atas dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan.

HP atas Tanah Negara yang diberikan kepada instansi Pemerintah, Badan keagamaan dan Sosial dan Badan Perwakilan Negara Asing, meskipun wajib didaftarkan akan tetapi karena menurut sifatnya tidak dapat dipindah tangankan, maka bukan merupakan obyek Hak Tanggungan.

HP Atas Tanah Negara yang diberikan kepada orang perseorangan dan Badan-badan Hukum Perdata, karena memenuhi dua syarat tersebut, dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan.

HP yang terjadi di atas tanah Hak Milik tidak dapat dibebani Hak Tanggungan. Tetapi mengingat perkembangan kebutuhan masyarakat dan pembangunan, dikemudian hari UUHT membuka kemungkinan untuk dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan jika telah memenuhi kedua syarat tersebut di atas. Hal ini akan diatur kemudian dalam Peraturan Pemerintah.

Dengan demikian hak-hak atas tanah yang ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan adalah : HM, HGU, HGB dan HP Atas Tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindah tangankan. Sedangkan untuk HP Atas Tanah Hak Milik dibuka kemungkinan dikemudian hari dapat dijadikan obyek jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, jika telah memenuhi persyaratannya. (Pasal 4 UUHT).

Hak Tanggungan pada dasarnya dibebankan pada hak atas tanah namun dalam kenyataannya sering terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dibebani jaminan tersebut.

Sesuai dengan asas pemisahan horisontal yang dianut oleh Hukum Tanah Nasional yaitu Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat. Maka dalam kaitannya dengan bangunan, tanaman dan hasil karya tersebut menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu setiap perbuatan hukum mengenai hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda di atasnya.

Namun demikian sesuai dengan perkembangan keadaan dan kebutuhan masyarakat, penerapan asas-asas hukum Adat tidaklah mutlak. Sebagaimana tampak dalam praktek sehari-hari, penerapan asas pemisahan horisontal mengalami perkembangan. Sehingga pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dapat pula meliputi benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanahnya merupakan milik pemegang hak atas tanah harus dinyatakan dengan tegas dalam aktanya.

Begitu pula benda-benda di atasnya adalah milik orang lain (pihak lain), sepanjang pihak lain tersebut memberi persetujuan dan bersedia untuk bersama-sama dengan pemegang hak atas tanah menjadi pihak pemberi Hak Tanggungan.

UUHT ini berlaku juga terhadap pembebanan Hak jaminan atas rumah susun (rusun) dan Hak Milik atas satuan rumah susun (sarusun), termasuk yang didirikan di atas tanah Hak Pakai Atas Tanah Negara. Sehingga setelah keluarnya UUHT pembebanan terhadap rusun-maupun Hak Milik atas sarusun yang diatur dalam pasal 12 dan 13 UU nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun (UURS) tidak diberlakukan lagi. Untuk selanjutnya dipakai lembaga Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga jaminan hak atas tanah.

Pernyataan bahwa HP dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan merupakan penyesuaian ketentuan UUPA dengan perkembangan HP itu sendiri, serta kebutuhan masyarakat.

2. PROSEDUR PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN.

Pasal 10 UUHT menentukan bahwa : Pembebanan Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang itu sendiri.

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT.

Kemudian pasal 13 menentukan, bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Kalau kita baca isi pasal 10 tersebut, maka proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap, yaitu :

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin.
- b. Tahap Pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Dalam pemberian Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir dihadapan PPAT. PPAT disini adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan Hak Atas Tanah, sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Akta-akta yang dibuat oleh PPAT adalah merupakan akta otentik.

Pada tahap pemberian Hak Tanggungan, Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak Tanggungan baru lahir pada saat dibukukan dalam Buku Tanah di Kantor Pertanahan atau dengan kata lain pada saat didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Fungsi dilakukannya pendaftaran ini sangat penting bagi Kreditur, karena saat didaftar tersebut adalah saat menentukan kedudukan Kreditur yang diutamakan terhadap kreditur-kreditur yang lain, juga menentukan peringkatnya dalam hubungannya dengan kreditur-kreditur yang lain yang juga pemegang Hak Tanggungan, dengan tanah yang sama sebagai jaminannya.

Mengingat pentingnya arti saat dibuatnya buku tanah tersebut, baik bagi kreditur maupun pihak ketiga yang berkepentingan, oleh UUHT tanggal dibuatnya Buku Tanah Hak Tanggungan tersebut ditetapkan secara pasti, yaitu hari ketujuh setelah penerimaan secara

ra lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan. Jika hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur, Buku Tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya (Pasal 13 ayat 4).

