



**EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SECARA DI BAWAH TANGAN DENGAN  
OBYEK HAK ATAS TANAH MILIK PIHAK KETIGA PADA PT. BANK  
TABUNGAN NEGARA (PERSERO) CABANG TANGERANG**

**TESIS**

**Disusun**

**Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2  
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Oleh**

**Heny Junaidi  
BAB008116**

**PEMBIMBING :  
H. Kashadi, S.H., M.H.**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2010**

**EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SECARA DI BAWAH TANGAN DENGAN  
OBYEK HAK ATAS TANAH MILIK PIHAK KETIGA PADA PT. BANK  
TABUNGAN NEGARA (PERSERO) CABANG TANGERANG**

**Disusun Oleh**

**Heny Junaidi  
BAB008116**

**Dipertahankan di depan Dewan Penguji  
Pada tanggal 27 Maret 2010**

Tesis ini telah diterima  
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan

**Pembimbing,**

**Mengetahui,**

**Ketua Program Studi**

**Magister Kenotariatan**

**Universitas Diponegoro**

**H. Kashadi, S.H., M.H.  
NIP. 19540624 198203 1 001**

**H. Kashadi, S.H., M.H.  
NIP. 19540624 198203 1 001**

## **PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan, sepanjang sepengetahuan saya, bahwa dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi dan dan tidak terdapat suatu karya atau pendapat yang pernah di tulis atau diterbitkan oleh orang lain kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam Daftar Pustaka.

Semarang, 27 Maret 2010

Yang Menyatakan,

**HENY JUNAI DI**

## ABSTRAK

Keberadaan kredit macet dalam dunia perbankan merupakan suatu permasalahan yang sangat mengganggu dan mengancam sistem perbankan Indonesia yang harus diantisipasi oleh semua pihak. Pada kenyataannya seringkali dijumpai bahwa bank menerima jaminan bukan milik debitur tetapi milik pihak ketiga. Apabila debitur cidera janji maka dilakukan eksekusi, dimana salah satunya adalah penjualan obyek Hak Tanggungan yang dilakukan di bawah tangan dengan alasan menginginkan nilai penjualan atas obyek Hak Tanggungan dapat diperoleh nilai yang sesuai dengan harga pasar.

Penulisan hukum ini bertujuan untuk mengetahui segala permasalahan yang ada di bidang Hukum Jaminan khususnya tentang **Eksekusi Hak Tanggungan Secara Di Bawah Tangan Dengan Obyek Hak Atas Tanah Milik Pihak Ketiga pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Tangerang.**

Penelitian dilakukan pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Tangerang. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *Yuridis Empiris* yaitu cara yang dipergunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu, untuk kemudian dilanjutkan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan. Adapun sumber data/faktor-faktor yuridis yang dipergunakan dalam penyusunan penulisan hukum ini adalah : Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, dan Hasil wawancara dengan beberapa pihak terkait pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) cabang Tangerang.

Dari hasil penelitian dapat diketahui bahwa dalam penyelesaian kredit macet hingga pelaksanaan eksekusi, dimana pemilik jaminan adalah pihak ketiga dilakukan beberapa langkah, dimulai dari pendekatan secara persuasif, somasi hingga penyelamatan kredit melalui eksekusi penjualan obyek Hak Tanggungan secara di bawah tangan, yang dalam pelaksanaannya mengalami berbagai hambatan yaitu masih ditempatinya rumah tersebut oleh debitur yang bersangkutan dan permasalahan yang terjadi misalnya dalam kasus pihak ketiga sebagai pemilik jaminan menolak tanahnya untuk dieksekusi.

Agar tidak muncul permasalahan di kemudian hari dan memberikan perlindungan perlu segera dirumuskan undang-undang Hak Tanggungan tentang eksekusi secara di bawah tangan yang mengatur secara komprehensif pelaksanaan eksekusi sehingga memberikan perlindungan yang lebih baik dalam sistem hukum Hak Tanggungan dan demi menjamin kepastian hukum bagi semua pihak yang terkait. Kemudian beberapa hal yang perlu dipertegas diperjelas mengenai pasal-pasal yang berkaitan dengan eksekusi Hak Tanggungan, agar dalam pelaksanaannya tidak salah tafsir

*Kata Kunci : Eksekusi Hak Tanggungan secara di bawah tangan, Pihak Ketiga*

## KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmaanirrahim,

Puji syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT serta salawat dan salam semoga tetap tercurah kepada Nabi Muhammad SAW beserta keluarganya, sahabat dan seluruh pengikutnya, atas terselesainya penulisan tesis ini dengan Judul **EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SECARA DI BAWAH TANGAN DENGAN OBYEK HAK ATAS TANAH MILIK PIHAK KETIGA PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) CABANG TANGERANG.**

Penulis hendak mengetahui segala permasalahan yang terjadi di bidang Hukum Jaminan, khususnya pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan secara di bawah tangan dengan obyek hak atas tanah milik pihak ketiga serta hambatan-hambatannya pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) cabang Tangerang dan selanjutnya penulis hendak mengkaji secara yuridis lebih mendalam kedalam suatu karya ilmiah ini.

Selain itu, penulisan tesis ini juga merupakan tugas akhir sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan pendidikan pada Program Studi Magister Kenotariatan pada Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.

Dalam kesempatan ini pula, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang telah membantu penulis dalam penyusunan tesis ini :

1. Bapak Prof. Dr. Dr SUSILO WIBOWO, MS, Med, Spd, And Rektor Universitas Diponegoro Semarang,
2. Bapak H. KASHADI, SH, MH, Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang, dan juga selaku Dosen pembimbing yang dengan sabar, memberikan bimbingan serta arahan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
3. Bapak Ridwan Bangun, SH, Bapak Sulardi dan Bapak Gunawan, dan seluruh staff karyawan pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) cabang Tangerang yang telah membantu memberikan informasinya melalui wawancara yang penulis lakukan.
4. Suamiku, Sulaeman atas kasih sayangnya, doanya, kekelasannya serta dukungannya, selama ini.

5. Orangtuaku, serta adik atas segala bantuan dan doanya yang selama ini diberikan.
6. Rekan-rekan Magister Kenotariatan angkatan 2008, khususnya kelas B1 , terima kasih atas persahabatan dan persaudaraan.
7. Sahabat-sahabatku Reny Caesari, Liz Ambarsari, Endang Purwanti dan Helena Puspita atas dukungan dan semangat yang diberikan.
8. Serta semua pihak yang telah banyak membantu penulis dalam penulisan tesis ini, baik secara langsung maupun tidak langsung yang tidak dapat penulis sebutkan secara keseluruhan.

Mudah-mudahan tesis ini dapat memberikan sumbangsih Hukum Jaminan. Dan jika dalam dalam penulisan tesis ini terdapat kesalahan dan ketidaksempurnaan, maka hal tersebut tersebut bukan merupakan suatu kesengajaan, melainkan karena kekhilafan penulis, karenanya kepada siapapun yang membaca tesis ini penulis memohon maaf agar memaklumi dan memberikan kritik yang dapat membangun,

Semarang, 18 Maret 2010

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Hukum dan pembangunan merupakan dua variabel yang selalu sering mempengaruhi antara satu sama lain. Hukum berfungsi sebagai stabilisator yang mempunyai peranan menciptakan keseimbangan dalam masyarakat dengan tujuan untuk memperlancar roda pembangunan, dan sebagai dinamisator hukum berfungsi menggerakkan dan mempercepat pembangunan itu sendiri.

Sejalan dengan itu meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi yang mengelola kekuatan potensi ekonomi menjadi kekuatan ekonomi riil dengan memanfaatkan sarana permodalan yang ada sebagai sarana pendukung utama dalam pembangunan tersebut membutuhkan penyediaan dana yang cukup besar.<sup>1</sup>

Peran perbankan dalam pembiayaan akan semakin besar hal tersebut disebabkan dana yang diperlukan dalam pembangunan berasal atau dihimpun dari masyarakat melalui perbankan yang kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat berupa pemberian kredit. Seperti yang tercantum dalam Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan disebutkan bahwa :<sup>2</sup>

*Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.*

Pelaksanaan pemberian kredit pada umumnya dilakukan dengan mengadakan suatu perjanjian. Perjanjian tersebut terdiri dari perjanjian pokok yaitu perjanjian utang piutang dan diikuti dengan perjanjian tambahan berupa perjanjian pemberian jaminan oleh pihak debitor. Secara garis besar dikenal ada 2 (dua) bentuk jaminan, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Dalam praktek jaminan yang paling sering digunakan adalah jaminan kebendaan yang salah satunya adalah Hak Tanggungan.

---

<sup>1</sup> Aulia Pohan, *Potret Kebijakan Moneter Indonesia* ( Jakarta : PT.RajaGrafindo Persada, 2008), hal 85

<sup>2</sup> *Undang-undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992* ( Bandung : Citra Umbara, 2009), hal 194

Dalam Pasal 51 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, selanjutnya disebut sebagai UUPA telah diatur suatu lembaga jaminan untuk hak atas tanah yang disebut dengan Hak Tanggungan yang pengaturannya akan diatur lebih lanjut dengan suatu undang-undang. Berkaitan dengan hal tersebut, maka lahirlah Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Dengan diundangkannya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, selanjutnya disebut sebagai UUHT tersebut tidak saja tercipta unifikasi hukum tanah nasional, tetapi benar-benar makin memperkuat terwujudnya tujuan UUPA, yang salah satunya adalah untuk meningkatkan usaha dalam menunjang pelaksanaan Pembangunan Nasional, khususnya dibidang pengamanan penyediaan dana melalui pemberian kredit untuk berbagai keperluan dengan penyediaan lembaga jaminan yang sederhana, praktis dan menjamin kepastian hukum.

Pada dasarnya Hak Tanggungan dibebankan atas tanah. Hal ini sesuai dengan asas pemisahan horisontal yang dianut Hukum Tanah Nasional kita yang didasarkan pada Hukum Adat. Namun dalam kenyataannya di atas tanah yang bersangkutan seringkali terdapat benda berupa bangunan, tanaman maupun hasil karya lain yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.

Benda-benda tersebut dalam praktek juga diterima sebagai jaminan kredit bersama-sama dengan tanah yang bersangkutan. Bahkan, hampir tidak ada pembebanan Hak Tanggungan yang hanya mengenai tanah saja, kalau di atas tanah tersebut ada bangunannya. Oleh karena itu dalam Pasal 4 ayat (4) dan (5) UUHT, diadakan ketentuan yang memberikan penegasan, bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dimungkinkan meliputi juga benda-benda tersebut, seperti yang telah dilakukan dan dibenarkan dalam praktek selama ini. Untuk tetap berdasarkan pada asas pemisahan horisontal, pembebanan atas bangunan, tanaman dan hasil karya tersebut harus secara tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan atas tanah yang bersangkutan.

Pemberi Hak Tanggungan itu harus dilakukan oleh pemilik benda tersebut, tetapi dimungkinkan juga pihak lain atau pihak ketiga, jika yang dijadikan jaminan bukan milik debitur. Hal tersebut dipertegas dalam Pasal 8 ayat (1) UUHT yang menyatakan<sup>3</sup>:

*“Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan”.*

Dalam hubungan utang piutang, khususnya pemberian kredit bukan hanya kepentingan kreditor yang memerlukan kepastian hukum dan perlindungan. Kepentingan debitur, bahkan kepentingan pihak lain yang mungkin bisa dirugikan oleh akibat yang timbul dari penyelesaian hubungan utang piutang antara debitur dan kreditor, jika terjadi cedera janji pada pihak debitur. Dalam menghadapi kemungkinan seperti itu, hukum menyediakan sarana bagi setiap kreditor untuk memperoleh kembali kredit yang diberikannya, seperti dinyatakan dalam Pasal 1131 KUH Perdata, dimana seluruh harta kekayaan debitur, baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, merupakan jaminan untuk segala perikatan pribadi debitur tersebut.

Apabila debitur cedera janji (wanprestasi), tanah (hak atas tanah) yang dibebani Hak Tanggungan ini berhak dijual oleh pemegang Hak Tanggungan tanpa persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan tidak dapat menyatakan keberatan atas penjualan

---

<sup>3</sup> Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 (Bandung : Alumni, 1999), hal 203



tersebut. Agar pelaksanaan penjualan itu dapat dilakukan secara jujur (*fair*), maka pemegang Hak Tanggungan dapat menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT melalui pelelangan umum.

Dijelaskan pula bahwa dengan adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan, jika dengan cara itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak, demikian ditentukan oleh Pasal 20 Ayat (2) UUHT. Bank tidak mungkin melakukan penjualan di bawah tangan terhadap obyek Hak Tanggungan atau agunan kredit itu apabila debitor tidak menyetujuinya.

Apabila kredit sudah menjadi macet, seringkali bank menghadapi kesulitan untuk dapat memperoleh persetujuan nasabah debitor. Kesulitan untuk memperoleh persetujuan nasabah tersebut dapat terjadi misalnya karena nasabah debitor yang tidak lagi beritikad baik tidak bersedia ditemui oleh bank, atau telah tidak diketahui lagi dimana keberadaannya. Agar bank kelak setelah kredit diberikan, tidak mengalami kesulitan yang demikian, bank pada waktu kredit diberikan, mensyaratkan agar di dalam perjanjian kredit diperjanjikan bahwa bank diberi kewenangan untuk dapat menjual sendiri agunan tersebut secara di bawah tangan atau meminta kepada debitor untuk memberikan surat kuasa khusus yang memberikan kekuasaan kepada bank untuk dapat menjual sendiri agunan tersebut secara di bawah tangan.<sup>4</sup>

Dalam praktek, bank sering menerima jaminan pihak ketiga untuk menjamin utang debitor sepanjang pihak ketiga tersebut memenuhi kriteria sesuai kebijakan perkreditan yang berlaku. Permasalahan yang sering timbul dalam bank menerima jaminan pihak ketiga adalah apabila kredit menjadi macet dan dilakukan eksekusi.

Ketentuan dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT yang memberikan kemungkinan untuk menyimpang dari prinsip eksekusi obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum, dimana pelaksanaannya dapat dilakukan melalui penjualan secara di bawah tangan menjadi alasan ketertarikan penulis. Selanjutnya penulis melakukan penelitian ini pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Tangerang sebagai bank pelopor dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yang nasabahnya adalah seluruh lapisan masyarakat mulai dari masyarakat berpenghasilan rendah, menengah hingga berpenghasilan tinggi.

Bertitik tolak dari uraian tersebut diatas, maka penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan dan penyusunannya dalam tesis yang berjudul **"Eksekusi Hak Tanggungan secara di**

---

<sup>4</sup> Remmy Sjahdeini, *Hak Tanggungan : Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi Oleh Perbankan suatu Kajian Mengenai UUHT* (Bandung : Alumni, 1999), hal 166

**bawah Tangan dengan Obyek Hak atas Tanah Milik Pihak Ketiga pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Tangerang“.**

## **B. Perumusan Masalah**

1. Bagaimana pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dengan obyek hak atas tanah milik pihak ketiga secara di bawah tangan dalam penyelesaian kredit macet pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) cabang Tangerang?
2. Hambatan-hambatan apa saja dalam pelaksanaan eksekusi penjualan secara di bawah tangan?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dengan obyek hak atas tanah milik pihak ketiga secara di bawah tangan dalam penyelesaian kredit macet pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) cabang Tangerang.
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan dalam pelaksanaan eksekusi penjualan secara di bawah tangan.

## **D. Manfaat Penelitian**

### **1. Kegunaan Teories**

Hasil pemikiran ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan bahan kajian bagi pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Hukum Perdata khususnya Hukum Jaminan yang berfokus pada aspek eksekusi obyek Hak Tanggungan secara di bawah tangan dalam penyelesaian kredit macet yang meliputi bagaimana proses eksekusi secara di bawah tangan dengan berbagai syarat-syarat dan ketentuannya.

### **2. Kegunaan Praktis**

- a. Bagi pemerintah dapat dijadikan masukan dalam upaya meningkatkan pembangunan nasional serta kesejahteraan masyarakat dengan memberikan kepastian hukum. Serta untuk mengkaji kembali klausul-klausul dalam UUHT, sepanjang tidak menyimpang dari ketentuan yang terdapat didalamnya, dengan tujuan

melindungi Pemegang Hak Tanggungan (Kreditor) dan Pemberi Hak Tanggungan (Debitor) maupun pihak lainnya.

- b. Bagi Pihak Ketiga atau pemberi jaminan atas obyek hak atas tanah yang hak miliknya telah menjadi agunan/jaminan tanpa menimbulkan kerugian.
- c. Bagi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam upaya perlindungan hukum terhadap hak-hak pembeli (konsumen) dalam pelaksanaan eksekusi baik melalui lelang maupun secara di bawah tangan atas eksekusi obyek Hak Tanggungan dalam rangka penyelesaian kredit.

#### **E. Kerangka Pemikiran**

Dalam melakukan kegiatan usahanya bank berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian dilaksanakan bank sebelum memberikan kredit untuk memperoleh keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk mengembalikan utang-utangnya. Penilaian tersebut dalam dunia perbankan, dikenal dengan sebutan, “ *The Five of Credit Analysis*” atau prinsip 5C’s yaitu : (1) Kepribadian (*character*), (2) Kemampuan (*capacity*), (3) Modal (*capital*), (4) Jaminan (*collateral*) dan (5) Kondisi Ekonomi (*condition economy*)<sup>5</sup>.

Jaminan merupakan sesuatu yang diberikan kepada kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitor akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.<sup>6</sup> Dengan demikian jaminan mengandung suatu kekayaan (materiil) ataupun suatu pernyataan kesanggupan

---

<sup>5</sup> Habib Adjie, *Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah* (Bandung : Mandar Maju, 2000), hal 1

<sup>6</sup> Kashadi, *Hukum Jaminan Ringkasan Kuliah* (Semarang : 2009), hal 1

(immateriil) yang dapat dijadikan sebagai sumber pelunasan utang. Berdasarkan kebendaannya, jaminan dikelompokkan menjadi :<sup>7</sup>

### 1. Jaminan Perorangan (*persoonlijk*)

Jaminan perorangan adalah orang ketiga (*borg*) yang akan menanggung pengembalian uang pinjaman, apabila pihak peminjam tidak sanggup mengembalikan pinjamannya tersebut.

### 2. Jaminan Kebendaan (*zakelijk*)

Yaitu jaminan yang dilakukan oleh kreditor dengan debitornya, ataupun antara kreditor dengan pihak ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban debitor. Dalam hal ini berarti menyediakan bagian dari kekayaan seseorang guna memenuhi atau membayar kewajiban debitor.

Jaminan kebendaan merupakan hak mutlak (absolut) atas suatu benda tertentu yang menjadi obyek jaminan suatu utang, yang suatu waktu dapat diuangkan bagi pelunasan utang debitor apabila debitor cidera janji. Kekayaan tersebut dapat merupakan kekayaan debitor sendiri atau kekayaan orang ketiga, penyediaan atas benda obyek jaminan dalam perjanjian jaminan kebendaan adalah untuk kepentingan dan keuntungan kreditor, sehingga memberikan hak atau kedudukan istimewa kepada kreditor tersebut.

Ketentuan dalam Pasal 1133 KUH Perdata hanya memberikan hak preferen kepada kreditor pemegang hak Hipotek dan Gadai, namun dalam perkembangan selanjutnya di Indonesia terdapat lembaga lain yang mempunyai kedudukan preferen yaitu Hak Tanggungan yang merupakan jaaminan hak atas tanah. Sehingga dengan demikian hak jaminan kebendaan dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan.

Jaminan berupa hak atas tanah dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi kreditor, karena dapat memberikan keamanan bagi bank dari segi hukumnya maupun dari nilai ekonomisnya yang pada umumnya meningkat terus.

Jaminan berupa hak atas tanah tersebut diikat dengan Hak Tanggungan. Timbulnya Hak Tanggungan tersebut hanyalah dimungkinkan apabila sebelumnya telah diperjanjikan di dalam perjanjian kredit yang menjadi dasar pemberian kredit yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Sedangkan pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan perjanjian tersendiri oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang disebut dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan.<sup>8</sup>

Dalam kaitannya dengan kredit macet, lelang berfungsi sebagai sub sistem dalam rangka *law enforcement*, yang digunakan sebagai sarana akhir dalam rangka penyelesaian kredit macet apabila pendekatan non eksekusi sudah tidak bisa diharapkan. Penyelesaian kredit macet, yang dijamin dengan Hak Tanggungan, menurut UUHT ada 3 (tiga) alternatif eksekusi Hak Tanggungan, yaitu :

---

<sup>7</sup> Muchdarsyah Sinungan, *Kredit Seluk Beluk dan Pengelolaannya* (Yogyakarta : Tograf, 1990), hal 12

<sup>8</sup> Remy Sjahdeini, *Op Cit*, hal 49

Penjualan di bawah tangan, berdasarkan Pasal 20 ayat 2 UUHT. Alternatif ini dapat disarankan jika dengan cara itu dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak karena penjualan di bawah tangan dari obyek Hak Tanggungan hanya dapat dilakukan bila ada kesepakatan antara pemberi dan penerima Hak Tanggungan.<sup>9</sup>

Penjualan lelang oleh pemegang Hak Tanggungan pertama sesuai dengan Pasal 6 UUHT. Lelang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT memberikan hak kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaannya, apabila debitor pemberi Hak Tanggungan wanprestasi (cidera janji). Penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari Pengadilan, mengingat penjualan berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian. Pelaksanaan lelang tersebut perlu memperhatikan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang harus memuat janji sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 jo Pasal 11 Ayat (2) huruf e UUHT yaitu apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Lelang obyek Hak Tanggungan melalui pengadilan sesuai dengan Pasal 14 ayat (2) UUHT. Lelang melalui Pengadilan ini dilaksanakan dalam hal lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT tidak dapat dilakukan karena kreditor pemegang Hak Tanggungan Pertama, dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak memuat janji sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 jo Pasal 11 Ayat (2) huruf e atau adanya kendala/gugatan dari debitor/ pihak ketiga. Kemungkinan lain adalah lelang dimohonkan oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya yang tidak memiliki hak untuk memanfaatkan fasilitas yang disediakan Pasal 6 UUHT.