Dalam rangka memenuhi syarat Spesialitas menurut pasal 11 ayat 1, akta pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan : 1)

- a. nama dan identitas pemberi dan penerima Hak Tanggungan.
- b. domisili pihak-pihak tersebut. Kalau diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus dicantumkan suatu domisili di Indonesia. Dalam hal pilihan itu (lupa) tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dianggap sebagai domisili yang dipilih.
- c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin, Penunjukan utang tersebut meliputi juga identitas debitur, kalau pemberi Hak Tanggungan bukan debitur.
- d. nilai tanggungan. Yaitu suatu pernyataan sejumlah berapa rupiah pagu atau batas jumlah utang yang dijamin.
- e. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan. Uraian tersebut meliputi rincian mengenai sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Bagi tanah yang belum bersertipikat sekurang-kurangnya uraian tersebut mengenai pemilikan dan alat-alat bukti yang ditunjukkan dan diserahkan kepada PPAT, serta penunjukan-batas, batas-batas dan perkiraan luas tanahnya. Jika diikuti ser-takan pembebanan benda-benda lain identitasnya juga wajib disebut secara jelas.

Jika karena sesuatu sebab pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan PPAT, maka ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta otentik.

Dalam UUHT ini, pembuatan SKMHT hanya diperkenankan dalam keadaan khusus, yakni apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan PPAT. Dalam hal ini pemberi HAK Tanggungan

1). Prof. Boedi Harsono, SH, Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, Jakarta, April 1996.

wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan SKMHT yang berbentuk akta otentik dan pembuatannya diserahkan kepada notaris atau PPAT yang keberadaannya menjangkau wilayah kecamatan.

Substansi SKMHT dibatasi, yaitu hanya memuat perbuatan hukum membebaskan hak Tanggungan, tidak memuat hak untuk menggantikan penerima kuasa melalui pengalihan, dan memuat nama serta identitas kreditur, debitur, jumlah utang, serta obyek Hak Tanggungan.

Disamping pembatasan mengenai substansinya, untuk mencegah berlurut-lurutnya pemberian kuasa dan tercapainya kepastian hukum SKMHT dibatasi jangka berlakunya.

Terhadap tanah-tanah yang sudah terdaftar, SKMHT wajib segera diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam jangka waktu satu bulan, dan terhadap tanah-tanah yang belum terdaftar, kewajiban tersebut harus dipenuhi dalam waktu tiga bulan. Apabila persyaratan tentang jangka waktu tersebut tidak dipenuhi, maka SKMHT menjadi batal demi hukum.

UUHT menegaskan bahwa SKMHT bukan merupakan syarat dalam proses pembebanan Hak Tanggungan karena syarat mutlak pembebanan Hak Tanggungan adalah pemberian Hak Tanggungan dan pendaftarannya.

3. PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN.

Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Kemudahan dan kepastian hukum dalam pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji dalam kenyataannya kelancaran pelaksanaannya tergantung pada beberapa faktor. Disamping para pihak dituntut untuk menunjukkan itikad baiknya dan para pelaksana juga wajib memahaminya dan mematuhi syarat substansial dan formal dalam proses pembebanan Hak Tanggungan, termasuk peralihannya.

Secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata. Dalam hubungan utang-piutang yang dijamin ataupun tidak dijamin dengan Hak Tanggungan, jika debitur cidera janji eksekusi dapat dilakukan melalui gugatan Perdata menurut Hukum Acara Perdata. Penyelesaian utang-piutang melalui acara ini memerlukan waktu dan biaya.

Menurut ketentuan pasal 20 ayat (1) eksekusi dilakukan berdasarkan :

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitur cidera janji atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

Cara eksekusi dengan menjual lelang obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri (pasal 6) adalah merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dan dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditur-kreditur yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Cara tersebut di atas adalah cara eksekusi yang paling singkat, karena kreditur tidak perlu mengajukan permohonan eksekusi kepada pengadilan dan ketua Pengadilan Negeri.

Cara eksekusi kedua yang dipermudah adalah dibukanya kemungkinan untuk menggunakan acara eksekusi yang diatur dalam pasal 224 BIB dan pasal 258 Rbg yang eksekusinya dikenal sebagai lembaga "parate executie". Lembaga ini mengatur tentang eksekusi hypo theek.