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

Dalam pemberian Hak Tanggungan disebutkan hanya kreditor dan debitor saja, maka menimbulkan kesan bahwa hanya kedua pihak tersebut saja. Padahal pada Hak Tanggungan tidak tertutup kemungkinan, bahwa ada pihak lain yang terlibat langsung dengan pemberian Hak Tanggungan, sekalipun pihak ketiga sebagai pemberi jaminan tanah, tidak tampak pengaturannya dalam UUHT, tetapi sebagai pihak ketiga, pemberi Hak Tanggungan atas benda-benda yang bersatu dengan tanah, yang dijamin dengan Hak Tanggungan ada pengaturannya dalam Pasal 4 ayat (5) UUHT menyebutkan :

*Apabila bangunan, tanaman dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik*

## **F. Metode Penelitian**

---

<sup>9</sup> *Ibid*, hal 165

Dalam suatu penulisan ilmiah atau tesis agar mempunyai nilai ilmiah, maka perlu diperhatikan syarat-syarat metode ilmiah. Oleh karena penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten melalui proses penelitian tersebut, perlu diadakan analisis dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

#### 1. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris, yaitu suatu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti dan menelaah fakta yang ada sejalan dengan pengamatan dilapangan kemudian dikaji berdasarkan peraturan perundangan-undangan yang terkait dengan acuan untuk memecahkan masalah.<sup>10</sup>

#### 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang dilakukan adalah deskriptif analitis. Penelitian ini melakukan analisis hanya sampai pada taraf deskripsi yaitu menganalisis dan menyajikan fakta secara sistematis sehingga dapat lebih mudah untuk difahami dan disimpulkan.<sup>11</sup> Deskriptif, dalam arti bahwa dalam penelitian ini penulis bermaksud untuk menggambarkan dan melaporkan secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan aspek hukum pelaksanaan eksekusi secara di bawah tangan atas jaminan milik pihak ketiga dalam penyelesaian kredit macet.

#### 3. Subyek dan Obyek Penelitian

##### a. Subyek

Subyek dari Penelitian ini adalah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Tangerang.

##### b. Obyek

---

<sup>10</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif-Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali press, 1985), hal 1

<sup>11</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta:Ghalia Indonesia, 1998), hal 52

Obyek dari penelitian ini adalah pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan secara dibawah tangan dengan obyek hak atas tanah milik pihak ketiga.

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data, merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis sesuai dengan permasalahan yang ada.

Berkaitan dengan hal tersebut, penulis memperoleh data primer melalui konsultasi dan wawancara secara langsung dengan pihak-pihak yang berwenang dan mengetahui serta terkait dengan pelaksanaan eksekusi secara di bawah tangan atas jaminan milik pihak ketiga dalam penyelesaian kredit macet.

##### a. Data Primer

Data Primer, adalah data yang diperoleh secara langsung di lapangan yang dalam hal ini diperoleh dengan :

- 1) Wawancara, yaitu cara memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada pihak-pihak yang diwawancarai terutama orang-orang yang berwenang, mengetahui dan terkait dengan permasalahan yang ada.

Sistem wawancara yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin, artinya terlebih dahulu dipersiapkan daftar pertanyaan sebagai pedoman, tetapi dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara dilakukan.<sup>12</sup>

##### 2) Daftar Pertanyaan

Daftar Pertanyaan, yaitu daftar pertanyaan yang diajukan kepada orang-orang terkait, untuk memperoleh jawaban secara tertulis.

##### b. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan dengan metode studi pustaka guna mendapatkan landasan teoritis berupa pendapat-pendapat atau tulisan-tulisan para ahli ataupun pihak-pihak yang berwenang yang berhubungan erat dengan permasalahan yang diperoleh dari :

Bahan hukum primer, yaitu :

- 1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
- 2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
- 3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah;

---

<sup>12</sup> Soetrisno Hadi, *Metodolog Research Jilid II* (Yogyakarta : Yayasan Penerbit Fakultas Hukum Psikologi UGM, 1985), hal 26

- 4) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
- 5) Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- 6) Keputusan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor 35/PL/2002 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang;
- 7) Surat Edaran Menteri Keuangan Nomor SE-73/PN/1994 tentang Pelaksanaan Lelang Eksekusi di Bidang Pertanahan;
- 8) Surat Edaran Nomor SE-23/PN/2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan.

Bahan hukum sekunder

- a) Literatur-literatur yang berkaitan dengan Hak Tanggungan, dan;
- b) Dokumen-dokumen Hak Tanggungan serta dokumen yang lain yang berkaitan dengan penelitian ini.

Bahan Hukum Tersier, yaitu :

Bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Antara lain artikel, majalah dan koran.

## 5. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen, pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara deskriptif, yaitu : setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.<sup>13</sup>

Dalam penarikan kesimpulan, penulis menggunakan metode penarikan kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum menuju penulisan yang bersifat khusus.

## H. Sistematika Penulisan

---

<sup>13</sup> Soeryono Soekanto, *Op. Cit.* hal 10



Untuk menyusun tesis ini peneliti membahas dan menguraikan masalah, yang dibagi dalam empat bab. Adapun maksud dari pembagian tesis ini kedalam bab-bab dan sub-sub adalah agar untuk menjelaskan dan menguraikan setiap permasalahan dengan baik.

Bab I mengenai pendahuluan bab ini merupakan bab pendahuluan yang berisikan antara lain Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

Bab II di dalam bab tentang tinjauan pustaka ini akan menyajikan landasan teori tentang Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit, dan Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan, yang akan menguraikan hasil penelitian yang relevan dengan permasalahan tentang pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan secara di bawah tangan dengan obyek hak atas tanah milik pihak ketiga, hambatan-hambatan yang muncul dan perlindungan terhadap pemberi Hak Tanggungan dengan obyek hak atas tanah selaku pihak ketiga, dan pemegang Hak Tanggungan serta pembahasannya.

Bab IV Penutup, merupakan penutup yang berisikan kesimpulan dan saran dari hasil penelitian ini dan akan diakhiri dengan lampiran-lampiran yang terkait dengan hasil penelitian yang ditemukan di lapangan yang dipergunakan sebagai pembahasan atas hasil penelitian.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit**

##### **1. Pengertian Perjanjian**

Perjanjian adalah suatu hal yang sangat penting, karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu hendaknya setiap perjanjian dibuat tertulis agar diperoleh suatu kekuatan hukum, sehingga tujuan akan adanya kepastian hukum dapat tercapai<sup>14</sup>. Perjanjian batasannya diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi :

*Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih*

Mengenai batasan tersebut para sarjana hukum perdata umumnya berpendapat bahwa defisi atau batasan tersebut sebagai rumusan perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata kurang lengkap dan bahkan dapat dikatakan terlalu luas banyak mengandung kelemahan-kelemahan.

Adapun kelemahan tersebut dapatlah diperinci :<sup>15</sup>

- a. Hanya menyangkut perjanjian sepihak saja.

Dapat diketahui dari rumusan “satu orang atau lebih mengikat dirinya dirinya terhadap satu orang lain atau lebih” Kata “mengikat dirinya “ merupakan kata kerja yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak.

Perjanjian dimaksudkan untuk mengikatkan diri kedua belah pihak, sehingga nampak kekurangannya di mana setidaknya-tidaknya perlu ada rumusan “saling mengikatkan diri”. Dalam hal ini, jelas nampak adanya konsensus/kesepakatan antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian.

- b. Kata “perbuatan” mencakup juga tanpa konsensus/kesepakatan

Dalam pengertian perbuatan termasuk juga tindakan :

- 1) Mengurus kepentingan orang lain,
- 2) Perbuatan melawan hukum

Dari kedua hal tersebut diatas merupakan perbuatan yang tidak mengandung adanya konsensus atau tanpa adanya kehendak untuk menimbulkan akibat hukum.

Perbuatan itu sendiri pengertiannya sangat luas, karena sebetulnya maksud perbuatan yang ada dalam rumusan tersebut adalah perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang menimbulkan akibat hukum.

## **2. Syarat Sahnya Perjanjian**

Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, untuk syarat sahnya suatu perjanjian adalah :<sup>16</sup>

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

---

<sup>14</sup> Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata* ( Bandung : Alumni, 1992), hal 256

<sup>15</sup> *Ibid*, hal 260

<sup>16</sup> *Ibid*, hal 214

Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tiada paksaan, kekeliruan dan penipuan.

b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Cakap (*bekwaam*) merupakan syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah yaitu harus sudah dewasa, sehat akal fikiran dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan sesuatu perbuatan tertentu. Orang-orang yang dianggap tidak cakap menurut hukum ditentukan dalam Pasal 1330 KUH Perdata, yaitu :

- 1) Orang yang belum dewasa
- 2) Orang-orang yang ditaruh dibawah pengampuan

c. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah barang yang menjadi obyek suatu perjanjian. Menurut Pasal 1333 KUH Perdata barang yang menjadi obyek suatu perjanjian ini harus tertentu, setidaknya harus ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan asalkan saja kemudian dapat ditentukan atau diperhitungkan.

d. Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal merupakan syarat yang terakhir untuk sahnya suatu perjanjian. Mengenai syarat ini Pasal 1335 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan.

### 3. Pengertian Kredit

Secara etimologis perkataan kredit berasal dari bahasa latin "*credere*" yang berarti kepercayaan. Jadi dasar dan pemberian kredit adalah kepercayaan. Pengertian kredit menurut Pasal (1) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan :

*"Kredit adalah penyediaan uang/tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak yang lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan pembagian hasil keuntungan"*

Berdasarkan pada pengertian di atas, unsur-unsur kredit adalah :

- a. Kepercayaan, keyakinan pemberi kredit bahwa kredit yang diberikannya akan diterima kembali dalam jangka waktu tertentu di kemudian hari;
- b. Adanya waktu antara pemberian kredit dengan pengembalian kredit tersebut;
- c. Adanya prestasi tertentu dalam hal ini adalah uang;
- d. Adanya resiko yang mungkin timbul dalam jangka waktu tertentu;

e. Adanya suatu jaminan untuk menutup kemungkinan terjadinya wanprestasi.

Kredit dalam kegiatan perbankan merupakan kegiatan usaha yang paling utama, karena penghasilan terbesar dari suatu usaha bank berasal dari pendapatan usaha kredit yaitu berupa bunga dan provisi. Usaha perkreditan merupakan suatu bidang usaha perbankan yang sangat luas cakupannya serta membutuhkan penanganan yang profesional dengan integritas moral yang cukup tinggi.

Namun, pada sisi lain, penyaluran dana dalam bentuk kredit kepada nasabah terdapat resiko tidak kembalinya dana atau kredit yang disalurkan tersebut sehingga ada adagium yang berbunyi “ Bisnis perbankan adalah bisnis resiko” dan dengan pertimbangan resiko inilah, bank-bank selalu harus melakukan analisis yang mendalam terhadap setiap permohonan kredit yang diterimanya.<sup>17</sup>

#### **4. Fungsi Kredit**

Kredit dapat dikatakan telah mencapai fungsinya apabila secara sosial ekonomis baik bagi debitor, kreditor maupun masyarakat membawa pengaruh yang lebih baik, seperti peningkatan kesejahteraan masyarakat, kenaikan jumlah pajak Negara dan peningkatan ekonomi Negara yang bersifat mikro maupun makro.

Dari manfaat nyata dan manfaat yang diharapkan maka saat ini dalam kehidupan perekonomian dan perdagangan kredit mempunyai fungsi sebagai berikut

:

- a. Meningkatkan daya guna uang;
- b. Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang;
- c. Meningkatkan daya guna dan peredaran;
- d. Salah satu alat stabilitas ekonomi;
- e. Meningkatkan kegairahan usaha;
- f. Meningkatkan pemerataan pendapatan;
- g. Meningkatkan hubungan internasional.

---

<sup>17</sup> H.R Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi* ( Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2005), hal 123

## 5. Kredit Macet

Kegiatan perkreditan merupakan proses pembentukan asset bank. Kredit merupakan risk asset bagi bank karena asset bank itu dikuasai pihak luar bank yaitu para debitor. Setiap bank menginginkan dan berusaha keras agar kualitas risk asset ini sehat dalam arti produktif dan *collectable*. Namun kredit yang diberikan kepada debitor selalu ada resiko berupa kredit tidak dapat kembali tepat pada waktunya yang dinamakan kredit bermasalah atau *Non Performing Loan* (NPL). Kredit bermasalah selalu ada dalam kegiatan perkreditan bank karena bank tidak mungkin menghindari adanya kredit bermasalah. Bank hanya berusaha menekan seminimal mungkin besarnya kredit bermasalah agar tidak melebihi ketentuan Bank Indonesia sebagai pengawas perbankan.<sup>18</sup>

Pengertian kredit macet adalah suatu fasilitas kredit yang pembayarannya membahayakan. Yang dimaksud membahayakan disini adalah debitor yang tidak dapat memenuhi kewajiban kepada kreditor secara rutin setiap bulan sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian kredit, sehingga diperlukan pembinaan agar debitor dapat lancar kembali dalam memenuhi kewajibannya kepada kreditor.

Perlu dicermati bahwa dalam kategori kredit macet terdapat kredit yang kurang lancar, kredit yang diragukan dan kredit macet, dapat dinilai dari 3 (tiga) aspek yaitu :<sup>19</sup>

- a. Prospek usaha;
- b. Kondisi keuangan dengan penekanan arus kas;
- c. Kemampuan membayar.

Membicarakan kredit macet, sesungguhnya membicarakan resiko yang terkandung dalam setiap pemberian kredit, dengan demikian dapat disimpulkan, bahwa bank tidak mungkin terhindar dari kredit macet. Kemacetan kredit suatu hal yang akan merupakan penyebab kesulitan terhadap bank itu sendiri, yaitu berupa kesulitan terutama yang menyangkut tingkat kesehatan bank, karenanya bank wajib menghindari diri dari kredit macet.

Dalam praktek perbankan jelas terbukti bahwa penyebab kredit macet bukan saja dari debitor, tetapi dapat pula berasal dari pihak bank selaku kreditor atau bank yang tidak menjalankan *prudential banking* gabungan dari keduanya, peran para pejabat pemerintah lewat katabelece/referensi atau praktek KKN dalam menghancurkan sistem perbankan Indonesia. Dengan demikian terjadinya kredit macet dapat saja terjadi karena hal-hal dibawah ini :

- 1) Debitor yang berusaha untuk mengelak pengembalian kredit yang telah diterima atau dengan berusaha menghambat pengembalian kredit yang telah diterimanya melalui upaya hukum,
- 2) Kepala bagian kredit bank yang bersangkutan kurang cermat menilai harga obyek jaminan sehingga kredit pada waktunya tidak dapat ditagih,

---

<sup>18</sup> Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank* ( Bandung : Alfabeta, 2004), hal 263

<sup>19</sup> *Ibid*, hal 264

- 3) Kredit sengaja diberikan menunggang banyak oleh pihak bank oleh karena harga tanah yang dijaminakan diprediksi akan naik dan pada waktunya nanti diperkirakan akan tertutup dan bunga akan masuk,
- 4) Surat perjanjian kredit tidak memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian juga dalam suami/istri debitor tidak ikut menandatangani akad kredit atau akte pemberian jaminan kredit/surat kuasa,
- 5) Penyebab kredit macet intern dan ektern lainnya, perubahan kebijakan moneter dan pengaruh ekonomi luar negeri juga menambah kredit macet seperti devaluasi dan lain-lain.

Tindakan bank dalam menyelamatkan dan menyelesaikan kredit bermasalah akan beraneka ragam tergantung pada kondisi kredit bermasalah itu. Misalnya apakah debitor kooperatif dalam usaha menyelesaikan kredit bermasalah itu. Bila debitor kooperatif dalam mencari solusi penyelesaian kredit bermasalah dan usaha debitor masih memiliki prospek maka dilakukan restrukturisasi kredit. Sebaliknya bagi debitor yang memiliki itikad tidak baik (tidak kooperatif) untuk penyelesaian kredit akan tergantung kuat tidaknya dari aspek perjanjian kredit, pengikatan barang jaminan, kondisi fisik jaminan dan nilai jaminan karena jaminan inilah satu-satunya sumber pengembalian kredit.<sup>20</sup>

Untuk meyelesaikan kredit bermasalah (*non performing loan*) ada 2 (dua) strategi yang dapat ditempuh yaitu :

- (a) Penyelamatan kredit, yaitu suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui perundingan kembali antara kreditor dan debitor dengan memperingan syarat-syarat pengembalian kredit tersebut diharapkan debitor memiliki kemampuan kembali untuk menyelesaikan kredit itu.
- (b) Penyelesaian kredit adalah langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui lembaga hukum seperti Pengadilan atau Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara atau badan lainnya dikarenakan langkah penyelamatan sudah tidak dimungkinkan kembali.

## **B. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan**

### **1. Pengertian Hak Tanggungan**

Setelah menunggu selama 34 tahun sejak Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) menjanjikan akan adanya Undang-undang tentang Hak Tanggungan, pada tanggal 9 April 1996 telah disahkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang telah lama ditunggu-tunggu lahirnya oleh masyarakat.

---

<sup>20</sup> *Ibid*, hal 265

Sesungguhnya Hak Tanggungan ini dimaksudkan sebagai pengganti lembaga dan ketentuan *hypotheek* (hipotek) sebagaimana diatur dalam Buku Kedua KUH Perdata dan CV dalam Staatsblad 1908 Nomor 542 sebagaimana yang telah diubah dengan Staatsblad 1937 Nomor 190, yang berdasarkan ketentuan Pasal 57 UUPA diberlakukan hanya untuk sementara waktu sampai menunggu terbentuknya UUHT sebagaimana dijanjikan oleh Pasal 51 UUPA.

Hak Tanggungan di dalam UUHT tidaklah dibangun dari suatu yang belum ada. Hak Tanggungan dibangun dengan mengambil alih atau mengacu asas-asas dan ketentuan-ketentuan pokok dari Hipotek yang diatur oleh KUH Perdata. Bila kedua lembaga jaminan ini diperbandingkan, banyak asas-asas dan ketentuan-ketentuan pokok dari Hipotek yang diambil alih atau ditiru dari Hipotek. Namun, adapula asas-asas dan ketentuan-ketentuan pokok Hak Tanggungan yang berbeda. Bahkan, ada asas-asas dan ketentuan-ketentuan pokok dari Hak Tanggungan yang baru, yang terdapat di dalam Hipotek.

Istilah Hak Tanggungan diambil dari istilah lembaga jaminan di dalam hukum adat. Di dalam hukum Adat istilah Hak Tanggungan dikenal di daerah Jawa Barat, juga di beberapa daerah di Jawa Tengah atau Jawa Timur dan dikenal juga dengan istilah *jonggolan* atau istilah *ajeran* merupakan lembaga jaminan dalam hukum adat yang obyeknya biasanya tanah atau rumah.<sup>21</sup>

Di dalam Hukum Adat hak Tanggungan merupakan perjanjian asesor terhadap perjanjian pinjam uang, dan didalam perjanjian tersebut biasanya dibuat pernyataan bahwa apabila si berutang tidak mengembalikan uang tersebut, si berpiutang dapat mengambil tanah atau rumah yang ditanggungkan tersebut. Tetapi di dalam Hukum Adat dengan pernyataan tersebut sama sekali tidak ada maksud untuk menuntut perjanjian itu dengan tegas apabila si berutang lalai. Apabila utang sudah dibayar sebagian, biasanya sisa bergantung kepada permufakatan antara pihak-pihak berdasarkan asas kerukunan.

Istilah Hak Tanggungan yang berasal dari Hukum Adat tersebut, melalui UUPA diangkat menjadi istilah lembaga hak jaminan dalam sistem hukum nasional kita dan Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan bagi tanah tersebut diharapkan menjadi pengganti hipotek dari KUH Perdata. Dengan kata lain, lembaga hipotek dan CV akan dijadikan satu atau dileburkan menjadi Hak Tanggungan.

Secara resmi UUPA menamakan lembaga hak jaminan atas tanah dengan sebutan “ Hak Tanggungan”, yang kemudian menjadi judul dari *Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*. Penyebutan Hak Tanggungan dalam UUPA ini dipersiapkan sebagai pengganti lembaga hak jaminan hipotek dan *Credietverband (CV)*.

Secara yuridis ketentuan dalam Pasal 1 angka 1 UUHT memberikan perumusan pengertian Hak Tanggungan sebagai berikut :

*Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.*

Kemudian Angka 4 Penjelasan umum atas UUHT antara lain menyebutkan :

---

<sup>21</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan* (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), hal 329

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

Dilihat dari penjabaran pada Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 terdapat beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan yang termuat di dalam definisi tersebut, unsur-unsur pokok itu ialah:

- 1) Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan untuk pelunasan utang;
- 2) Obyek Hak Tanggungan adalah Hak Atas Tanah sesuai UUPA;
- 3) Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (HAT) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
- 4) Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu; dan
- 5) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor-kreditor lain.

Dengan lahirnya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan yang pengaturannya selama ini menggunakan ketentuan-ketentuan Hipotek dalam KUH Perdata.

## **2. Ciri-ciri Hak Tanggungan**

Dalam penjelasan umum disebutkan bahwa Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat harus mengandung ciri-ciri :<sup>22</sup>

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

Sama halnya dengan pemegang Hipotek, pemegang Hak Tanggungan juga mendapatkan kedudukan yang diutamakan sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 UUHT yang menyatakan, bahwa "... yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain". Hal ini menunjukkan bahwa pemegang Hak Tanggungan berkedudukan sebagai kreditor yang *preferent* dan dengan sendirinya mempunyai hak preferensi

---

<sup>22</sup> Kashadi, *Op Cit*, hal 61



terhadap kreditor-kreditor lain (*droit de preference*). Berlainan dengan pemegang jaminan umum, dimana kedudukan kreditor pemegang jaminan umum berkedudukan sebagai “kreditor yang konkuren”, artinya kreditor (pemegang jaminan) umum tidak ada yang diutamakan antara satu kreditor dengan kreditor lainnya. Inilah yang di dalam KUH Perdata dinamakan dengan hak *privelege* atau *voorrang* sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1133 KUH Perdata.

Kedudukan sebagai kreditor *preferent* berarti kreditor yang bersangkutan didahulukan di dalam pengambilan pelunasan atas hasil eksekusi benda pemberi jaminan tertentu yang dalam hubungannya dengan Hak Tanggungan secara khusus diperikatkan untuk menjamin tagihan kreditor. Dengan demikian kedudukan sebagai kreditor preferent baru mempunyai peranannya dalam suatu eksekusi. Itu pun kalau harta benda debitor tidak cukup untuk memenuhi semua utangnya.<sup>23</sup>

Bertalian dengan eksekusi Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan mempunyai “hak mendahului” atau “hak didahulukan” dalam mengambil pelunasan atas hasil eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT menyatakan, bahwa “... untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya”.

Ini berarti terdapat dua kata yang bertalian dengan kedudukan pemegang Hak Tanggungan, yaitu “kedudukan yang diutamakan” dan “hak mendahului atau hak didahulukan”. Kata “hak mendahului” kalau dihubungkan dengan peristiwa “eksekusi Hak Tanggungan” tentunya berarti “didahulukan” dalam mengambil pelunasan atas hasil eksekusi dari benda atau benda-benda yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Sedangkan kedudukan kreditor pemegang Hak Tanggungan kita sebut sebagai “kreditor yang diutamakan”, sedangkan pelaksanaan haknya disebut “mendahului atau didahulukan”.

Pengertian “didahulukan” dari kreditor lainnya disini dimaksudkan tentunya kreditor (pemegang Hak Tanggungan) didahulukan dari kreditor konkuren dalam mengambil pelunasan piutangnya, dengan tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

*b. Selalu mengikuti obyek yang dijamin dalam tangan siapa pun obyek itu berada (droit de suite)*

Sesuai dengan ciri hak kebendaan, Hak Tanggungan juga mempunyai ciri dan sifat *droit de suite*, bahwa benda yang dijamin dengan Hak Tanggungan walaupun beralih atau dialihkan, tetap mengikuti dalam tangan siapa pun benda yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut berada.

Ketentuan dalam Pasal 7 UUHT menegaskan mengenai sifat *droit de suite* Hak Tanggungan ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan kreditor (pemegang Hak Tanggungan), dimana piutang kreditor pemegang Hak Tanggungan tetap terjamin pelunasannya, walaupun benda yang telah dijamin Hak Tanggungan telah berpindah tangan (beralih atau dialihkan) dan menjadi milik pihak ketiga, namun kreditor (pemegang Hak Tanggungan) masih tetap mempunyai hak untuk melakukan eksekusi terhadap benda yang menjadi obyek Hak Tanggungan dimaksud dan selanjutnya mengambil pelunasan terhadap piutangnya, bila debitor cidera janji. Pemberi Hak Tanggungan tidak

---

<sup>23</sup> *Ibid*, hal 281

akan kehilangan hak untuk mengalihkan benda yang menjadi obyek Hak Tanggungan kepada pihak ketiga, karenanya sifat hak kebendaan dilekatkan pula kepada Hak Tanggungan.

Seorang debitor pada dasarnya, selama utang berjalan tidak kehilangan haknya untuk mengambil tindakan pemilikan atas harta benda miliknya termasuk yang sudah secara khusus dijamin, maka kalau hak kreditor tidak diberikan hak kebendaan, maka pemberi jaminan dengan mudah dapat membuat hak kreditornya mubazir, yaitu dengan mengalihkannya kepada pihak ketiga. Atas kerugian kreditor, yang timbul dari tidak dipenuhinya kewajiban dan janji-janji pemberi jaminan, memang bisa diminta ganti rugi dari pemberi jaminan, tetapi tagihannya merupakan tagihan konkuren dan tagihan yang semula dijamin dengan jaminan khusus sekarang juga, dengan beralihnya hak milik atas benda jaminan, menjadi tagihan konkuren. Kalau demikian halnya, maka jaminan Hak Tanggungan dan semua jaminan kebendaan khusus yang lain tidak banya artinya bagi kreditor.

Dengan memberikan sifat hak kebendaan atas Hak Tanggungan, maka kreditor tidak perlu khawatir, bahwa benda jaminan oleh pemberi jaminan dioperkan kepada pihak ketiga, karena hak kreditor sebagai hak kebendaan mengikuti benda jaminan ke dalam tangan siapa pun benda tersebut dipindahkan. Dalam hal terjadi peralihan seperti itu, maka pihak ketiga yang mengoper benda jaminan, dengan sendirinya berkedudukan sebagai pihak ketiga pemberi jaminan terhadap kreditor.

### *C. Memenuhi asas Spesialitas dan asas Publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan*

Asas Spesialitas ini mengharuskan bahwa Hak Tanggungan hanya membebani hak atas tanah tertentu saja dan secara spesifik uraian mengenai obyek dari Hak Tanggungan itu dicantumkan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Di samping itu pula, untuk memenuhi asas spesialitas dari Hak Tanggungan, secara spesifik uraian mengenai subyek maupun utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan serta nilai tanggungan harus dicantumkan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dengan terpenuhinya asas spesialitas dari Hak Tanggungan, dapat diketahui secara spesifik uraian yang berkaitan dengan subjek Hak Tanggungan, utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, nilai tanggungan maupun obyek Hak Tanggungan, sehingga dapat diketahui secara spesifik dan uraian yang jelas mengenai subjek Hak Tanggungan, utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, nilai tanggungan, dan obyek Hak Tanggungan.

Ketentuan mengenai asas spesialitas dari hak tanggungan diatur di dalam ketentuan Pasal 11 juncto pasal 8 UUHT. Menurut ketentuan dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT, bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, wajib dicantumkan uraian yang jelas mengenai hal-hal yang berhubungan dengan subyek Hak Tanggungan, yaitu nama dan identitas serta domisili pemegang dari pemberi Hak Tanggungan; penunjukkan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dan nilai tanggungan serta obyek Hak Tanggungan. Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 8 UUHT, pemberi Hak Tanggungan harus mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan, yang ada pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Asas spesialitas dari Hak Tanggungan hanya mungkin terpenuhi apabila obyek Hak Tanggungan telah ada dan telah tertentu pula tanah itu tanah yang mana. Tidaklah mungkin untuk memberikan uraian yang jelas apabila obyek Hak Tanggungan belum ada dan belum diketahui ciri-

cirinya. Kata-kata “uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan” tersebut menunjukkan, bahwa obyek Hak Tanggungan harus secara spesifik dapat ditunjukkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Walaupun demikian, sepanjang dibebankan atas “benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut” yang baru akan ada, sepanjang hal itu telah diperjanjikan secara tegas. Karena belum dapat diketahui apa wujud dari benda-benda yang berkaitan dengan tanah itu, juga karena baru akan ada di kemudian hari, hal itu berarti asas spesialisitas tidak berlaku sepanjang mengenai “benda-benda yang berkaitan dengan tanah”.

Disamping harus memenuhi asas spesialisitas, pemberian Hak Tanggungan harus memenuhi asas publisitas, yaitu pemberian Hak Tanggungan harus atau wajib diumumkan atau didaftarkan, sehingga dapat diketahui secara terbuka oleh pihak ketiga dan terdapat kemungkinan mengikat pula terhadap pihak ketiga serta memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Oleh karena itu, pemberian Hak Tanggungan diwajibkan untuk diumumkan secara terbuka agar pihak ketiga mengetahui terjadinya pembebanan suatu hak atas tanah tertentu dengan Hak Tanggungan.

Ketentuan Hak Tanggungan wajib didaftarkan ini dinyatakan dalam Pasal 13 UUHT, yang menentukan bahwa pemberian Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga. Dengan kata lain pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan dengan suatu hak atas tanah.

Tidak adil bagi pihak ketiga untuk terikat dengan pembebanan suatu Hak Tanggungan apabila pihak ketiga tidak dimungkinkan untuk mengetahui tentang pembebanan Hak Tanggungan itu. Hanya dengan cara pencatatan atau pendaftaran yang terbuka bagi umum yang memungkinkan pihak ketiga dapat mengetahui tentang adanya pembebanan Hak Tanggungan atas suatu hak atas tanah.

*d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya*

Salah satu ciri dan sifat lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, yaitu pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan mudah dan pasti, bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dilakukan melalui mekanisme yang sederhana tanpa melalui proses beracara di muka pengadilan.

Sebagai perwujudan dari kemudahan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan tersebut, ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT menyediakan 2 (dua) cara eksekusi benda yang menjadi obyek Hak Tanggungan, yaitu :

- 1) Berdasarkan kekuasaan sendiri menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT;

2) Berdasarkan titel eksekutorial dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT.

Dengan demikian, UUHT menyediakan 2 (dua) sarana untuk melakukan eksekusi benda yang menjadi obyek Hak Tanggungan, yaitu *pertama*, menggunakan kuasa yang diberikan kepada pemberi Hak Tanggungan (pertama) untuk menjual sendiri obyek Hak Tanggungan. Inilah yang diistilahkan dengan *beding van eigenmachtige verkoop, parate eksekusi*, atau eksekusi yang disederhanakan dan sarana *kedua*, memanfaatkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan.

Pasal 6 UUHT memberikan hak bagi pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan parate eksekusi. Artinya pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitor dalam hal debitor cidera janji. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Dengan mendasarkan kepada parate eksekusi tersebut, pelaksanaan eksekusi dengan cara menjual benda yang menjadi obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum tersebut tidak memerlukan suatu proses acara gugat menggugat di muka pengadilan. Untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan

kepada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cedera 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 kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

### 3. Obyek Hak Tanggungan

Jaminan berupa hak atas tanah dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi kreditor, karena dapat memberikan keamanan bagi bank dari segi hukumnya maupun dari nilai ekonomisnya yang pada umumnya meningkat terus. Namun tidak semua hak atas tanah dapat menjadi jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, hanya hak atas tanah atau benda yang memenuhi persyaratan sebagaimana berikut :

- a. Hak atas tanah yang hendak dijaminkan dengan utang harus bernilai ekonomis, bahwa hak atas tanah yang dimaksud dapat dinilai dengan uang, sebab yang dijamin berupa uang;
- b. Harulah hak atas tanah yang menurut peraturan perundang-undangan termasuk hak atas tanah wajib didaftarkan dalam daftar umum sebagai pemenuhan asas publisitas, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya;
- c. Menurut sifatnya hak-hak atas tanah tersebut dapat dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya;
- d. Hak atas tanah tersebut ditunjuk atau ditentukan oleh undang-undang.

Persyaratan bagi obyek Hak Tanggungan ini tersirat dan tersurat dalam UUHT. Adapun obyek dari Hak Tanggungan meliputi :<sup>24</sup>

1) Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT;

*a) Hak Milik*

Hak milik merupakan hak atas tanah yang paling kuat dan sempurna, pemilikan hak milik adalah tidak terbatas dan turun temurun, dapat menjadi hak induk serta merupakan hak terkuat dibandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya dengan tetap mengingat pada asas fungsi sosial (Pasal 3 UUPA). Sebagai hak yang paling tinggi nilainya, hak milik ini jelas

---

<sup>24</sup> Purwahid Patrik & Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT* (Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2008), hal 60

dapat menjadi obyek dalam perjaminan kebendaan dan merupakan hak yang paling disukai daripada hak-hak lain. Di dalam Pasal 25 UUPA disebutkan bahwa hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Praktek menunjukkan bahwa hak atas tanah yang paling disukai pihak bank sebagai obyek jaminan adalah Hak Milik merupakan hak terkuat dan terpenuh, sebagai hak induk dan pemilikannya tidak terbatas serta lebih mudah untuk dijual.<sup>25</sup>

b) *Hak Guna Usaha*

Hak Guna Usaha terjadi karena penetapan pemerintah (Pasal 31 UUPA), HGU diberikan terhadap tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dan merupakan hak atas tanah yang terbatas, yaitu terbatas dalam pemilikannya, karena untuk pemilikan hak itu hanya diberikan jangka waktu yang telah ditentukan. Hak Guna Usaha merupakan hak atas tanah yang khusus mengusahakan tanah yang bukan miliknya sendiri, pengusahaan tanah tersebut biasanya bergerak dalam bidang pertanian, peternakan maupun perikanan.

Untuk menjamin kepastian hukum maka berdasarkan ketentuan Pasal 32 UUPA, HGU harus didaftarkan, dan sebagai hak atas tanah yang mempunyai nilai ekonomis. HGU juga dapat menjadi obyek dalam perjanjian jaminan, HGU dapat dijadikan jaminan utang dan dapat dibebani Hak Tanggungan (Pasal 33 UUPA).

UUPA mengatur jangka waktu pemilikan HGU hanya 25 tahun dan bagi perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama lagi dapat dalam jangka waktu 35 tahun, dengan kemungkinan perpanjangan waktu bagi keduanya, yaitu 25 tahun lagi. Sebenarnya menurut teori dapat dikatakan apabila pemilik HGU melakukan perpanjangan waktu maka masing-masing kalau dijumlahkan akan menjadi selama 50 dan 60 tahun. Tetapi karena menurut peraturan yang berlaku HGU diberikan untuk jangka waktu 25 tahun atau 35 tahun dan belum tentu dilakukan perpanjangan waktu dan apabila diperpanjang ada kebiasaan setiap perpanjangan waktu tersebut memerlukan proses lagi sehingga banyak pihak yang menilai bahwa waktu yang diberikan untuk HGU oleh ketentuan UUPA terlalu singkat untuk suatu usaha dengan tujuan mencari keuntungan.

Menurut undang-undang HGU dapat dialihkan dan dapat dijadikan jaminan utang, akan tetapi umur HGU hanyalah maximum 60 tahun, sedang tanah tersebut digunakan untuk kepentingan suatu usaha perkebunan, yang sebagai suatu P.T diharapkan umurnya kalau mungkin melebihi 75 tahun. Sehingga apabila HGU tersebut benar-benar dialihkan kepada pihak lain maka hal tersebut akan berakibat perusahaan perkebunan itu akan kehilangan modalnya yang paling penting.<sup>26</sup>

Suatu perkembangan dalam kaitan jangka waktu HGU tersebut diberikan berdasarkan PERMEN Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993, bahwa terhadap HGU atas permohonan pemegang hak diberikan jaminan perpanjangan hak sepanjang tanahnya masih dipergunakan sesuai dengan peruntukannya. HGU dapat diperpanjang untuk paling lama 25 tahun dan pembaharuan HGU adalah 35 tahun.

Sehingga ini akan memberikan sedikit kelegaan bagi para investor karena jangka waktu pemilikan HGU dimungkinkan sesuai dengan program usaha mereka.

c) *Hak Guna Bangunan*

---

<sup>25</sup> Perlindungan A.P, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA* (Bandung: Mandar maju, 1989), hal 5

<sup>26</sup> Sunaryati Hartono, *Beberapa Pemikiran Ke Arah Pembaharuan Hukum Tanah* (Bandung : Alumni, 1978 ) , hal 81

Hak Guna Bangunan (HGB) juga merupakan hak terbatas, yaitu hak yang terbatas jangka waktu pemilikannya, pemiliknya dapat mendirikan bangunan di atas tanah yang dikuasai negara dengan Penetapan Pemerintah berdasarkan Pasal 4 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 atau di atas tanah milik orang lain dengan membuat perjanjian dengan pemilik Hak Milik. HGB harus didaftarkan (lihat Pasal 38 jo Pasal 19 UUPA) dan juga HGB dapat menjadi obyek jaminan utang berdasarkan Pasal 39 UUPA dan dapat dibebani Hak Tanggungan.

UUPA memberikan batas waktu 30 tahun bagi HGB dan ini masih dapat diperpanjang lagi. Tetapi dalam praktek ternyata biasanya HGB hanya diberikan untuk jangka waktu 20 tahun, sehingga apabila mungkin kreditor dapat menerima HGB sebagai obyek jaminan mengingat batas waktu yang begitu sempit. Dalam penjaminan HGB perlu sekali mendapat perhatian dan perhitungan mengenai batas waktunya karena mungkin saja HGB yang akan dijamin tersebut sudah hampir habis masa berlakunya apalagi mengingat dalam praktek batas waktu yang diberikan biasanya tidak seperti yang ditentukan dalam UUPA.

Di dalam PERMEN Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 dimungkinkan pemindahan hak dan HGU menjadi HGB dengan jangka waktu berakhirnya sama dengan sisa waktu HGU tersebut. Berdasarkan ketentuan tersebut pembaharuan HGB adalah 30 tahun sedangkan untuk mendapat perpanjangan bagi HGB adalah 20 tahun

## 2) Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) UUHT ;<sup>27</sup>

Hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar, menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang ini.

Hak Pakai dapat timbul dari ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 atau dari perjanjian dengan pemilik hak milik atas tanah. Di dalam UUPA tidak ada ketentuan mengenai jangka waktu pemberian Hak Pakai disitu hanya tertera, sesuai dengan jangka waktu tertentu atau sampai dengan keperluan tertentu saja. Jangka waktu pemberian Hak Pakai dapat diketahui dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 6 Tahun 1972 yang pada Pasal 5 ayat 2 menyebut jangka waktu untuk Hak Pakai adalah 10 tahun (PER MENDAGRI Nomor 6 Tahun 1972 Jo PER MENDAGRI Nomor 1 Tahun 1977). Sedangkan untuk keperluan sosial, keagamaan dan juga untuk kedutaan asing, Hak Pakai dapat diberikan untuk jangka waktu selama masih diperlukan.

Dengan berpedoman kepada ketentuan PMA Nomor 1 Tahun 1966 jo Peraturan Menteri Dalam negeri Nomor 1 Tahun 1977, Hak Pakai tersebut harus didaftarkan. Berdasarkan ketentuan adanya pendaftaran atas Hak Pakai dan jangka waktu 10 tahun untuk penggunaannya maka Hak Pakai dapat menjadi obyek jaminan meskipun tidak ada ketentuan dalam UUPA yang mengatur hal tersebut.

---

<sup>27</sup> Purwahid Patrik & Kashadi, *Op Cit*, hal 60

Hak Pakai akhir-akhir ini mendapat sorotan sehubungan dengan kemungkinan pemilikan rumah oleh orang asing, sehingga muncul suatu gagasan agar jangka waktu Hak Pakai ini ditentukan lebih tinggi, yaitu 25 tahun. Suatu hal yang selalu menjadi masalah dalam hak atas tanah terbatas (HGU, HGB, Hak Pakai), adalah masalah perpanjangan waktu masa berlakunya hak, karena di dalam praktek ternyata prosedur perpanjangan waktu itu sama saja dengan permohonan hak yang baru. Hal tersebut yang sering menjadi kendala, dan karena itu selalu merupakan alasan mengapa masyarakat tidak tertarik dengan Hak Pakai yang batas waktunya hanya 10 tahun saja.

3) Seperti disebutkan dalam Pasal 27 UUHT;<sup>28</sup>

- a) Rumah susun yang berdiri di atas tanah hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh negara;
- b) Hak milik atas satuan rumah susun, yang bangunannya berdiri di atas tanah hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh negara.

#### 4. Subyek Hak Tanggungan

Subyek Hak Tanggungan adalah pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian pengikatan Hak Tanggungan yaitu pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan.<sup>29</sup>

a. Pemberi Hak Tanggungan

Ketentuan dalam Pasal 8 ayat (1) UUHT menyatakan :

*Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.*

Dari bunyi ketentuan dalam Pasal 8 ayat (1) UUHT di atas, dapat diketahui siapa yang menjadi pemberi Hak Tanggungan dan mengenai persyaratannya sebagai pemberi Hak Tanggungan. Sebagai pemberi Hak Tanggungan tersebut, bisa orang perseorangan atau badan hukum dan pemberinya pun tidak harus debitor sendiri,

---

<sup>28</sup> Purwahid Patrik & Kashadi, *Op Cit*, hal 60

<sup>29</sup> Sutarno, *Op Cit*, hal 162



bisa saja orang lain atau bersama-sama dengan debitor, dimana bersedia menjamin pelunasan utang debitor.<sup>30</sup>

Jadi apabila Hak Tanggungan dibebankan kepada hak atas tanah berikut benda-benda lain (bangunan, tanaman dan atau hasil karya) milik orang perseorangan atau badan hukum lain daripada pemegang hak atas tanah, maka pihak pemberi Hak Tanggungan adalah pemegang hak atas tanah bersama-sama pemilik benda tersebut, yang hal ini wajib disebut dalam APHT yang bersangkutan.