Dalam UUHT ditegaskan bahwa untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan melalui lembaga parate executie, maka dalam sertipikat Hak Tanggungan yang berfungsi sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan dimuat irah-irah dengan kata-kata DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA, sehingga sertipikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan sekaligus berlaku sebagai pengganti "GROSEE ACTE HYPOTHEEK".

Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi hypo theek yang diatur dalam kedua Reglemen tersebut, berlaku terhadap eksekusi hak Tanggungan. Atas permohonan kreditur pemegang hypo theek Ketua Pengadilan Negeri memberi perintah kepada debitur untuk memenuhi kewajibannya. Jika perintah itu diabaikan, akan dipertahankan eksekusinya, tanpa perlu didahului pengajuan gugatan perdata. Maka ini juga merupakan suatu eksekusi yang disederhanakan.

Sehingga bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan, selain melalui gugatan perdata disediakan dua lembaga eksekusi khusus. Dua kemudahan ini adalah merupakan perwujudan/ciri dari Hak Tanggungan yaitu mudah dan pasti pelaksanaan eksekusi.

Penegasan ini dimaksudkan untuk menyatukan persepsi terhadap salah satu dokumen yang harus diserahkan untuk pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang pada waktu yang lalu sering terjadi salah satu hambatan.

Pada prinsipnya, dalam eksekusi Hak Tanggungan diharapkan dapat tercapai harga yang tertinggi untuk obyek Hak Tanggungan yang dijual melalui pelelangan umum, namun apabila diperkirakan bahwa penjualan dengan cara tersebut tidak akan tercapai tujuannya dalam UUHT diberikan kemungkinan untuk melakukan penjualan dibawah tangan sepanjang hal tersebut disepakati oleh pemegang dan pemberi Hak Tanggungan dengan memenuhi syarat-syarat tertentu.

IV. P E N U T U P .

Dari uraian tersebut di atas dapat disimpulkan antara lain:

1. Hak-hak atas tanah yang dapat dibebani dengan hak Tanggungan , adalah HM, HGU, HGB dan Hak Pakai atas Tanah Negara. Sedangkan Hak Pakai atas Tanah Hak Milik akan diatur kemudian dengan Peraturan Pemerintah.
2. Prosedur Pembebanan Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui dua tahap :
 - a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang.
 - b. Tahap Pendaftaran di kantor Pertanahan, yang menentukan saat lahirnya Hak Tanggungan.
3. Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara :
 - a. Eksekusi dengan cara menjual lelang obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitur cidera janji.
 - b. Menggunakan lembaga parate executie yang diatur dalam Pasal 224 RIB dan Pasal 258 Rbg, tentang eksekusi hypotheek. Titel eksekutorial terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN - BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
4. Dengan adanya undang-undang ini semoga dapat mendorong pemerintah untuk segera menindak lanjuti dengan perwujudan peraturan-perundang-undangan yang mengatur tentang HM, HGU, HGB dan Hak Pakai. Yang mana pada tanggal 17 Juni 1996 pemerintah telah menetapkan Peraturan Pemerintah No.40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Melalui UU ini, terjadilah penyempurnaan yang mendasar tentang Hak Tanggungan. Perubahan yang sangat mendasar ini seyogyanya segera diketahui oleh pihak perbankan, notaris, PPAT, serta pihak pemerintah sehingga dapat memberikan kepastian hukum, baik bagi Kreditur, debitur maupun pejabat pembuat aktaunya.

DAFTAR ACUAN

1. Achmad Chulaemi, Sari Kuliah Hukum Agraria Lanjut, UNDIP, Semarang, 1996.
2. AP.Parlindungan, Pelaksanaan Hak Tanggungan Masih Semrawut, Kompas, 9 Mei 1996.
3. Boudi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Djambatan, 1991.
4. -----, UU No.4 Tahun 1996, Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, Fak. Hukum Trisakti, Jakarta, April, 1996.
5. Maria SW Sumardjono, Memahami Prinsip-prinsip Undang-undang - Hak Tanggungan, Kompas, 19 Mei 1996.
6. -----, Hak Tanggungan dan Fidusia, Kompas, 1996
7. Srie Soedewi Masjchoen Sofwan, Hukum Perdata : Hukum Jaminan - Atas Tanah, Liberty, Yogyakarta, 1981.
8. UU No.4 Tahun 1996, Undang-undang HakTanggungan dan Penjelasan nya.

=====