31

Pada prinsip setiap orang perseorangan maupun badan hukum dapat menjadi pemberi Hak Tanggungan, sepanjang mereka mempunyai “kewenangan hukum” untuk melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanah yang akan dijadikan sebagai jaminan bagi pelunasan utang dengan dibebani Hak Tanggungan sebagaimana dipersyaratkan ketentuan dalam Pasal 8 ayat (1) UUHT dan demikian pula dinyatakan antara lain dalam Angka 7 Penjelasan Umum atas UUHT.

*Pada saat pembuatan SKMHT dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, karena sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan didaftar.*

b. Pemegang Hak Tanggungan

Pada dasarnya siapa saja dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan, baik orang perseorangan maupun badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Ketentuan dalam Pasal 9 UUHT menyatakan :

*Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang*

---

<sup>30</sup> Rachmadi Usman, *Op Cit*, hal 381

<sup>31</sup> Purwahid Patrik, *Op Cit*, hal 61

Berbeda dengan pemberi Hak Tanggungan, terhadap pemegang Hak Tanggungan tidak terdapat persyaratan khusus. Pemegang Hak Tanggungan dapat orang perseorangan atau badan hukum, bukan orang asing atau badan hukum asing yang berkedudukan di Indonesia maupun di luar negeri dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan, asalkan kredit yang diberikan tersebut menurut Penjelasan Pasal 10 ayat (1) UUHT dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah negara Republik Indonesia. Dengan demikian, yang menjadi pemegang Hak Tanggungan, bisa orang (*persoon* alamiah) dan badan hukum (*rechtsperson*). Pengertian badan hukum di sini hendaknya diartikan secara luas, tidak hanya perseroan terbatas, koperasi, yayasan, melainkan termasuk pula persekutuan lainnya, misalnya persekutuan komanditer (CV).

Kata “yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang” dalam Pasal 9 UUHT diatas, secara tidak langsung menegaskan, bahwa perjanjian pemberian jaminan merupakan perjanjian yang *accessoir* dengan perjanjian lain, dalam perjanjian mana pemegang Hak Tanggungan berkedudukan sebagai kreditor. Kedudukan sebagai pemegang Hak Tanggungan harus selalu dikaitkan dengan kedudukannya sebagai kreditor.<sup>32</sup>

## **5. Proses Pembebanan Hak Tanggungan**

UUHT menggunakan istilah Pemberian, sedangkan UUPA dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 15 Tahun 1961 Pasal 3 menggunakan istilah yaitu Pemberian dan Pemasangan. Pemberian Hak Tanggungan adalah perjanjian kebendaan yang terdiri dari rangkaian perbuatan hukum dari APHT sampai dilakukan pendaftaran dengan mendapatkan sertifikat Hak Tanggungan dari Kantor Pertanahan.

Rangkaian perbuatan hukum Pembebanan Hak Tanggungan memerlukan beberapa tahapan sebagai berikut :

a. Tahap pemberian Hak Tanggungan

---

<sup>32</sup> J.Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku I* (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1997), hal 268

Tahap pertama ini didahului dengan dibuatnya perjanjian pokok berupa perjanjian kredit atau perjanjian pinjam uang atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hubungan pinjam meminjam uang antara kreditor dengan debitor. Hal ini sesuai sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan yang pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit atau perjanjian utang atau perjanjian lain yang menimbulkan utang.

Tahap pemberian Hak Tanggungan ini dilakukan di hadapan PPAT dengan dibuatnya APHT, yang bentuk dan isinya ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996<sup>33</sup>. Ketentuan terdapat dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT mengatakan bahwa :

*Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.*

Dalam APHT dapat dicantumkan janji-janji yang diberikan oleh kedua belah pihak, sebagaimana disebut dalam Pasal 11 ayat (2). Berbeda dengan apa yang disebut dalam ayat (1) yang merupakan muatan wajib, apa yang disebut dalam ayat (2) berupa janji-janji yang sifatnya fakultatif. Dalam arti boleh dikurangi ataupun ditambah, asal tidak bertentangan dengan ketentuan UUHT.

Isi APHT yang wajib dicantumkan, tertuang dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT antara lain :

- 1) Nama dan Identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;

Bahwa nama dan identitas para pihak dalam perjanjian pemberian Hak Tanggungan harus disebutkan suatu syarat yang logis. Tanpa identitas yang jelas, PPAT tidak tahu siapa yang menghadap kepadanya, dan karenanya tidak tahu siapa yang menandatangani aktanya, apakah menghadap cakap bertindak terhadap persil jaminan dan sebagainya.

- 2) Domisili pihak-pihak pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;

Pencantuman domisili para pihak dalam APHT sebagaimana dimaksud, apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih. Dengan dianggapnya kantor PPAT sebagai domisili Indonesia bagi pihak yang berdomisili di luar negeri apabila domisili pilihannya tidak disebut di dalam akta, syarat pencantuman domisili pilihan tersebut dianggap sudah dipenuhi.

- 3) Penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin, yang meliputi juga nama dan identitas debitor yang bersangkutan;

---

<sup>33</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta : Djambatan, 2007), hal 432

Hal ini merupakan konsekuensi dari sifat *accessoir* perjanjian pemberian jaminan dari perjanjian pokoknya.

4) Nilai Tanggungan;

Nilai Tanggungan merupakan suatu jumlah yang dinyatakan dalam sejumlah uang tertentu yang menunjukkan besarnya beban yang disepakati antara kreditor dan pemberi Hak Tanggungan, yang menindih persil jaminan. Besarnya nilai tanggungan tersebut jumlah maksimum, sebesar mana kreditor preferen (didahulukan di dalam mengambil pelunasan atas hasil penjualan persil jaminan, kalau debitor wanprestasi). Jumlah tersebut tidak harus sama dengan jumlah utang, bahkan biasanya lebih besar daripada utang, demi untuk menjaga, kalau-kalau pada waktu pelaksanaan eksekusi atas persil jaminan, utang debitor telah membengkak, karena adanya denda, ganti rugi dan/atau tunggakan bunga. Dengan memperjanjikan dan memasang beban yang lebih besar dari utang pokok, diharapkan bahwa kreditor masih tetap bisa preferen untuk seluruh tagihannya (yang karena alasan itu, bisa menjadi lebih besar dari utang pokoknya). Namun, mengingat bahwa jumlah itu hanya merupakan jumlah maksimum, maka ada kemungkinan bahwa pada saat pelaksanaan eksekusi persil, jaminan kreditor hanya preferen sampai jumlah yang kurang dari yang dipasang (nilai tanggungan), karena umpama saja pokok utangnya sudah dicicil oleh debitor, sehingga sisa utangnya sudah kurang dari beban Hak Tanggungan yang dipasang.

5) Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud meliputi rincian mengenai Sertifikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas dan luas tanahnya.

Ketentuan mengenai isi APHT tersebut sifatnya wajib bagi sahnya pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Kalau tidak dicantumkan secara lengkap APHT yang bersangkutan Batal Demi Hukum.<sup>34</sup>

Selain itu, di dalam APHT dapat dicantumkan janji-janji seperti yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT yaitu :

- a) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;

---

<sup>34</sup> *Ibid*, hal 438

- c) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;
- d) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk, menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang;
- e) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;
- f) Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- g) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- h) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan tidak akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- i) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- j) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;

- k) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- l) Janji kecuali apabila diperjanjikan lain, Sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Dengan demikian pemuatan janji-janji yang disebutkan dalam pasal 11 ayat (2) UUHT bersifat fakultatif, bukan suatu keharusan, karena tidak menentukan sah atau tidaknya APHT yang bersangkutan. Namun bila janji-janji yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT tersebut sudah dimuat dalam APHT, kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan, maka janji-janji tersebut mempunyai kekuatan mengikat tidak hanya kepada para pihak, melainkan juga terhadap pihak ketiga.

Janji-janji yang dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT merupakan upaya kreditor untuk sedapat mungkin menjaga agar obyek jaminan tetap mempunyai nilai yang tinggi, khususnya pada waktu eksekusi.

#### b. Tahap pendaftaran Hak Tanggungan

Pada tahap ini ditandai dengan pendaftaran APHT ke Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan. Lahirnya Hak Tanggungan, maka pemegang Hak Tanggungan memiliki kedudukan istimewa (*droit de preference*).

Pemberian Hak Tanggungan (APHT yang dibuat PPAT) wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuatkan tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya ke dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan cara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya. Hari tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan.

Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (untuk selanjutnya dalam tulisan ini disingkat SHT) sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, yang memuat irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*", yang memberi titel eksekutorial kepada SHT, sehingga SHT mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan tetap, dan berlaku sebagai pengganti Grosse Akta Hipotek, yang dapat dimintakan eksekusi ke Pengadilan berdasarkan Pasal 258 RBg (Pasal 224 HIR).

## 6. Peralihan Hak Tanggungan

Dalam Pasal 16 UUHT disebutkan bahwa :

- (1) *Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru.*

Cessie adalah perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan kepada pihak lain, sedangkan subrogasi adalah penggantian kreditor oleh pihak ketiga yang melunasi utang debitor. Peralihan tersebut terjadi karena hukum. Maka tidak perlu dibuktikan dengan akta tersendiri. Cukup dibuktikan dengan akta mengenai perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya piutang yang dijamin kepada kreditor yang baru.

Sebagai peralihan piutang dengan “sebab-sebab lain” adalah hal-hal lain selain yang dirinci pada ayat ini, misalnya dalam hal terjadi pengambilalihan atau penggabungan perusahaan sehingga menyebabkan beralihnya piutang dari perusahaan semula kepada perusahaan yang baru.

Dalam hal piutang yang bersangkutan beralih kepada kreditor lain, Hak Tanggungan yang menjaminkannya, karena hukum beralih pula kepada kreditor tersebut. Pencatatan peralihan Hak Tanggungan tersebut tidak memerlukan akta PPAT, tetapi cukup didasarkan pada akta beralihnya piutang yang dijamin. Pencatatan peralihan itu dilakukan pada buku tanah dan sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan, serta pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan.<sup>35</sup>

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 kreditor baru.<sup>36</sup>

- (2) *Beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan*
- (3) *Pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencatatnya pada buku tanah Hak Tanggungan dan buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.*

---

<sup>35</sup> Purwahid Patrik & Kashadi, *Op Cit*, hal 76

<sup>36</sup> Purwahid Patrik & Kashadi, *Op Cit*, hal 76

- (4) *Tanggal pencatatan pada buku tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, catatan itu diberi bertanggal hari kerja berikutnya.*
- (5) *Beralihnya Hak Tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4)*

## **7. Hapusnya Hak Tanggungan**

Hapusnya Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 18 UUHT, dalam hal ini disebutkan bahwa;

- (1) *Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :*
  - a. *Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;*
  - b. *Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;*
  - c. *Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;*
  - d. *Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.*

Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Piutang itu hapus, jika disebabkan oleh pelunasan atau benda-benda lain, dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga.

Selain itu, pemegang Hak Tanggungan dapat melepaskan Hak Tanggungannya dan hak atas tanah dapat hapus yang mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan.

Hak atas tanah dapat hapus antara lain karena hal-hal mengenai hapusnya tanah Hak Milik, HGU dan HGB atau Hak Pakai yang dijadikan obyek Hak Tanggungan berakhir jangka waktu berlakunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut, Hak Tanggungan dimaksud tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan.<sup>37</sup>

- (2) *Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.*

Tanpa adanya pernyataan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan mengenai pelepasan, maka selama itu pula Hak Tanggungan itu tetap berlaku. Hak Tanggungan baru akan hapus bila pemegang Hak Tanggungan membuat pernyataan secara tegas secara tertulis mengenai dilepaskan Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.

---

<sup>37</sup> Purwahid Patrik & Kashadi, *Op Cit*, hal 78



Apabila terjadi hal yang demikian, maka kedudukan pemegang Hak Tanggungan sebagai kreditor preferen berubah menjadi kreditor konkuren.<sup>38</sup>

- (3) *Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan.*

Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat Pengadilan ini hanya akan terjadi bila obyek Hak Tanggungan dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan. Pada dasarnya pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan dapat meminta kepada pemegang Hak Tanggungan agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang semula membebaninya. Pembersihan Hak Tanggungan dilakukan atas permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, jika harga pembelian tidak mencukupi untuk melunasi utang yang dijamin.

- (4) *Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.*

Piutang kreditor masih tetap ada, tetapi bukan lagi piutang yang dijamin secara khusus berdasarkan kedudukan istimewa kreditor. Sebagai konsekuensinya, kreditor yang bersangkutan berubah kedudukannya dari kreditor yang preferen menjadi kreditor yang konkuren.<sup>39</sup>

Dengan demikian jika Hak Tanggungan hapus karena hukum, apabila karena pelunasan atau sebab-sebab lain, piutang yang dijaminnya menjadi hapus. Dalam hal ini pun pencatatan hapusnya Hak Tanggungan yang bersangkutan cukup didasarkan pada pernyataan tertulis dari kreditor, bahwa piutang yang dijaminnya hapus. Pada buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan dibubuhkan catatan mengenai hapusnya hak tersebut, sedangkan sertifikatnya ditiadakan. Pencatatan serupa, yang disebut pencoretan atau lebih dikenal sebagai "roya", dilakukan juga pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang semula dijadikan jaminan. Sertifikat hak atas tanah yang sudah dibubuhi catatan tersebut, diserahkan kembali kepada pemegang haknya.<sup>40</sup>

## **8. Eksekusi Hak Tanggungan**

Dalam hubungan utang piutang yang dijamin maupun tidak dijamin dengan Hak Tanggungan, jika debitor cidera janji eksekusi dilakukan melalui gugatan perdata menurut Hukum Acara Perdata yang berlaku. Penyelesaian utang piutang yang bersangkutan melalui acara ini memerlukan waktu, karena pihak yang dikalahkan ditingkat Pengadilan Negeri dapat mengajukan banding, kasasi, bahkan masih terbuka kesempatan untuk meminta peninjauan kembali.

Sehubungan dengan itu, bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan selain gugatan perdata, disediakan lembaga eksekusi khusus. Ciri khusus Hak Tanggungan sebagai jaminan atas tanah adalah

---

<sup>38</sup> Rachmadi usman, *Op Cit*, hal 484

<sup>39</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid I Hukum Tanah nasional* (Jakarta : Djambatan, 1997), hal 408

<sup>40</sup> Purwahid Patrik & Kashadi, *Op Cit*, hal 80

mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, adalah perwujudan ciri tersebut berupa dua kemudahan yang disediakan khusus oleh hukum bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam hal debitor cidera janji.

Adapun yang disebut dengan eksekusi Hak Tanggungan adalah jika debitor cidera janji maka obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang Hak Tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain.<sup>41</sup>

Ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT menyatakan :

*Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :*

- a. *Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
- b. *Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.*

Dari ketentuan dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT dapat diketahui, bahwa terdapat dua cara atau dasar eksekusi Hak Tanggungan, yaitu:

- 1) Berdasarkan parate eksekusi (*parate executie*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT
- 2) Berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat pada sertifikat Hak Tanggungan (Pasal 14 ayat (2) UUHT).

Penyebutan kedua cara tersebut secara berurutan memberikan dasar bagi kita untuk berpendapat, bahwa pembuat undang-undang menyadari, bahwa pelaksanaan kedua cara itu berbeda, yang satu berdasarkan titel eksekutorial dan karenanya, seperti suatu keputusan pengadilan, harus mengikuti prosedur yang ditentukan dalam hukum acara perdata, sedang yang lain eksekusi diluar campur tangan pihak pengadilan.

Pasal 6 UUHT memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, apabila debitor cidera janji. Pemegang Hak Tanggungan pertama tidak perlu meminta penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi tersebut. Cukuplah apabila pemegang Hak Tanggungan pertama itu mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Lelang Negara setempat untuk melakukan eksekusi tersebut. Karena kewenangan pemegang Hak Tanggungan pertama itu merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang (kewenangan tersebut dipunyai demi hukum), Kepala Kantor Lelang Negara harus menghormati dan mematuhi kewenangan tersebut.<sup>42</sup>

Selain itu, pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan juga dapat didasarkan kepada titel eksekutorial sebagaimana tercantum dalam sertifikat Hak Tanggungan. Disamping berfungsi sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, sertifikat Hak Tanggungan juga berguna sebagai dasar pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan bila debitor cidera janji. Dengan menggunakan titel eksekutorial sebagaimana termuat dalam sertifikat Hak Tanggungan, bila debitor cidera janji, maka

---

<sup>41</sup> Purwahid Patrik & Kashadi, *Op Cit*, hal 83

<sup>42</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Op Cit*, hal 164-165

kreditor dapat melakukan penjualan obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan untuk mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut.

Ketentuan dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT memberikan kemungkinan untuk menyimpang dari prinsip eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan melalui pelelangan umum. Pasal 20 ayat (2) UUHT menetapkan, bahwa 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. Dengan demikian, eksekusi melalui penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan bila hal tersebut telah disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Ditetapkan dalam Penjelasan atas Pasal 20 ayat (2) UUHT, bahwa kemungkinan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan tersebut dimaksudkan untuk mempercepat penjualan obyek Hak Tanggungan dengan harga penjualan tertinggi, sebab penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi.<sup>43</sup>

### **BAB III**

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dengan Obyek Hak Atas Tanah Milik Pihak Ketiga**

##### **Secara di Bawah Tangan Dalam Penyelesaian Kredit Macet pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Tangerang**

Kegiatan perkreditan merupakan proses pembentukan aset suatu bank, tetapi kegiatan perkreditan juga merupakan suatu resiko aset bagi bank yang bersangkutan karena sebagian dari aset bank tersebut dikuasai pihak luar dalam hal ini adalah nasabah bank (debitur). PT. Bank Tabungan Negara (Persero) sebagai salah satu bank pemberi kredit melalui pemberian Kredit Pemilikan Rumah kepada debitornya selalu menginginkan dan berusaha keras agar resiko aset miliknya selalu sehat dalam arti produktif. Namun kredit yang diberikan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) kepada debitornya selalu ada resiko berupa kredit tidak dapat dibayar tepat pada waktunya. Kredit bermasalah tersebut selalu ada dan timbul dalam kegiatan perkreditan termasuk yang dialami oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) cabang Tangerang dan tidak mungkin dapat menghindari adanya kredit bermasalah tersebut tetapi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) hanya berusaha menekan seminimal mungkin besarnya kredit bermasalah agar tidak melebihi ketentuan.

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) sebagai salah satu bank pemerintah di bawah pengawasan Bank Indonesia, dalam hal ini melalui Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor

---

<sup>43</sup> Rachmadi Usman, *Op Cit*, hal 494

31/147/KEP/DIR tanggal 12 Nopember 1998 memberikan kategori terhadap kualitas kredit, apakah kredit yang diberikan termasuk kredit tidak bermasalah (*performing loan*) atau kredit bermasalah (*non performing loan*), yaitu sebagai berikut :

1. Kredit lancar
2. Kredit dalam perhatian khusus
3. Kredit kurang lancar
4. Kredit diragukan
5. Kredit macet<sup>44</sup>

Kredit yang termasuk kategori kredit lancar dan kredit dalam perhatian khusus dinilai sebagai kredit yang *performing loan*, sedangkan kredit yang termasuk kategori kredit kurang lancar, kredit diragukan dan kredit macet sebagai kredit *non performing loan*.

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) menilai kemampuan membayar dari debitornya apabila suatu kredit dikatakan :

- a. Kredit lancar, yaitu jika pembayaran yang dilakukan debitor dengan tepat waktu, perkembangan rekeningnya baik dan tidak ada tunggakan serta sesuai dengan perjanjian kredit;
- b. Kredit dalam perhatian khusus, yaitu jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga sampai dengan 90 hari;
- c. Kredit kurang lancar, yaitu jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 hari sampai dengan 180 hari;
- d. Kredit diragukan, yaitu jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 hari sampai dengan 270 hari;
- e. Kredit macet, yaitu jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari.

Untuk menghindari kredit bermasalah tersebut, sebenarnya PT. Bank Tabungan Negara (Persero) telah melakukan pengamanan preventif dengan melakukan analisa dan penilaian dengan melibatkan tim penilai (*appraisal*) yang mendalam terhadap calon debitor yang akan memperoleh kredit dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) mengenai usaha, penghasilan serta kemampuannya. Namun tidak jarang, banyak debitor yang tidak mampu untuk menyelesaikan utangnya tepat pada waktunya sesuai dengan perjanjian kreditnya sehingga menjadi kredit bermasalah.<sup>45</sup>

---

<sup>44</sup> Hasil wawancara Ridwan Bangun, S.H, Pelayanan Pinjaman pada Bank BTN Cabang Tangerang, tanggal 19 Januari 2010

<sup>45</sup> Hasil wawancara Ridwan Bangun, S.H, Pelayanan Pinjaman pada Bank BTN Cabang Tangerang, tanggal 20 Januari 2010

Pada dasarnya yang menyebabkan terjadinya kredit itu macet, sebenarnya murni dari debitor itu sendiri. Dengan kata lain, debitorlah yang melalaikan kewajibannya. Namun juga tidak menutup kemungkinan penyebabnya dari developer/pengembang yang tidak cepat mewujudkan infrastrukturnya seperti jalan, *drainase* (got), air bersih, listrik. Biasanya karena developer/pengembang tidak dengan cepat mewujudkan sarana dan prasarana tersebut mengakibatkan debitor enggan untuk melakukan pembayaran atas kewajiban angsuran rumahnya, namun itu hanya relatif kecil.

Dengan disebutkannya kreditor dan debitor, maka bisa timbul kesan, bahwa dalam pembebanan Hak Tanggungan yang terlibat langsung hanya kedua pihak tersebut saja. Padahal tidak tertutup kemungkinan, bahwa ada pihak lain yang terlibat, yaitu pihak ketiga sebagai pemberi Hak Tanggungan, sekalipun pihak ketiga sebagai pemberi jaminan tanah, tidak tampak pengaturannya dalam UUHT, tetapi sebagai pihak ketiga, pemberi Hak Tanggungan atas benda-benda yang bersatu dengan tanah, yang dijamin dengan Hak Tanggungan ada pengaturannya dalam Pasal 4 ayat (5) UUHT, menyebutkan :

*Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik*

Berdasarkan hal tersebut “pihak ketiga yang menjaminkan benda-benda miliknya yang ada di atas persil debitor, termasuk yang memberikan tanahnya sebagai jaminan utang debitor, kita sebut pihak ketiga pemberi Hak Tanggungan”

Dalam Pasal 8 UUHT yang mengatur tentang pemberi dan pemegang Hak Tanggungan juga memberikan batasan yang luas, dengan hanya menyebutkan “orang perseorangan” atau “badan hukum”, tanpa membatasi, bahwa pemberi Hak Tanggungan harus pemilik tanah itu sendiri. Kemudian perumusan Pasal 1 UUHT tidak disebutkan, obyek Hak Tanggungan tersebut milik siapa. Bahwa pertama-tama tanah tersebut bisa milik debitor, kiranya tidak ada yang menyangkal. Adalah umum dan biasa, bahwa orang menjamin utangnya dengan tanah miliknya. Namun, bagaimana dengan tanah milik pihak ketiga, artinya apakah orang bisa menjamin utang orang lain dengan tanah miliknya? Atau dibalik, apakah atas debitor, pihak ketiga boleh memberikan jaminan tanahnya?

Dalam UUHT tidak ada ketentuan yang secara tegas mengatakan bahwa yang demikian itu mungkin. Bahkan dalam perumusan tentang pihak-pihak yang

terlibat langsung dengan Hak Tanggungan (Pasal 1 ayat (2),(3),(4) dan 6 UUHT), tidak ada disebut pihak ketiga pemberi Hak Tanggungan. Sebenarnya Pasal 4 ayat (4) UUHT ada menyinggung masalah “apabila Hak Tanggungan dibebankan juga pada benda-benda milik orang lain”, tetapi karena di sana pembuat undang-undang tampaknya mempertentangkan antara tanah dengan benda-benda yang bersatu dengan tanah dan yang dimaksud dengan benda-benda di sana adalah bukan tanah, maka dari pasal tersebut , kita tidak bisa menyimpulkan, bahwa Hak Tanggungan mengatur hal itu. Satu-satunya petunjuk ada pada penjelasan atas Pasal 3 ayat (2) UUHT yang menyebutkan tentang “dalam hubungannya dengan debitor dan pemberi Hak Tanggungan, kalau debitor sendiri yang memberinya”.

Mengingat ketentuan UUHT tidak mengatur mengenai hal tersebut di atas, tetapi sebaliknya juga tidak melarang pemberian jaminan Hak Tanggungan dengan tanah milik pihak ketiga, maka kita berpegang kepada asas umum hukum perdata , yaitu dimana tidak ada larangan hukum, tidak bertentangan dengan tata krama (*goede zeden*) dan kepentingan umum, maka orang bebas dalam hal ini bebas untuk menerima jaminan tanah pihak ketiga.

Dalam hal pemberian kredit kepada nasabah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) sering menerima barang jaminan bukan milik nasabah sendiri tetapi milik pihak ketiga. Pengikatan barang jaminan kredit berupa hak atas tanah milik pihak ketiga mutlak adanya kuasa untuk menjaminkan barang dari pihak ketiga selaku pemilik barang secara notariil, karena tanpa disertai hal tersebut, kedudukan bank menjadi lemah. Dan menurut ketentuan hukum adalah tidak sah.

Pada hakekatnya yang dijaminakan dari suatu perjanjian utang piutang adalah tanah (dan bangunannya) dan bukan sertifikatnya (biasanya sertifikat hak milik) melalui suatu lembaga penjaminan yang dikenal dengan nama Hak Tanggungan dikeluarkan oleh BPN maka Sertifikat Hak Atas Tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan akan dikembalikan kepada pemiliknya (pemberi Hak Tanggungan/debitor) dan kreditor (pemegang Hak Tanggungan/kreditor) akan menerima Sertifikat Hak Tanggungan namun pada prakteknya Sertifikat Hak Atas Tanah dan dokumen asli pemberian jaminan ini akan disimpan dalam penguasaan kreditor, dan debitor hanya menyimpan salinannya saja demikian halnya dengan PT. Bank Tabungan Negara (Persero).

Apabila terjadi wanprestasi (debitor gagal memenuhi kewajiban membayar kepada debitor), menurut pertimbangan bank dinyatakan sebagai kredit yang bermasalah dan tidak mungkin terselamatkan dan menjadi lancar kembali melalui upaya-upaya penyelamatan sehingga akhirnya kredit tersebut menjadi macet, maka bank akan melakukan tindakan-tindakan penyelesaian terhadap kredit macet

tersebut. Penyelesaian kredit bermasalah itu merupakan upaya bank untuk memperoleh kembali pembayaran kredit bank yang telah menjadi bermasalah.

Oleh karena itu penyelesaian kredit macet terhadap debitor wanprestasi, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) mengambil langkah-langkah sebagai berikut:<sup>46</sup>

1) PT. Bank Tabungan Negara (Persero) melakukan pembinaan atau pendekatan baik melalui surat maupun secara langsung

*Melalui Surat*

- a) PT. Bank Tabungan Negara (Persero) akan menerbitkan Surat Peringatan yang dikirim kepada debitor yang dialamatkan ke instansinya apabila rumah masih dalam keadaan kosong belum ditempati oleh debitor,
- b) Surat dikirim ke alamat rumah KPR debitor, apabila sudah menempati rumah tersebut,
- c) Surat Peringatan tersebut dapat berupa peringatan pertama, kedua, ketiga, keempat dan terakhir kelima.

*Melalui kunjungan langsung*

Mengunjungi ke rumah debitor dan diusahakan dapat bertemu langsung dengan debitor yang bersangkutan, dengan pertemuan tersebut diharapkan mendapat suatu solusi atas tunggakan kewajiban angsuran yang telah terjadi. Bentuk solusi tersebut antara lain : membuat jadwal kapan angsuran tunggakan akan dibayar oleh debitor, dengan melakukan penjadwalan atas tunggakan kewajiban.

2) Somasi melalui Pengadilan Negeri

Tetapi bila debitor lalai melunasi pinjamannya pada saat jatuh tempo dan kreditor/bank telah menegur debitor agar supaya secepatnya melunasi pinjamannya dan apabila peneguran tersebut dengan meminta bantuan Pengadilan Negeri maka teguran tersebut disebut *sommatie* atau somasi. Kalau debitor telah menerima teguran kemudian membayar lunas pinjamannya, maka eksekusi jaminannya tidak diperlukan lagi, sebaliknya jika walaupun sudah ditegur debitor tetap tidak mau membayar pinjamannya, maka mulailah kreditor/bank mulai berusaha untuk mengeksekusi jaminan kredit tersebut.

Perihal somasi ini, Bank Indonesia dengan SEBI Nomor 3/189/UPPB/PbB tanggal 11 Juni 1970 telah mengingatkan kepada

---

<sup>46</sup> Wawancara dengan Sulardi, SH, Kepala Bagian Umum, pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) cabang Tangerang, Tanggal 20 Januari 2010

semua bank di Indonesia agar menggunakan lembaga ini dalam menangani masalah debitornya yang menunjukkan tanda-tanda kemacetan, dengan jalan pada tahap awal menggunakan somasi tersebut sesuai dengan Pasal 1238 KUH Perdata menyatakan :

*“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”*

Berdasarkan Pasal tersebut menyatakan bahwa pelaksanaan suatu perjanjian hanya dapat diminta dimuka hakim, apabila gugatan tersebut didahului dengan suatu penagihan tertulis. Penagihan tertulis ini akan disampaikan oleh juru sita Pengadilan Negeri kepada debitor yang bersangkutan.

Adapun tujuan dari somasi melalui Pengadilan Negeri ini adalah hanya untuk shock terapi karena biasanya orang awam tidak mau berurusan dengan Pengadilan sehingga debitor sesegera mungkin melakukan kewajiban-kewajibannya terhadap PT. Bank Tabungan Negara (Persero).

Namun demikian, apabila debitor telah 3 (tiga) kali diberi somasi oleh hakim tetapi tetap tidak kooperatif, atau tidak didapatnya kesepakatan penyelesaian antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dan kreditor, sebenarnya secara teori dengan adanya kuasa khusus untuk menjual jaminan seperti tercantum di dalam sertifikat Hak Tanggungan, kreditor dapat langsung mengeksekusi jaminan dengan meminta bantuan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tanpa meminta penetapan lelang eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri. Akan tetapi secara praktek hal ini tidak dapat dilakukan, karena adanya ketentuan dalam Pasal 1211 KUH Perdata yaitu agar agar lelang dapat dilaksanakan perlu adanya surat penetapan Pengadilan Negeri yang berisi perintah eksekusi yang mana ketentuan ini didukung oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3210k.pdr.1984 yang melarang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk melakukan eksekusi tanpa adanya penetapan Pengadilan. Oleh karena itu, untuk melakukan pelelangan umum harus diperoleh penetapan pengadilan terlebih dahulu.

### 3) Melakukan penyelamatan kredit

Untuk memperbaiki atau memperlancar kredit yang semula tergolong diragukan atau macet, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) melakukan tindakan penyelamatan kredit agar kredit yang semula tergolong diragukan atau macet menjadi lancar kembali. Tindakan penyelamatan kredit oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dicantumkan atau dituangkan dalam perjanjian pokok yang ditegaskan lagi saat akad kredit dilakukan.

Tindakan penyelamatan kredit ini merupakan jalan terakhir yang diambil oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) apabila dalam melakukan pembinaan telah mengalami kesulitan dan tidak dapat diharapkan mengenai kepastian atas tunggakan dapat diselesaikan oleh debitor yang bersangkutan.



Bentuk penyelamatan kredit yang ditempuh oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) ada 3 (tiga) cara yaitu :

- (a) Dijual dengan persetujuan debitor,
- (b) Penyelamatan kredit melalui KPKNL
- (c) Penyelamatan kredit melalui Pengadilan Negeri Tangerang atau gugatan melalui Pengadilan Negeri Tangerang.

Pada prakteknya PT. Bank Tabungan Negara (Persero) sebagai kreditor dalam upaya pelunasan kredit yang diberikan kepada debitor dengan jaminan Hak Tanggungan lebih banyak melalui Pengadilan Negeri atau KPKNL. Namun karena karena prosedur yang memakan waktu dan biaya, sehingga menghambat kelancaran kinerja PT. Bank Tabungan Negara tidak menutup kemungkinan untuk melakukan penjualan di bawah tangan daripada melalui pelelangan umum.

Ketentuan dalam Pasal 20 ayat (2) memberikan kemungkinan untuk menyimpang dari prinsip eksekusi obyek Hak Tanggungan dilaksanakan melalui pelelangan umum. Pasal 20 ayat (2) UUHT menyatakan :

*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.*

Eksekusi obyek hak Tanggungan melalui penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan dengan syarat sebagai berikut :

- (1) Adanya kesepakatan antara debitor dan kreditor;
- (2) Karena penjualan di bawah tangan dari obyek Hak Tanggungan hanya dapat dilaksanakan bila ada kesepakatan antara kreditor dan debitor, maka bank tidak mungkin melakukan penjualan di bawah tangan terhadap obyek Hak Tanggungan atau agunan kredit itu apabila debitor tidak menyetujuinya. Apabila kredit sudah menjadi macet, bank sering menghadapi kesulitan untuk dapat memperoleh persetujuan dari nasabah debitor. Dalam keadaan tertentu justru menurut pertimbangan bank lebih baik agunan itu dijual di bawah tangan daripada dijual di pelelangan umum. Bank sendiri berkepentingan agar hasil penjualan agunan tersebut cukup jumlahnya untuk membayar seluruh jumlah kredit yang terutang. Kesulitan untuk memperoleh persetujuan nasabah tersebut dapat terjadi misalnya karena nasabah debitor yang tidak lagi beritikad baik tidak bersedia ditemui oleh bank atau telah tidak diketahui lagi dimana keberadaannya. Agar bank kelak setelah kredit diberikan tidak

mengalami kesulitan yang demikian, bank pada waktu diberikan mensyaratkan agar di dalam perjanjian kredit diperjanjikan bahwa bank diberi kewenangan untuk dapat menjual sendiri agunan tersebut secara di bawah tangan atau meminta kepada debitor untuk memberikan surat kuasa khusus yang memberikan kekuasaan kepada bank untuk dapat menjual sendiri agunan tersebut secara di bawah tangan.

- (3) Dilaksanakan dalam rangka memperoleh harga tertinggi dan demi menguntungkan semua pihak;

Penjualan obyek Hak Tanggungan oleh perbankan berdasarkan surat kuasa untuk menjual di bawah tangan dari kreditor sah saja. Tetapi bila ternyata penjualan itu terjadi dengan harga yang jauh di bawah harga wajar, pemberi Hak Tanggungan dan debitor itu sendiri (dalam hal debitor bukan pemilik obyek Hak Tanggungan) dapat mengajukan gugatan terhadap bank. Gugatan itu sendiri bukan diajukan terhadap pelaksanaan penjualannya berdasarkan dalih bahwa penjualan obyek Hak Tanggungan harus dilakukan melalui pelelangan umum, tetapi terhadap harga penjualan itu yang dinilai tidak wajar. Dalih yang dapat diajukan oleh penggugat bahwa bank telah melakukan perbuatan melawan hukum atau bertentangan dengan kepatutan atau bertentangan dengan keadilan atau bertentangan dengan asas itikad baik. Sesuai dengan asas kepatutan dan itikad baik, seyogianya bank tidak menentukan sendiri harga jual atas barang-barang agunan dalam rangka penyelesaian kredit macet nasabah debitor. Penaksiran harga seyogianya dilakukan oleh suatu perusahaan penilai (*appraisal company*) yang independen dan telah mempunyai reputasi baik.

- (4) Memenuhi syarat yang ditentukan dalam Pasal 20 ayat (3).

Mengenai pelaksanaan eksekusi obyek Hak Tanggungan melalui penjualan di bawah tangan ditentukan dalam Pasal 20 ayat (3) UUHT yang menetapkan :

*Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat 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.*

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 20 ayat (3) UUHT tersebut pelaksanaan eksekusi obyek Hak Tanggungan melalui penjualan di bawah tangan baru dapat dilakukan bila sebelumnya rencana penjualan di bawah tangan itu diberitahukan atau disampaikan secara tertulis kepada pihak-pihak yang berkepentingan oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan. Dinyatakan dalam Penjelasan atas Pasal 20 ayat (3) UUHT, bahwa pemberitahuan dimaksudkan untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan, misalnya pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga, dan kreditor lain dari pemberi Hak Tanggungan.

Pada umumnya rencana penjualan obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum lewat surat kabar. Ketentuan dalam pasal 20 ayat (3) memberikan kemungkinan untuk mengumumkan rencana penjualan obyek Hak Tanggungan, selain lewat surat kabar, juga

dapat lewat media massa lainnya. Ditentukan dalam penjelasan atas Pasal 20 ayat (3) UUHT, bahwa media massa lainnya tersebut, misalnya radio, televisi, atau melalui kedua cara tersebut dengan syarat, bahwa jangkauan surat kabar dan media massa yang dipergunakan tersebut haruslah surat kabar atau media massa yang letak dan peredarannya meliputi tempat letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Kapan perhitungan jangka waktu 1 (satu) bulan itu dilakukan. Sesuai dengan Penjelasan atas Pasal 20 ayat (3) UUHT, bahwa perhitungan jangka waktu satu bulan dimaksud dimulai atau dihitung sejak tanggal pengiriman surat tercatat, tanggal penerimaan, jangka waktu satu bulan tersebut dihitung sejak tanggal paling akhir di antara kedua tanggal tersebut.

Dalam praktek terhadap penjualan obyek Hak Tanggungan di bawah tangan kreditor, biasanya mengadakan pendekatan kepada debitor dan/atau pemberi jaminan, agar mencari sendiri pembeli dan merundingkan harganya dengan pembeli yang bersangkutan, asal memenuhi minimum harga yang disyaratkan oleh kreditor, karena kreditor dan pihak ketiga pemberi jaminan berkepentingan atas persil jaminan dengan harga yang tinggi, dengan pengharapan seluruh tagihannya akan tertutup. Pihak ketiga mengharapkan harga tinggi, sebab sisa penjualan sesudah diambil oleh kreditor merupakan haknya. Dimana hasil dari penjualan akan diserahkan terlebih dahulu kepada kreditor sebagai pembayaran/pelunasan.

Bilamana terdapat kelebihan dalam hasil penjualan, maka kelebihan itu dikembalikan kepada pihak ketiga, sedangkan apabila harga yang diperoleh di bawah jumlah kewajiban debitor, maka debitor tetap diwajibkan untuk menyelesaikan sisa tunggakannya.

Kemudian dalam pelaksanaan jual beli dalam penjualan di bawah tangan ini pemilik jaminan (pihak ketiga) harus langsung menandatangani akta jual beli dengan pembeli. Dalam jual beli ini perlu diperhatikan apakah si pemilik tanah harus memerlukan persetujuan dari pihak ketiga lainnya, seperti isteri (jika perorangan) maupun organ badan hukum lain (jika badan hukum).

Berdasarkan hasil penelitian terhadap pelaksanaan eksekusi dengan obyek Hak Tanggungan atas tanah milik pihak ketiga secara di bawah tangan dalam penyelesaian kredit macet pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) cabang Tangerang, Penulis sependapat terhadap langkah-langkah yang dilakukan tersebut. Penulis menilai proses penyelamatan kredit, hingga pelaksanaan eksekusi yang dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUHT, merupakan wujud perlindungan kepentingan para pihak, sekalipun yang paling berkepentingan tentunya pemberi Hak Tanggungan, dalam hal ini pihak ketiga sebagai pemilik hak atas tanah yang dijadikan jaminan Hak Tanggungan.

Kemudian pelaksanaan eksekusi secara di bawah tangan yang dilakukan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) sudah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT, yaitu :

- (i) Penjualan ini dilakukan berdasarkan persetujuan antara debitor dan kreditor;
- (ii) Jika dengan cara penjualan di bawah tangan ini dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak;

- (iii) Dilaksanakan 1 (satu) bulan setelah kreditor/debitor mengumumkan pihak-pihak yang berkepentingan sedikitnya melalui 2 (dua) surat kabar media masa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan (bantahan).

## **B. Hambatan-Hambatan Dalam Pelaksanaan Eksekusi Penjualan Secara Di Bawah Tangan**

Adanya kredit macet yang diderita oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) akan menjadi beban, karena kredit macet menjadi salah satu faktor dan indikator penentu kinerja bagi kelangsungan PT. Bank Tabungan Negara (Persero).

Upaya penyelesaian kredit bermasalah dengan menggunakan pendekatan hukum yang dikenal dalam praktek perbankan, yaitu ditempuh dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri atas dasar wanprestasi. Hanya saja proses penyelesaian perkara perdata di Pengadilan Negeri sampai adanya putusan pengadilan yang tetap dan pasti (*in kracht van gewisjde*) biasanya melalui 3 (tiga) tingkatan peradilan yaitu :

1. Pengadilan Negeri selaku peradilan tingkat pertama;
2. Pengadilan Tinggi selaku peradilan tingkat banding; dan
3. Mahkamah Agung

Pertama-tama perlu diketahui, kapan eksekusi jaminan kredit dilaksanakan/diperlukan. Bahwa perjanjian jaminan merupakan suatu perjanjian buntut (*accessoir*) dari perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian kredit. Apabila perjanjian kredit tersebut telah dipenuhi seluruhnya dengan sebaik-baiknya atau dengan kata lain debitor telah melunasi pinjaman pokok beserta bunga, provisi dan ongkos-ongkos lainnya maka perjanjian jaminan tersebut dengan sendirinya menjadi tidak berlaku lagi.

Tetapi bila debitor lalai melunasi pinjamannya pada saat jatuh tempo dan kreditor/bank telah menegur debitor agar supaya secepatnya melunasi pinjamannya dan apabila peneguran tersebut dengan meminta bantuan Pengadilan Negeri maka teguran tersebut disebut *sommatie* atau somasi. Kalau debitor telah menerima teguran kemudian membayar lunas pinjamannya, maka eksekusi jaminannya tidak diperlukan lagi, sebaliknya jika walaupun sudah ditegur debitor tetap tidak mau membayar pinjamannya, maka mulailah kreditor/bank mulai berusaha untuk mengeksekusi jaminan kredit tersebut.

Penjualan obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum dapat disimpangi berdasarkan Pasal 20 ayat (2) UUHT, yang menyatakan apabila ada kesepakatan antara pembeli dan pemegang Hak Tanggungan maka penjualan dapat dilaksanakan di bawah tangan seperti penulis jelaskan sebelumnya.

Namun dalam praktek tetap saja PT. Bank Tabungan Negara (Persero) mengalami hambatan-hambatan dalam pelaksanaan eksekusi penjualan secara di bawah tangan, yaitu diantaranya :<sup>47</sup>

- a. Masih ditempatinya rumah tersebut oleh debitor yang bersangkutan.

Sehingga PT. Bank Tabungan Negara (Persero) cabang Tangerang mengalami suatu hambatan dalam proses pengosongan rumah yang bersangkutan. Biasanya dalam proses eksekusi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) memastikan terlebih dahulu apakah rumah dalam keadaan kosong atau masih ditempati oleh debitor yang bersangkutan. Dalam hal mengeksekusi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) memprioritaskan terlebih dahulu terhadap rumah-rumah yang telah dalam keadaan kosong.

Dalam hal pengosongan rumah rumah harus diperjanjikan dengan tegas dinyatakan dalam klausula Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), kapan atau berapa hari debitor diberi kesempatan serta denda keterlambatan untuk pengosongan. Sehingga tidak menimbulkan kesulitan pada saat eksekusi dan sebaiknya kreditor meminta saran kepada PPAT apa yang baik dibuat dalam klausula APHT untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan apabila terjadi debitor wanprestasi.

Mengatasi hal ini PT. Bank Tabungan Negara melakukan langkah-langkah pendekatan secara persuasif terhadap debitor berupa memberi pengertian-pengertian yang sekiranya debitor mau mengerti antara lain :<sup>48</sup>

- 1) Dimohon untuk mencari pembeli baru karena dengan dijual sendiri kemungkinan dari pihak debitor masih dapat diharapkan mendapatkan sisa atas penjualan rumah tersebut;
- 2) Melakukan pengosongan dengan memberi sekedar uang pindah atau uang kontrak secara sukarela kepada debitor/penghuni.

Penulis sependapat terhadap hal ini karena, dengan tindakan tersebut prosesnya lebih cepat dan menguntungkan kedua belah pihak dimana dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan. Inilah alasan dilakukannya eksekusi penjualan secara di bawah tangan, sebab penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi. Sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (2) dan (3).

Kemudian penulis menilai bahwa proses pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan selain yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1), (2) dan (3) adalah "batal demi hukum". Sehingga dapat saja pemberi dan pemegang Hak Tanggungan menyepakati eksekusi lain, asal tidak bertentangan atau menyimpang dari ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1), (2) dan (3).

Ketentuan ini mengacu kepada Pasal 20 ayat (4) UUHT yang menyatakan bahwa :

---

<sup>47</sup> Wawancara dengan Gunawan, Pelayanan Pinjaman, pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) cabang Tangerang, Tanggal 25 Januari 2010

<sup>48</sup> Wawancara dengan Gunawan, Pelayanan Pinjaman, pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) cabang Tangerang, Tanggal 26 Januari 2010

*Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.*

Kemudian perihal pengosongan ini harus diperjanjikan tegas dinyatakan dalam klausula APHT, karena meskipun bersifat fakultatif, janji-janji yang terdapat dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT ini setelah didaftarkan pada Kantor Pertanahan mempunyai kekuatan mengikat dan merupakan upaya kreditor untuk sedapat mungkin menjaga agar obyek jaminan tetap mempunyai nilai yang tinggi.

- b. Terhadap kemungkinan permasalahan yang terjadi misalnya dalam kasus pihak ketiga sebagai pemilik jaminan menolak tanahnya untuk dieksekusi sebagai pelunasan utang debitor yang cidera janji.

Dalam hal ini PT. Bank Tabungan Negara (Persero) berhak memberikan pernyataan bahwa pihak ketiga tidak dapat melawan sertifikat Hak Milik atas tanahnya yang dijadikan jaminan untuk dilakukan penjualan secara di bawah tangan dalam pelunasan utang debitor karena pihak ketiga telah bersedia mengikatkan diri sebelumnya di dalam perjanjian kredit debitor selaku penjamin dan hal ini merupakan konsekuensi/resiko yang harus dialami oleh pihak ketiga sebagai penjamin.

Penulis sependapat, karena obyek Hak Tanggungan yang dijadikan sebagai jaminan yang diberikan pihak ketiga sama halnya dengan jaminan yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan seperti tersirat dengan ketentuan Pasal 8 ayat (1) yaitu :

*Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.*

Namun demikian tanggung jawab pihak ketiga hanya terbatas pada obyek Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan untuk diserahkan/diikat pada pihak bank. Sesudah dilakukan pelaksanaan dieksekusi seperti dijelaskan diatas maka pihak ketiga tidak lagi bertanggung jawab atas pelunasan utang debitor.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil pembahasan dalam Bab III, maka diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

1. Proses penyelesaian kredit macet pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Tangerang selaku pemegang Hak Tanggungan secara di bawah tangan hal-hal yang dilakukan oleh kreditor adalah sebagai berikut :
  - a. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) melakukan pembinaan atau pendekatan baik melalui surat maupun secara langsung;
  - b. Somasi melalui Pengadilan Negeri; dan
  - c. Melakukan penyelamatan kredit

Terhadap penjualan obyek Hak Tanggungan di bawah tangan kreditor, biasanya mengadakan pendekatan kepada debitur dan/atau pemberi jaminan, agar mencari sendiri pembeli dan merundingkan harganya dengan pembeli yang bersangkutan, asal memenuhi minimum harga yang disyaratkan oleh kreditor. Pemilik jaminan (pihak ketiga) harus langsung menandatangani akta jual beli dengan pembeli. Hasil dari penjualan tersebut diserahkan kepada kreditor. Hak Pihak ketiga adalah sisa penjualan sesudah diambil kreditor. Apabila hasil penjualan terhadap obyek Hak Tanggungan kurang dari piutang/kewajiban debitur maka debitur lah yang harus menyelesaikan sisa tunggaknya.

2. Dalam melakukan penyelesaian terhadap kredit macet melalui eksekusi penjualan secara di bawah tangan ditemukan beberapa kendala yang muncul adalah sebagai berikut :
  - a. Masih ditempatinya rumah tersebut oleh debitur yang bersangkutan.
  - b. Terhadap kemungkinan permasalahan yang terjadi misalnya dalam kasus pihak ketiga sebagai pemilik jaminan menolak tanahnya untuk dieksekusi sebagai pelunasan utang debitur yang cidera janji

#### **B. Saran**

Dari kesimpulan di atas ada beberapa hal yang dapat dikemukakan sebagai saran :

1. Perlu segera dirumuskan undang-undang Hak Tanggungan tentang eksekusi secara di bawah tangan yang mengatur secara komprehensif pelaksanaan eksekusi sehingga memberikan perlindungan yang lebih baik dalam sistem hukum Hak Tanggungan dan demi menjamin kepastian hukum bagi semua pihak yang terkait.
2. Ada beberapa hal yang perlu dipertegas dan diperjelas mengenai pasal-pasal yang berkaitan dengan eksekusi Hak Tanggungan, agar dalam pelaksanaannya tidak salah tafsir bagi pihak-pihak yang berkaitan dalam proses eksekusi tersebut sehingga eksekusi dapat dilaksanakan dengan mudah dan pasti dan diharapkan dengan biaya yang rendah dan waktu yang singkat. Hal tersebut dapat dituangkan dalam JUKLAK atau KEPMEN.



## DAFTAR PUSTAKA

### 1. Literatur

A Qiram Syamsudin Meliala, 1985. *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta : Liberty.

Ali Achmad Chomzah, 2002. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia), Jilid 2*, Jakarta : Prestasi Pustaka Publisher

Aulia Pohan, 2008, *Potret Kebijakan Moneter Indonesia*, Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada

Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Jakarta : Djambatan.

-----, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.

Effendi Perangin, 1991. *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Jakarta : Rajawali Pers

Habib Adjie, 2000, *Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan atas Tanah*, Bandung : Mandar Maju.

H.R. Daeng Naja, 2005, *Hukum Kredit dan Bank Garansi The Bankers Hand Book*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti

Herowati Poesoko, 2006, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik, Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, Yogyakarta : LaksBang Pressindo

J. Satrio, 1994. *Hukum Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian, Buku I*, Citra Aditya Bakti.

-----, 2003. *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Pribadi Penanggungan (Borgtocht)*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti

Kashadi, 2009. *Hukum Jaminan Ringkasan Kuliah*, Semarang : Universitas Diponegoro.

- Mariam Darus Badruzaman, 2004. *Serial Hukum Perdata Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*, Jakarta : Mandar Maju
- Muchdarsyah Sinungan, 1990, *Kredit Seluk Beluk dan Pengelolaannya*, Yogyakarta : Tograf.
- Muhamad Djumhana, 2006, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung : PT. Citra Aditya Bandung
- Purwahid Patrik dan Kashadi, 2008. *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*, Semarang : Fakultas Universitas Diponegoro.
- Rachamadi Usman, 2008. *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Remmy Sjahdeini, 1999. *Hak Tanggungan; Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan suatu Kajian Mengenai UUHT*, Bandung : Alumni.
- R. Subekti, 1987. *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Internusa.
- Salim, 2008. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta : PT RajaGrafindo Persada.
- Suardi, 2005. *Hukum Agraria*, Jakarta : Badan Penerbit Iblam.
- Subekti dan Tjitrosudibio, 2001. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Bandung : Pradnya Paramita.
- Sutarno, 2003, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung : Alfabeta
- Soerjono Soekanto, 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : Universitas Indonesia.
- S. Suryono, 2005. *Himpunan Yurisprudensi Hukum Pertanahan*, Jakarta : BP. CIPTA JAYA
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1998. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Soetrisno Hadi, 1985. *Metodolog Research Jilid II*, Yogyakarta : Yayasan Penerbit Fakultas Hukum Psikologi UGM.
- Tan Thong Kie, 2000. *Studi Notariat, Serba serbi Praktek Notaris, Buku I*, Jakarta : PT. Ichtiar Baru Van Hoeve

## **2. Peraturan Perundang-undangan**

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah;
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

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

- a. Setelah ada keputusan pengadilan yang berkekuatan pasti, untuk perjanjian di bawah tangan,

- b. Setelah permohonan riil eksekusi diberikan oleh Pengadilan Negeri dalam hal adanya akta Hak Tanggungan (dahulu dikenal dengan grosse akta dan akta hipotek).

Apabila debitur lalai melunasi utangnya dan berkeberatan pula untuk dieksekusi jaminannya, maka bagi bank/kreditor tidak ada jalan lain kecuali mengusahakan eksekusi jaminan melalui suatu gugatan terhadap debitur untuk memperoleh putusan Pengadilan Negeri sebagai dasar untuk eksekusi jaminan tersebut.

Proses perkara di Pengadilan Negeri sebagaimana sudah diuraikan sebelumnya adalah memerlukan waktu yang cukup panjang dan biaya yang tidak sedikit sebelum diperoleh putusan yang bisa dieksekusi.

Adapun urutan jalannya berperkara di Pengadilan Negeri adalah sebagai berikut :

- 1) Pertama, kredit/bank menyiapkan surat gugatan terhadap debitur yang disertai bukti-bukti berupa surat-surat perjanjian kredit, surat-surat jaminan, surat teguran dan lain sebagainya. Dan gugatan tersebut didaftarkan pada Pengadilan Negeri yang berwenang disamping mengajukan gugatan biasa juga disertai permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas barang-barang jaminan.
- 2) Debitur, yang kemudian menjadi tergugat biasanya tidak tinggal diam dan mengajukan perlawanan terhadap gugatan tersebut dengan mengajukan jawaban bahkan kadang-kadang mengajukan gugatan balik (gugat rekovensi) dan banding serta kasasi, yang tujuannya biasanya hanyalah untuk mengulur-ulur waktu saja.

Gugatan harus memuat unsur-unsur sebagai berikut :

- a) Identitas para pihak, yaitu penggugat, tergugat, maupun penjamin (bila ada);
- b) Posita atau dasar gugatan yang berisi antara lain :
  - (1) Uraian tentang kejadian atau peristiwanya (*feitelijk gronden*)
  - (2) Uraian tentang dasar hukumnya (*recht gronden*)
  - (3) Petitum (tuntutan)
- c) Setelah tergugat mengajukan jawaban, maka penggugat harus mengajukan replik dan dijawab oleh tergugat dengan duplik dan setelah itu disusul dengan pengajuan saksi-saksi. Terakhir masing-masing pihak mengajukan kesimpulan. Setelah itu hakim menjatuhkan putusan.

Proses perkara seperti diatas biasanya berlangsung berbulan-bulan (kurang lebih 6-8 bulan). Bahkan kadang-kadang dapat berlangsung lebih dari itu. Lebih-lebih bila debitur yang nakal

tersebut berusaha untuk mengulur-ulur waktu. Setelah adanya putusan maka tergugat biasanya mengajukan banding dan proses perkara dalam tingkat banding ini diperiksa oleh Pengadilan Tinggi dimana pembanding (semula tergugat) mengajukan memori banding dan harus ditanggapi oleh penggugat (sekarang disebut terbanding) dengan kontra memori banding. Proses ini dapat berbulan-bulan bahkan bertahun-tahun baru diputus perkaranya. Setelah ada putusan Pengadilan Tinggi dalam perkara banding tersebut, maka masih ada satu upaya hukum lagi bagi debitor yang nakal yaitu mengajukan kasasi pada Mahkamah Agung. Perkara kasasi ini juga biasanya memerlukan waktu yang cukup lama.

Penjualan dimuka umum (lelang) dilakukan apabila debitor wanprestasi dan kerjasama dengan pemilik jaminan tidak dimungkinkan lagi. Dalam

Pasal 20 ayat (1) UUHT ditentukan bahwa apabila debitor wanprestasi kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum menurut tatacara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari kreditor-kreditor lainnya.

Sebenarnya secara teori dengan adanya kuasa khusus untuk menjual jaminan seperti tercantum di dalam sertifikat Hak Tanggungan, kreditor dapat langsung mengeksekusi jaminan dengan meminta bantuan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tanpa meminta penetapan lelang eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri. Akan tetapi secara praktek hal ini tidak dapat dilakukan, karena adanya ketentuan dalam Pasal 1211 KUH Perdata yaitu agar agar lelang dapat dilaksanakan perlu adanya surat penetapan Pengadilan Negeri yang berisi perintah eksekusi yang mana ketentuan ini didukung oleh yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3210k.pdr.1984 yang melarang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk melakukan eksekusi tanpa adanya penetapan Pengadilan. Oleh karena itu, untuk melakukan pelelangan umum harus diperoleh penetapan pengadilan terlebih dahulu.

a. Eksekusi melalui penjualan di bawah tangan

Penjualan di bawah tangan terdapat dalam Pasal 20 ayat (2) yang menyatakan :

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

d) (

e) tanah dan penyewa yang dalam praktek perjanjiannya berpedoman kepada ketentuan KUH Perdata. Hak Sewa adalah hak untuk mendirikan bangunan di atas tanah milik orang lain berdasarkan perjanjian sewa.

f) Perlu dipikirkan mengenai kemungkinan pembebanan jaminan bagi Hak Sewa karena mungkin nilai ekonomisnya akan lebih tinggi dibandingkan dengan Hak Pakai, karena Hak Sewa sangat potensial dan jangka waktu pemilikannya atau masa berlakunya mungkin akan lebih lama karena tergantung kepada perjanjian antara para pihak. Selain itu Hak Sewa juga dapat dimanfaatkan bagi pemilikan rumah oleh orang asing, karena bagi orang asing jelas hanya menyewa tanahnya dan ia hanya memiliki gedungnya saja. Menggunakan Hak Sewa terasa lebih praktis daripada menggunakan, Hak Pakai, karena jangka waktu penggunaan hak sudah jelas tertera sesuai dengan yang dikehendaki dan disepakati dalam perjanjian antara penyewa dan yang menyewakan, sedangkan Hak Pakai terikat oleh batas waktu yang ditentukan (10 tahun) dan pemilik rumah harus secara rutin melakukan perpanjangan waktu lagi dengan prosedur seperti semula.

g)

Hak Tanggungan merupakan salah satu lembaga hak jaminan kebendaan yang lahirnya dari perjanjian. Dalam Hak Tanggungan terdapat benda tertentu yaitu hak-hak atas tanah. Dalam Hak Tanggungan terdapat benda tertentu, yaitu hak-hak atas tanah yang dijanjikan secara khusus sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, sehingga Hak Tanggungan merupakan hak jaminan khusus pula.

Hak jaminan memberikan suatu kedudukan yang lebih baik kepada kreditor yang memperjanjikannya. Lebih baik disini diukur dari kreditor-kreditor yang tidak memperjanjikan hak jaminan khusus, yaitu kreditor konkuren, yang pada dasarnya berkedudukan sama tinggi, sehingga mereka harus bersaing satu sama lain untuk mendapatkan pelunasan atas hasil eksekusi harta debitur. Di samping itu, hak jaminan kebendaan juga memberikan kemudahan kepada kreditor yang bersangkutan untuk mengambil pelunasan, karena kepada kreditor diberikan hak parate eksekusi.<sup>49</sup>

*e. Atas Tanah berikut atau Tidak Berikut Benda-benda Lain yang Merupakan Satu Kesatuan dengan Tanah yang Bersangkutan*

Dari judul undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 dapat diketahui, bahwa pada dasarnya hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA menjadi obyek Hak Tanggungan. Apabila hak atas tanahnya dibebankan dengan Hak Tanggungan tidak serta merta meliputi benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah dijadikan jaminan. Pembebanan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan sebagai jaminan dapat dilakukan bila secara tegas diperjanjikan pula oleh para pihak.

Syarat penting bahwa benda-benda lain itu harus merupakan satu kesatuan dengan tanah dan secara khusus diperjanjikan masuk dalam penjaminan. Hal ini berarti, bahwa UUHT tidak menganut asas-asasi karena sekalipun bersatu dengan tanahnya, tetapi dengan sendirinya terbawa oleh tanahnya ke dalam penjaminan. Hal ini merupakan konsekuensi dari dianutnya prinsip hukum adat dalam UUPA, walaupun yang namanya hukum adat tidak harus sama dengan hukum adat pada zaman 50 (lima puluh) atau 100 (seratus) tahun yang lalu.<sup>50</sup>

Benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan yang ikut dijadikan jaminan itu tidak harus dimiliki oleh pemegang hak atas tanahnya (debitur), melainkan dapat juga meliputi pihak lain (pihak ketiga).

Dengan demikian dalam pembebanan Hak Tanggungan atas tanah tersebut dapat dengan mengikutsertakan atau tidak mengikutsertakan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan (permanen atau tetap) dengan tanah yang bersangkutan. Hal ini sesuai dengan asas pemisahan horizontal menurut hukum adat. Artinya, setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda lain yang berupa bangunan tanaman dan hasil karya, yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah, yang dijadikan sebagai jaminan utang.

Dari kenyataan UUHT melihat bahwa kebutuhan menuntut untuk diterapkannya asas perlekatan yang tidak dikenal hukum adat. Tanah yang ada di atasnya, tertancap bangunan menaikkan nilai tanah. Dunia bisnis menghendaki agar asas perlekatan itu diakomodir oleh UUHT, karena

---

<sup>49</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan kebendaan* (Bandung : Citra Aditya, 2002), hal 278-278

<sup>50</sup> Ibid, hal 279

kreditor akan memperoleh jaminan yang tinggi harganya seimbang dengan besar jumlah kredit yang akan diberikan kepada debitor, dibandingkan jika yang dijamin hanya tanahnya saja.

*f. Pembebanan Dimaksud sebagai Pelunasan Utang Tertentu*

Perjanjian jaminan (Hak Tanggungan) merupakan ikutan atau tambahan dari perjanjian utang piutang atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hubungan utang piutang, yang merupakan perjanjian pokok atau pendahulunya. Dengan kata lain, perjanjian jaminan (Hak Tanggungan) merupakan perjanjian *accessoir* dari suatu perikatan sebelumnya, yaitu perjanjian utang piutang, perjanjian kredit, atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang. Hak Tanggungan dimungkinkan dapat menjamin lebih dari satu utang, baik berdasarkan satu perjanjian utang piutang (termasuk secara sindikasi) atau dengan beberapa perjanjian utang piutang.

Sesuai dengan sifat perjanjian jaminan sebagai perjanjian *accessoir*, maka Hak Tanggungan dapat beralih atau dipindahkan seiring dengan beralih atau dipindahkan piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut.

Apabila perikatan pokoknya beralih, maka perikatan jaminannya turut berpindah, apabila perikatan pokoknya hapus, maka perikatannya juga hapus. Perikatan jaminan baru lahir atau mempunyai daya kerja, kalau perikatan pokoknya sudah lahir.<sup>51</sup>

## **9. Asas-asas Hukum dan Sifat-sifat Hak Tanggungan**

Terdapat sejumlah asas hukum yang menunjukkan ciri dan sifat-sifat dari Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan kebendaan, yang disesuaikan dengan keperluan pembangunan dan merupakan konversi dari ciri dan sifat-sifat hipotek dan CV, namun adakalanya berbeda pula dengan lembaga hak jaminan kebendaan lainnya, terutama dengan hipotek. Asas-asas hukum dari Hak Tanggungan tersebut dapat ditemukan dalam Pasal-pasal, Batang Tubuh maupun Penjelasan UUHT, baik yang dinyatakan secara tegas maupun yang tersirat saja, yang menjadi *ratio legis* pengaturan lembaga Hak Tanggungan dimaksud.

*a. Ketentuan Hak Tanggungan Bersifat Memaksa*

Pada dasarnya dari pasal-pasal Undang-undang Hak Tanggungan, dapat diketahui bahwa ketentuan-ketentuan Hak Tanggungan yang bersifat memaksa di antaranya, yaitu :

*Pasal 6*

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

*Pasal 11*

- (1) *Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan :*
- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;*

---

<sup>51</sup> Ibid, hal 280



- b. *Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;*
  - c. *Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);*
  - d. *Nilai tanggungan;*
  - e. *Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.*
- (2) ...

### *Pasal 12*

*Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum.*

### *Pasal 13*

- (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 warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.*
- (3) *Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat atas tanah yang bersangkutan.*
- (4) *Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.*
- (5) *Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).*

### *Pasal 14*

- (1) *Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*
- (2) *Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".*
- (3) *Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.*
- (4) *Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.*
- (5) *Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.*

### *Pasal 15*

- (1) *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 membebankan Hak Tanggungan;
  - b. Tidak memuat kuasa substitusi;
  - c. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.
- (2) Kuasa untuk Membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan (4).
  - (3) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
  - (4) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.
  - (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  - (6) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4) atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

b. Hak Tanggungan Tidak Dapat Dibagi-bagi (*Ondeelbaarheid*) atau Tidak Dapat Dipisah-pisahkan (*Onsplitsbaarheid*)

Sama halnya dengan hipotek, Hak Tanggungan mempunyai sifat “tidak dapat dibagi-bagi” atau “tidak dapat dipisah-pisahkan”, artinya Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan itu tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi. Dengan demikian pelunasan sebagian dari utang debitor tidak menyebabkan terbebasnya dari sebagian obyek Hak Tanggungan.

Ketentuan dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT menyebutkan sifat dan ciri Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, yaitu :

*Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2)*

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT, pada dasarnya tidak dimungkinkan *royal partial* terhadap bagian obyek Hak Tanggungan yang telah dilunasi. Namun ketentuan bahwa Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi dapat disimpangi, sepanjang mengenai hal itu diperjanjikan secara tegas oleh para pihak dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Selain diperjanjikan atau disepakati para pihak secara tegas, yang selanjutnya dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, penyimpangan dari asas Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi hanya dapat dilakukan bila memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) beserta penjelasannya yaitu :

- 1) Hak Tanggungan itu dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang terdiri atas beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat nilai secara tersendiri;
- 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;
- 3) Adanya pembebasan sebagian persil jamin dari Hak Tanggungan dengan dilakukannya pembayaran angsurannya;
- 4) Setelah itu Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan sisa utang yang belum dilunasi.

Dari bunyi Pasal 2 ayat (1) UUHT diatas kita tahu, bahwa ketentuan tersebut bersifat menambah (*aanvullend*), sehingga kalau para pihak tinggal diam, maka ketentuan tersebut bersifat mengikat, dalam arti tidak dapat dibagi-bagi, Penyimpangannya harus diperjanjikan dengan tegas.

c. *Hak Tanggungan Mengikuti benda yang Dijaminkan (Droit de Suite) dalam Tangan Siapa Pun Berada*

Sesuai dengan ciri hak kebendaan, Hak Tanggungan juga mempunyai ciri dan sifat *droit de suite*, bahwa benda yang dijaminkan dengan Hak Tanggungan walaupun beralih atau dialihkan, tetap mengikuti dalam tangan siapa pun benda yang dijaminkan dengan Hak Tanggungan tersebut berada.

Ketentuan dalam Pasal 7 UUHT menegaskan mengenai sifat *droit de suite* Hak Tanggungan ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan kreditor (pemegang Hak Tanggungan), dimana piutang kreditor pemegang Hak Tanggungan tetap terjamin pelunasannya, walaupun benda yang telah dijaminkan Hak Tanggungan telah berpindah tangan (beralih atau dialihkan) dan menjadi milik pihak ketiga, namun kreditor (pemegang Hak Tanggungan) masih tetap mempunyai hak untuk melakukan eksekusi terhadap benda yang menjadi obyek Hak Tanggungan dimaksud dan selanjutnya mengambil pelunasan terhadap piutangnya, bila debitur cidera janji. Pemberi Hak Tanggungan tidak akan kehilangan hak untuk mengalihkan benda yang menjadi obyek Hak Tanggungan kepada pihak ketiga, karenanya sifat hak kebendaan dilekatkan pula kepada Hak Tanggungan.

Seorang debitur pada dasarnya, selama utang berjalan tidak kehilangan haknya untuk mengambil tindakan pemilikan atas harta benda miliknya termasuk yang sudah secara khusus dijaminkan, maka kalau hak kreditor tidak diberikan hak kebendaan, maka pemberi jaminan dengan mudah dapat membuat hak kreditornya mubazir, yaitu dengan mengalihkannya kepada pihak ketiga. Atas kerugian kreditor, yang timbul dari tidak dipenuhinya kewajiban dan janji-janji pemberi jaminan, memang bisa diminta ganti rugi dari pemberi jaminan, tetapi tagihannya merupakan tagihan konkuren dan tagihan yang semula dijamin dengan jaminan khusus sekarang juga, dengan beralihnya hak milik atas benda jaminan, menjadi tagihan konkuren. Kalau demikian halnya, maka jaminan Hak Tanggungan dan semua jaminan kebendaan khusus yang lain tidak banya artinya bagi kreditor.

Dengan memberikan sifat hak kebendaan atas Hak Tanggungan, maka kreditor tidak perlu khawatir, bahwa benda jaminan oleh pemberi jaminan dioperkan kepada pihak ketiga, karena hak kreditor sebagai hak kebendaan mengikuti benda jaminan ke dalam tangan siapa pun benda tersebut dipindahkan. Dalam hal terjadi peralihan seperti itu, maka pihak ketiga yang mengoper benda jaminan, dengan sendirinya berkedudukan sebagai pihak ketiga pemberi jaminan terhadap kreditor.

#### *d. Hak Tanggungan Bertingkat (Terdapat Peringkat yang Lebih Tinggi di Antara Kreditor Pemegang*

##### *Hak Tanggungan)*

Berlainan sekali asas yang berlaku pada hak kebendaan, yaitu hak tagihan sebagai hak kebendaan yang lahir lebih dahulu mempunyai kedudukan yang lebih tinggi daripada hak kebendaan yang lahir kemudian. Kedudukan yang lebih tinggi daripada hak kebendaan yang lahir kemudian. Kedudukan yang lebih tinggi itu diwujudkan dalam bentuk, hak untuk mengambil pelunasan lebih dahulu dari hasil eksekusi benda jaminan yang bersangkutan.

Dengan asas ini, pemberi jaminan atau pemilik benda yang menjadi obyek Hak Tanggungan masih mempunyai kewenangan untuk dapat membebaskan lagi benda yang sama dan yang telah menjadi obyek Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu lainnya, sehingga akan terdapat peringkat kreditor pemegang Hak Tanggungan. Dengan kata lain dalam Hak Tanggungan dikenal tingkat tingkatan (peringkat) dari kreditor pemegang Hak Tanggungan.

Asas Hak Tanggungan bertingkat ini dapat ditarik dari bunyi ketentuan dalam Pasal 5 ayat (2) UUHT, yang mengatur mengenai peringkat pemegang Hak Tanggungan, bahwa Hak Tanggungan yang telah disebabkan pada suatu benda yang menjadi obyek Hak Tanggungan mempunyai peringkat di antara satu dengan lainnya, sehingga akan terdapat pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua, pemegang Hak Tanggungan peringkat ketiga, dan seterusnya. Dengan sendirinya pemegang Hak Tanggungan yang lebih dahulu akan mempunyai peringkat yang lebih tinggi dibandingkan dengan pemegang Hak Tanggungan berikutnya.

Ketentuan dalam Pasal 5 ayat (2) UUHT menentukan, bahwa peringkat masing-masing Hak Tanggungan tersebut didasarkan kepada dan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat. Jadi tanggal pendaftaran Hak Tanggungan menjadi dasar untuk menentukan peringkat pemegang Hak Tanggungan.

Dalam hal obyek Hak Tanggungan dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan kreditor pemegang Hak Tanggungan yang mendaftarkan Hak Tanggungan lebih dahulu, perlu mendapat perlindungan agar hak jaminannya tidak menjadi berkurang, terhadap pemegang Hak Tanggungan yang muncul belakangan. Perlindungan tersebut diberikan dalam prinsip, bahwa hak kebendaan yang lahir lebih dahulu, mempunyai kedudukan yang lebih tinggi dari yang lahir kemudian.

Seandainya bila terdapat lebih dari satu Hak Tanggungan yang didaftarkan pada tanggal yang sama, menurut ketentuan dalam Pasal 5 ayat (3) UUHT peringkat Hak Tanggungan ditentukan menurut atau oleh tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Jadi, dalam hal lebih dari satu Hak Tanggungan atas satu obyek Hak Tanggungan yang dibuat pada tanggal yang sama, peringkat Hak Tanggungan tersebut ditentukan oleh nomor urut akta pemberiannya, bila pembuatannya juga dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sama sebagaimana dinyatakan dalam Penjelasan atas Pasal 5 ayat (3) UUHT yang bunyinya:

*Dalam hal lebih dari satu Hak Tanggungan atas atau obyek Hak Tanggungan dibuat pada tanggal yang sama, peringkat Hak Tanggungan tersebut ditentukan oleh nomor urut akta pemberiannya. Hal ini dimungkinkan karena pembuatan beberapa Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut hanya dapat dilakukan oleh PPAT yang sama.*

Penjelasan atas Pasal 5 ayat (2) UUHT tersebut, ternyata membatasi pembuatan beberapa Akta Pemberian Hak Tanggungan terhadap obyek Hak Tanggungan yang sama harus dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sama pula. Apabila obyek Hak Tanggungan hendak dibebankan kepada beberapa Hak Tanggungan, maka pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan hanya harus dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sama, sehingga berdasarkan nomor urut Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sama dengan kata lain pemberian lebih dari satu Hak Tanggungan atas satu obyek Hak Tanggungan harus dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sama pula.

Pembatasan ini oleh perbankan dirasakan tidak praktis dan akomodatif. Apabila memang akan diatur seperti itu (sekalipun sebaiknya tidak diatur seperti itu), karena ketentuan itu merupakan suatu norma seyogianya diatur dalam pasal-pasal nya. atau apabila telah terlanjur tidak diatur demikian, seyogianya diatur dengan ketentuan tersendiri, tetapi tidak di dalam Memori Penjelasan Undang-Undang Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Ketentuan mengenai penentuan dari urutan peringkat dari beberapa Hak Tanggungan yang telah dibukukan pada tanggal yang sama di atas, merupakan perbaikan dari ketentuan mengenai penentuan peringkat dari beberapa hipotek yang dibukukan pada tanggal yang sama sebagaimana

ditentukan di dalam Pasal 1181 ayat (2) KUH Perdata, yang menentukan bahwa mereka yang dibukukan pada hari yang sama, bersama-sama mempunyai suatu hipotek yang bertanggal sama, tidak peduli pada jam mana pembukuan itu dilakukan, sekalipun jam dilakukan pembukuan itu dicatat oleh pegawai penyimpanan hipotek

Dari ketentuan Pasal 5 UUHT, dapat diketahui bahwa umur atau saat kelahiran Hak Tanggungan bisa memegang peranan yang penting dan umur atau saat kelahiran dari Hak Tanggungan ditentukan berdasarkan atas tanggal pendaftarannya. Hak Tanggungan sebagai hak keberadaan yang didaftar lebih dahulu, dianggap lahir lebih dahulu, dan tanggal pendaftaran menentukan peringkat/kedudukannya terhadap sesama pemegang Hak Tanggungan yang lain, sebagai sesama pemegang hak kebendaan atas benda yang sama.

*e. Hak Tanggungan Membebani Hak Atas Tanah Tertentu (Asas Spesialitas)*

Asas Spesialitas ini mengharuskan bahwa Hak Tanggungan hanya membebani hak atas tanah tertentu saja dan secara spesifik uraian mengenai obyek dari Hak Tanggungan itu dicantumkan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Di samping itu pula, untuk memenuhi asas spesialitas dari Hak Tanggungan, secara spesifik uraian mengenai subyek maupun utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan serta nilai tanggungan harus dicantumkan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dengan terpenuhinya asas spesialitas dari Hak Tanggungan, dapat diketahui secara spesifik uraian yang berkaitan dengan subjek Hak Tanggungan, utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, nilai tanggungan maupun obyek Hak Tanggungan, sehingga dapat diketahui secara spesifik dan uraian yang jelas mengenai subjek Hak Tanggungan, utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, nilai tanggungan, dan obyek Hak Tanggungan.

Ketentuan mengenai asas spesialitas dari hak tanggungan diatur di dalam ketentuan Pasal 11 juncto pasal 8 UUHT. Menurut ketentuan dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT, bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, wajib dicantumkan uraian yang jelas mengenai hal-hal yang berhubungan dengan subyek Hak Tanggungan, yaitu nama dan identitas serta domisili pemegang dari pemberi Hak Tanggungan; penunjukkan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dan nilai tanggungan serta obyek Hak Tanggungan. Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 8 UUHT, pemberi Hak Tanggungan harus mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan, yang ada pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Asas spesialitas dari Hak Tanggungan hanya mungkin terpenuhi apabila obyek Hak Tanggungan telah ada dan telah tertentu pula tanah itu tanah yang mana. Tidaklah mungkin untuk memberikan uraian yang jelas apabila obyek Hak Tanggungan belum ada dan belum diketahui ciri-cirinya. Kata-kata “uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan” tersebut menunjukkan, bahwa obyek Hak Tanggungan harus secara spesifik dapat ditunjukkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Walaupun demikian, sepanjang dibebankan atas “benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut” yang baru akan ada, sepanjang hal itu telah diperjanjikan secara tegas. Karena belum dapat diketahui apa wujud dari benda-benda yang berkaitan dengan tanah itu, juga karena baru akan ada di kemudian hari, hal itu berarti asas spesialitas tidak berlaku sepanjang mengenai “benda-benda yang berkaitan dengan tanah”.

*f. Hak Tanggungan Wajib Didaftarkan (Asas Publisitas)*

Disamping harus memenuhi asas spesialitas, pemberian Hak Tanggungan harus memenuhi asas publisitas, yaitu pemberian Hak Tanggungan harus atau wajib diumumkan atau didaftarkan, sehingga dapat diketahui secara terbuka oleh pihak ketiga dan terdapat kemungkinan mengikat pula terhadap pihak ketiga serta memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Oleh karena itu, pemberian Hak Tanggungan diwajibkan untuk diumumkan secara terbuka agar pihak ketiga mengetahui terjadinya pembebanan suatu hak atas tanah tertentu dengan Hak Tanggungan.

Ketentuan Hak Tanggungan wajib didaftarkan ini dinyatakan dalam Pasal 13 UUHT, yang menentukan bahwa pemberian Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga. Dengan kata lain pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan dengan suatu hak atas tanah.

Tidak adil bagi pihak ketiga untuk terikat dengan pembebanan suatu Hak Tanggungan apabila pihak ketiga tidak dimungkinkan untuk mengetahui tentang pembebanan Hak Tanggungan itu. Hanya dengan cara pencatatan atau pendaftaran yang terbuka bagi umum yang memungkinkan pihak ketiga dapat mengetahui tentang adanya pembebanan Hak Tanggungan atas suatu hak atas tanah.

*g. Hak Tanggungan Dapat Disertai Janji-janji Tertentu*

Pemberian Hak Tanggungan dapat pula disertai dengan janji-janji tertentu yang dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dari ketentuan dalam Pasal 11 ayat (2) dapat diketahui, bahwa Hak Tanggungan dapat diberikan dengan atau tanpa disertai dengan janji-janji tertentu, bila disertai dengan janji-janji, maka hal itu dicantumkan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Janji-janji tertentu tersebut sifatnya fakultatif atau tidak limitatif dan tidak mempunyai pengaruh sahnyanya pemberian Hak Tanggungan, karenanya pemberian Hak Tanggungan dapat saja tanpa disertai dengan janji-janji tertentu. Artinya, para pihak dapat dengan bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji tertentu dimaksud di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Namun demikian, bila janji-janji tertentu dimuat di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang kemudian didaftar pada Kantor Pertanahan, maka janji-janji tertentu tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

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

*h. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Mudah dan Pasti*

Salah satu ciri dan sifat lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, yaitu pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan mudah dan pasti, bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dilakukan melalui mekanisme yang sederhana tanpa melalui proses beracara di muka pengadilan.

Sebagai perwujudan dari kemudahan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan tersebut, ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT menyediakan 2 (dua) cara eksekusi benda yang menjadi obyek Hak Tanggungan, yaitu :

- 3) Berdasarkan kekuasaan sendiri menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT;
- 4) Berdasarkan titel eksekutorial dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT.

Dengan demikian, UUHT menyediakan 2 (dua) sarana untuk melakukan eksekusi benda yang menjadi obyek Hak Tanggungan, yaitu *pertama*, menggunakan kuasa yang diberikan kepada pemberi Hak Tanggungan (*pertama*) untuk menjual sendiri obyek Hak Tanggungan. Inilah yang diistilahkan dengan *beding van eigenmachtige verkoop, parate eksekusi*, atau eksekusi yang disederhanakan dan sarana *kedua*, memanfaatkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan.



Pasal 6 UUHT memberikan hak bagi pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan parate eksekusi. Artinya pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Dengan mendasarkan kepada parate eksekusi tersebut, pelaksanaan eksekusi dengan cara menjual benda yang menjadi obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum tersebut tidak memerlukan suatu proses acara gugat menggugat di muka pengadilan. Untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan kepada 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 kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

**(5).** *Pembebanan Hak Tanggungan Atas Hak Pakai*

Ketentuan dalam Pasal 4 ayat (2) UUHT memberikan kemungkinan pembebanan Hak Tanggungan sebagai jaminan utang dengan Hak Pakai atas tanah

dan itu pun terbatas kepada “Hak Pakai atas tanah tertentu”. Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 4 ayat (2) UUHT, Hak Pakai atas tanah yang dapat menjadi obyek Hak Tanggungan adalah Hak Pakai “atas tanah negara” yang menurut ketentuan yang berlaku “wajib didaftar” dan menurut sifatnya “dapat dipindahtangankan”. Jadi, tidak semua Hak Pakai atas tanah negara dapat dibebani dengan Hak Tanggungan, hanya Hak Pakai atas tanah negara yang “terdaftar” dan karena sifatnya “dapat dipindahtangankan” yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan. Terhadap “Hak Pakai atas tanah milik”, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 4 ayat (3) UUHT, pembebanannya dengan Hak Tanggungan akan diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah.

Dalam praktek perbankan dan lembaga pembiayaan lainnya, tanah dengan Hak Pakai seringkali pula oleh bank dan lembaga pembiayaan dijadikan agunan kredit. Bank dan lembaga pembiayaan mendasarkan kepada kenyataan bahwa Hak Pakai itu hak atas tanah yang terdaftar pada daftar umum (pada Kantor Pertanahan) dan dapat dipindahtangankan. Namun mengingat di dalam UUPA, Hak Pakai tidak disebutkan sebagai hak atas tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan, bank tidak dapat menguasai tanah Hak Pakai itu sebagai agunan dengan membebankan hipotek atau CV. Cara yang ditempuh oleh bank-bank tersebut dengan melakukan pengikatan lembaga fidusia dan/atau dengan meminta surat kuasa menjual dari pemiliknya.

Dari uraian di atas dapat diketahui, bahwa tidak semua Hak Pakai dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, hanya Hak Pakai atas tanah negara saja yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani dengan Hak Tanggungan, berhubung Hak Pakai atas tanah negara tersebut termasuk hak atas tanah yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Ini berarti

ada dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan, yaitu :

- a) Hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dalam daftar umum pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (*preferent*) yang diberikan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas);
- b) Hak tersebut sifatnya harus dapat dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.

Pada Hak Pakai sebagai obyek jaminan, terlihat adanya pemisahan vertikal antara tanah dengan bangunan atau tanaman yang ditanam di atas tanah tersebut. Dinyatakan adanya pemisahan vertikal, karena isi dari hak pakai atau kewenangan privat yang terdapat pada hak pakai, yaitu hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil. Berdasarkan kewenangan privat tersebut, sudah barang tentu yang dijadikan jaminan semua yang menjadi kewenangan (hak) privat tersebut, sementara tanahnya sendiri apabila telah habis masa berlaku Hak Pakai akan kembali menjadi tanah negara. Dengan menjadikan hak pakai sebagai obyek Hak Tanggungan, maka juga terjadi insinkronisasi antara UUPA dan UUHT. Berkaitan dengan menjadikan Hak Pakai sebagai obyek jaminan ini, Hak Pakai yang dapat dijadikan sebagai obyek jaminan itu hak privat. Pembebanan hak pakai publik dengan Hak Tanggungan akan berarti menjadikan tanah negara sebagai obyek jaminan utang, karena jika tanah tersebut tidak dipakai lagi akan dikembalikan kepada pemerintah.

a. Benda-benda Lain yang Berkaitan Dengan dan Merupakan Satu Kesatuan dengan Tanahnya

1) *Asas Pemisahan Horizontal (Horizontal Scheiding) Atas Tanah dalam Hukum Tanah Nasional*

*Berdasarkan UUPA*

Di dalam hukum tanah dikenal ada dua asas yang satu sama lain bertentangan yaitu asas pelekatan vertikal (*verticale accessie beginsel*) dan asas pemisahan (*horizontale scheiding beginsel*). Asas pelekatan vertikal yaitu asas yang mendasarkan kepemilikan tanah dan segala benda yang melekat padanya sebagai suatu kesatuan yang tertancap menjadi satu. Adapun asas pemisahan horizontal justru memisahkan tanah dari segala benda yang melekat pada tanah tersebut.

Asas pelekatan vertikal merupakan fundamen hukum pertanahan dalam perspektif KUH Perdata, sementara asas pemisahan horizontal merupakan fundamen hukum pertanahan dalam perspektif hukum adat. Namun dengan berlakunya UUPA, maka pengaturan hukum pertanahan nasional tunduk kepada UUPA yang bersendi hukum adat.

Sudargo Gautama menyatakan bahwa menurut hukum adat yang berlaku untuk tanah milik, maka dibedakan antara tanah dan rumah atau bangunan yang didirikan di atasnya. Tanah dan rumah batu yang di dirikan di atasnya dipandang terpisah bukan sebagai kesatuan hukum sebagai yang ditentukan dalam hukum barat.<sup>52</sup>

Hal yang sama dikemukakan oleh Ten Tjin Leng, yang mengatakan bahwa hukum adat mengandung prinsip pemisahan horizontal yang integral dan konsumien bagi seluruh masalahnya, khususnya yang berhubungan dengan tanah dan benda serta tanaman di atasnya.<sup>53</sup>

Berdasarkan penjelasan di atas dapat disimpulkan, bahwa hukum pertanahan nasional dalam perspektif Undang-undang Hukum Tanah Nasional menganut pula asas pemisahan horizontal atas tanah, bahwa antara tanah dengan bangunan atau benda-benda lain yang berada di atasnya terpisah dengan tanahnya. Artinya, kedepan dalam hukum pertanahan nasional memungkinkan berbedanya antara pemilikan tanah dengan pemilikan benda-benda yang berada di atas tanahnya tersebut. Demikian dengan peralihan benda-benda yang berada di atas tanah yang bersangkutan, juga terlepas dari tanahnya. Oleh karena itu, terhadap

---

<sup>52</sup> Sudargo Gautama, *Konvensi-konvensi Internasional Perihal Hipotek Kapal Laut Indonesia dan Hipotek Kapal Terbang/Mortgage, dalam Badan Pembinaan Hukum Nasional. Seminar tentang Hipotek dan Lembaga-lembaga Jaminan Lainnya*(Bandung : Binacipta, 1973), hal 57

<sup>53</sup> Ten Tjin Leng, *Pemisahan Secara Horizontal dalam Hukum Tanah Indonesia Sebelum dan Sesudah UUPA. Artikel dalam Majalah Hukum Nomor 5 Tahun IV* (Jakarta : Badan Pembinaan Hukum Nasional, 1978), hal 81

bangunan-bangunan yang berada di atas tanah, dapat dimungkinkan untuk dijadikan sebagai jaminan utang secara terpisah dari tanahnya.

Ini berarti UUPA akan membedakan benda atas tanah dan benda bukan tanah, yang pembebanannya sebagai jaminan utang dapat dilakukan secara terpisah pula. Demikian pula kepemilikan atas tanah dan bangunan yang berada di atas tanah tersebut dapat dilakukan secara terpisah, di mana pemegang tanah berbeda dengan pemegang bangunannya. Dengan kata lain tanah dan bangunan yang berada di atas tanah dapat dimiliki oleh subyek hukum yang berbeda.

Di dalam UUHT konsep hubungan tanah dan benda yang berkaitan dengan tanah yang diletakan hubungan yang permanen (tetap), bukan alternatif. UUHT yang berjudul Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, seyogianya judul hanya berbunyi Hak Tanggungan Atas Tanah. Dengan judul ini UUHT berpegang pada dasarnya yaitu UUPA yang semata-mata mengatur hak-hak atas tanah. Benda yang berkaitan dengan tanah dibiarkan berada pada sistemnya sendiri. Tanah dan bangunan merupakan dua komponen yang berbeda. Tanah mempunyai sifat yang berkaitan dengan kebudayaan, religius, sakral, politik, ekonomi, kesatuan dan keamanan. Bangunan lebih menunjukkan sifat-sifat ekonomis dan mempunyai waktu yang relatif sementara dibandingkan dengan tanah yang bersifat abadi. Jadi keduanya mengandung muatan asas-asas (sistem) yang berbeda. Dampak dari konsep ini pada pengembangan hukum dari benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Hukum dari benda-benda yang ada di atas tanah tersebut tidak dapat mengembangkan dirinya terlepas dari hukum tanah, karena kemungkinan itu telah ditutup oleh UUHT.<sup>54</sup>

---

<sup>54</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Benda-benda yang Dapat Diletakan Sebagai Obyek Hak Tanggungan* (Bandung : Citra Aditya bakti, 1996), hal 70

## 2) Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Lain yang Berkaitan dengan Tanah

Sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) UUHT, pada dasarnya yang dapat menjadi obyek dari Hak Tanggungan, yaitu tanah atau hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA. Namun tidak semua hak atas tanah yang dimaksud dalam UUPA. Namun tidak semua hak atas tanah yang dimaksud dalam UUPA dapat menjadikan obyek dari Hak Tanggungan, terkecuali hak atas tanah tersebut merupakan hak atas tanah yang terdaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Dengan demikian jelas, obyek dari Hak Tanggungan, yaitu hak-hak atas tanah yang terdaftar atau sudah didaftarkan. Ini berarti yang dapat menjadi obyek Hak Tanggungan dalam perspektif UUHT “terbatas” kepada hak-hak atas tanah yang sudah terdaftar atau telah didaftarkan. Pada dasarnya UUHT hanya menerima hak-hak atas tanah yang sudah didaftarkan (untuk memenuhi syarat publisitas) dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan (untuk memudahkan pelaksanaan pembayaran utang yang dijamin pelunasannya) sebagai obyek dari Hak Tanggungan, maksudnya tidak semua hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA dapat dijadikan sebagai obyek dari Hak Tanggungan. Apalagi dalam UUPA terdapat pula hak-hak atas tanah yang merupakan hak perseorangan (*personal right*) dan bukan merupakan hak kebendaan (*real right*), dimana peralihannya harus diketahui atau perlu mendapat izin dari pejabat yang berwenang, sehingga tidak dimungkinkan untuk dijadikan sebagai jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Berdasarkan kepada asas pemisahan horizontal yang dianut oleh hukum pertanahan nasional, di mana benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tidak merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan, dimungkinkan benda-benda yang berada di atas tanah, seperti bangunan, tanaman, atau benda lainnya, terpisah dari hak atas tanah. Oleh karena itu bangunan, tanaman atau benda-benda lainnya itu dapat dibebani jaminan kebendaan dengan Hak Tanggungan. Keikutsertaannya hanya akan dimungkinkan apabila dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dengan demikian baik tanah maupun bangunan, tanaman atau benda-benda lain yang berada di atasnya dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Kalau demikian, hak-hak tanah yang bersifat *personal right*, seperti hak pakai, hak sewa, atau hak pengelolaan atas tanah, seyogianya dengan sendirinya juga dapat dibebani Hak Tanggungan. Dengan demikian pembebanan Hak Tanggungan kepada hak atas tanah sekaligus menganut asas “perlekatan” dan asas “pemisahan horizontal” atas tanah, yang kurang sejalan dengan prinsip pokok UUPA.

Untuk itu, asas pemisahan horizontal merupakan asas yang paling tepat untuk diterapkan dalam jaminan kebendaan bagi hak atas tanah, selain asas tersebut merupakan asas yang dianut dalam UUPA, juga dengan menempatkan asas pemisahan horizontal akan sangat bermanfaat bagi masyarakat kecil yang hanya memiliki bangunan saja tanpa tanah atau juga hanya tanaman saja. Dengan diterapkannya asas pemisahan horizontal ini, masyarakat kecil dapat mempunyai kesempatan untuk mengembangkan usahanya melalui bantuan kredit dengan menjaminkan rumahnya saja atau tanamannya saja.

### B. Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit

## 1. Kredit Macet Dalam Pemberian Kredit

Secara etimologis perkataan kredit berasal dari bahasa latin "*credere*" yang berarti kepercayaan. Jadi dasar dan pemberian kredit adalah kepercayaan. Pengertian kredit menurut Pasal (1) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan :

*"Kredit adalah penyediaan uang/tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak yang lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan pembagian hasil keuntungan"*

Berdasarkan pada pengertian di atas, unsur-unsur kredit adalah :

- f. Kepercayaan, keyakinan pemberi kredit bahwa kredit yang diberikannya akan diterima kembali dalam jangka waktu tertentu di kemudian hari;
- g. Adanya waktu antara pemberian kredit dengan pengembalian kredit tersebut;
- h. Adanya prestasi tertentu dalam hal ini adalah uang;
- i. Adanya resiko yang mungkin timbul dalam jangka waktu tertentu;
- j. Adanya suatu jaminan untuk menutup kemungkinan terjadinya wanprestasi.

Fasilitas kredit dapat dikelompokkan ke dalam beberapa kriteria yaitu kredit lancar, kredit kurang lancar, kredit diragukan dan kredit macet.<sup>55</sup> Pengertian kredit macet adalah fasilitas kredit yang angsurannya membahayakan. Yang dimaksud disini adalah debitor yang tidak dapat memenuhi kewajiban bank secara rutin setiap bulannya sehingga diperlukan pembinaan agar debitor dapat lancar kembali untuk memenuhi kewajiban bank.

Membicarakan kredit macet, sesungguhnya membicarakan resiko yang terkandung dalam setiap pemberian kredit, dengan demikian dapat disimpulkan, bahwa bank tidak mungkin terhindar dari kredit macet. Kemacetan kredit suatu hal yang akan merupakan penyebab kesulitan terhadap bank itu sendiri, yaitu berupa kesulitan terutama yang menyangkut tingkat kesehatan bank, karenanya bank wajib menghindarkan diri dari kredit macet.

Dalam praktek perbankan jelas terbukti bahwa penyebab kredit macet bukan saja dari debitor, tetapi dapat pula berasal dari pihak bank selaku kreditor atau bank yang tidak menjalankan *prudential banking* gabungan dari keduanya, peran para pejabat pemerintah lewat katabelece/referensi atau praktek KKN dalam menghancurkan sistem perbankan Indonesia. Dengan demikian terjadinya kredit macet dapat saja terjadi karena hal-hal dibawah ini :

- 6) Debitor yang berusaha untuk mengelak pengembalian kredit yang telah diterima atau dengan berusaha menghambat pengembalian kredit yang telah diterimanya melalui upaya hukum,

---

<sup>55</sup> Rangkuman Kursus Institut BANKIR Indonesia tanggal 16 juni 1997.p11

- 7) Kepala bagian kredit bank yang bersangkutan kurang cermat menilai harga obyek jaminan sehingga kredit pada waktunya tidak dapat ditagih,
- 8) Kredit sengaja diberikan menunggak banyak oleh pihak bank oleh karena harga tanah yang dijaminakan diprediksi akan naik dan pada waktunya nanti diperkirakan akan tertutup dan bunga akan masuk,
- 9) Surat perjanjian kredit tidak memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian juga dalam suami/istri debitor tidak ikut menandatangani akad kredit atau akte pemberian jaminan kredit/surat kuasa,
- 10) Penyebab kredit macet intern dan ektern lainnya, perubahan kebijakan moneter dan pengaruh ekonomi luar negeri juga menambah kredit macet seperti devaluasi dan lain-lain.

## **2. Penyelesaian Kredit Macet dalam Pemberian Kredit dengan Jaminan Obyek Hak Tanggungan**

### **Milik Pihak Ketiga**

Upaya penyelesaian kredit bermasalah dengan menggunakan pendekatan hukum yang dikenal dalam praktek perbankan yaitu ditempuh dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri atas dasar wanprestasi. Hanya saja proses penyelesaian perkara perdata di Pengadilan Negeri sampai adanya putusan pengadilan yang tetap dan pasti (*in kracht van gewisjde*) biasanya melalui 3 (tiga) tingkatan peradilan yaitu :

- a. Pengadilan Negeri selaku peradilan tingkat pertama;
- b. Pengadilan Tinggi selaku peradilan tingkat banding; dan
- c. Mahkamah Agung.

Pertama-tama perlu diketahui, kapan eksekusi jaminan kredit diperlukan/dilaksanakan. Bahwa perjanjian jaminan merupakan suatu perjanjian buntut (*accessoir*) dari perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian kredit. Apabila perjanjian kredit tersebut telah dipenuhi seluruhnya dengan sebaik-baiknya atau dengan kata lain debitor telah melunasi pinjaman pokok beserta bunga, provisi dan ongkos-ongkos lainnya maka perjanjian jaminan tersebut dengan sendirinya menjadi tidak berlaku lagi.

Tetapi bila debitor lalai melunasi pinjamannya pada saat jatuh tempo dan kreditor/bank telah menegur debitor agar supaya secepatnya melunasi pinjamannya dan apabila peneguran tersebut dengan meminta bantuan Pengadilan Negeri maka teguran demikian disebut *sommatie* atau somasi. Kalau debitor telah menerima teguran kemudian membayar lunas pinjamannya, maka eksekusi jaminannya tidak diperlukan lagi, sebaliknya jika walaupun sudah ditegur, debitor tetap tidak mau membayar pinjamannya, maka mulailah kreditor/bank mulai berusaha untuk mengeksekusi jaminan kredit tersebut.



Perihal somasi ini, Bank Indonesia dengan SEBI Nomor 3/189/UPPB/PbB tanggal 11 Juni 1970 telah mengingatkan kepada semua bank di Indonesia agar menggunakan lembaga ini dalam menangani masalah debitornya yang menunjukkan tanda-tanda kemacetan, dengan jalan pada tahap awal menggunakan somasi tersebut sesuai dengan Pasal 1238 KUH Perdata yang pada pokoknya menyatakan bahwa pelaksanaan suatu perjanjian hanya dapat diminta di muka hakim, apabila gugatan tersebut didahului dengan suatu penagihan tertulis. Penagihan tertulis ini akan disampaikan oleh juru sita Pengadilan Negeri kepada debitor yang bersangkutan.

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

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

Apabila debitor lalai melunasi utangnya dan berkeberatan pula untuk dieksekusi jaminannya, maka bagi bank/kreditor tidak ada jalan lain kecuali mengusahakan eksekusi jaminan melalui suatu gugatan terhadap debitor untuk memperoleh putusan Pengadilan Negeri sebagai dasar untuk eksekusi jaminan tersebut.

Proses perkara di Pengadilan Negeri sebagaimana sudah diuraikan sebelumnya adalah memerlukan waktu yang cukup panjang dan biaya yang tidak sedikit sebelum diperoleh putusan yang dapat dieksekusi.

Adapun urutan jalannya berperkara di Pengadilan Negeri adalah sebagai berikut :

- a) Pertama, kreditor/bank menyiapkan surat gugatan terhadap debitor yang disertai bukti-bukti berupa surat-surat perjanjian kredit, surat-surat jaminan, surat teguran dan lain sebagainya. Dan gugatan tersebut didaftarkan pada Pengadilan Negeri yang berwenang disamping mengajukan gugatan biasa juga disertai permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas barang-barang jaminan;
- b) Debitor, yang kemudian menjadi tergugat biasanya tidak tinggal diam dan mengajukan perlawanan terhadap gugatan tersebut dengan mengajukan jawaban bahkan kadang-kadang mengajukan gugatan balik (*gugat rekovensi*) dan banding serta kasasi, yang tujuannya biasanya hanyalah untuk mengulur-ulur waktu saja.

Proses perkara seperti di atas biasanya berlangsung berbulan-bulan (kurang lebih 6-8 bulan). Bahkan kadang-kadang dapat berlangsung lebih dari itu. Lebih-lebih bila debitor yang nakal tersebut berusaha untuk mengulur-ulur waktu. Setelah adanya putusan maka tergugat biasanya mengajukan banding dan proses perkara dalam tingkat banding ini diperiksa oleh Pengadilan Tinggi dimana pembanding (*semula tergugat*) mengajukan memori banding dan harus ditanggapi oleh penggugat (*sekarang disebut terbanding*) dengan kontra memori banding. Proses ini dapat berbulan-

bulan bahkan bertahun-tahun baru diputus perkaranya. Setelah ada putusan Pengadilan Tinggi dalam perkara banding tersebut, maka masih ada satu upaya hukum lagi bagi debitur yang nakal yaitu mengajukan kasasi pada Mahkamah Agung. Perkara kasasi ini juga biasanya memerlukan waktu yang cukup lama.

### **3. Eksekusi Hak Tanggungan Secara di Bawah Tangan**

Apabila menurut pertimbangan bank, kredit yang bermasalah tidak mungkin dapat diselamatkan untuk menjadi lancar kembali melalui upaya-upaya penyelamatan dan akhirnya menjadi kredit macet, maka bank akan melakukan tindakan-tindakan penyelesaian atau penagihan terhadap kredit tersebut. Adapun yang dimaksud dengan penyelesaian kredit macet atau penagihan kredit macet adalah upaya bank untuk memperoleh kembali pembayaran dari debitur atas kredit bank yang telah menjadi macet dengan menggunakan beberapa langkah, namun dalam hal ini penulis hanya akan menguraikan tentang penyelesaian kredit macet melalui eksekusi benda jaminan.

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

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

Obyek Hak Tanggungan yang dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang Hak Tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan mendahului daripada kreditor lainnya inilah yang disebut dengan Eksekusi Hak Tanggungan.<sup>56</sup>

Penjualan obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum dapat disimpangi berdasarkan Pasal 20 ayat 2 Undang-undang Hak Tanggungan, yang menyatakan apabila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan maka penjualan dapat dilakukan di bawah tangan. Jika dengan cara demikian itu, akan dapat diperoleh harga tinggi yang menguntungkan semua pihak.

Dalam keadaan-keadaan tertentu justru menurut pertimbangan bank lebih baik agunan itu dijual dibawah tangan daripada dijual di pelelangan umum. Bank sendiri berkepentingan agar hasil penjualan agunan tersebut cukup jumlahnya untuk membayar seluruh jumlah kredit yang terutang.

Pelaksanaan penjualan dibawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat 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 didaerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

---

<sup>56</sup> Boedi Harsono, Sudaryanto Wirjodarsono, *Konsepsi Pemikiran Tentang Undang-undang Hak Tanggungan*, Seminar Hak Tanggungan & Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Padjajaran Bandung, tanggal 28 Mei 1996

Oleh karena itu, untuk mencegah timbulnya berbagai prasangka dalam penjualan jaminan secara dibawah tangan, hal-hal yang perlu dilakukan oleh kreditor adalah sebagai berikut :

- 1) Dilakukan penaksiran atas nilai jaminan oleh penaksir independen, dengan tujuan diperolehnya harga pasar yang wajar dari jaminan tersebut. Tentunya hasil penelitian ini akan dijadikan patokan mengenai harga jual atas tanah.
- 2) Meminta persetujuan tertulis dari pemilik jaminan mengenai penjualan di bawah tangan khususnya mengenai penjualan dengan harga yang telah ditetapkan oleh kreditor dan sekaligus kesediaannya untuk menandatangani akta jual beli. Dilakukan pengumuman di media massa sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat (3) Undang-undang Hak Tanggungan.

Pelaksanaan jual beli dengan pihak pembeli, dalam penjualan di bawah tangan ini pemilik jaminan harus langsung menandatangani akta jual beli dengan pihak pembeli. Dalam jual beli ini perlu diperhatikan apakah si pemilik tanah harus memerlukan persetujuan dari pihak ketiga lainnya, seperti isteri (jika perorangan) maupun organ badan hukum lain (jika badan hukum).

Kendala setelah eksekusi terjadi pada waktu pengosongan terhadap obyek Hak Tanggungan. Kesulitan ini timbul manakala adanya pelanggaran terhadap janji sewa oleh pihak debitor, pihak debitor tanpa sepengetahuan pihak kreditor menyewakan obyek. Dalam hal ini pihak kreditor atau pembeli eksekusi menganggap tidak pernah terjadi perjanjian sewa menyewa, pihak ketiga sebagai penyewa obyek Hak Tanggungan dianggap lalai atau melakukan kesalahan sendiri, tidak melihat terlebih dahulu apakah benda yang disewa dibebankan Hak Tanggungan atau tidak. Ini dapat dilihat pada kantor pertanahan, karena Hak Tanggungan mempunyai asas publisitas dan berlaku terhadap pihak ketiga.

