



**EFEKTIFITAS EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MELALUI
PARATE EKSEKUSI BERDASARKAN PASAL 6 UNDANG-UNDANG
NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH
BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH
DI PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT SARANA UTAMA MULTIDANA
JAKARTA PUSAT**

T E S I S

**Disusun
Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S-2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Oleh :

**ARI SUSANTO
B4B 009 036**

PEMBIMBING

SUHARTO, SH., MHum.

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2011**

**EFEKTIFITAS EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MELALUI
PARATE EKSEKUSI BERDASARKAN PASAL 6 UNDANG-UNDANG
NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH
BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH
DI PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT SARANA UTAMA MULTIDANA
JAKARTA PUSAT**

Disusun oleh :

ARI SUSANTO
B4B 009 036

Dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada tanggal : 20 Maret 2011

Tesis ini telah diterima
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan

Pembimbing,

Mengetahui,
Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan
Universitas Diponegoro

SUHARTO, SH., MHum.
NIP. 19600517 1986031 002

H. KASHADI, SH., MH.
NIP. 19540624 1982031 001

PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini ARI SUSANTO, dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Tesis ini adalah **hasil karya saya sendiri** dan di dalam tesis ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi/lembaga pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebut sumbernya sebagaimana tercantum dalam Daftar Pustaka;
2. **Tidak berkeberatan untuk dipublikasikan** oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun, baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik/ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, 10 Maret 2011
Yang Menyatakan,

ARI SUSANTO

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan rahmat, karunia dan hidayah-Nya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis ini yang berjudul “Efektifitas Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Parate Eksekusi Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Di PT. Bank Perkreditan Rakyat Sarana Utama Multidana Jakarta Pusat”.

Dengan segala kerendahan hati penulis menyadari bahwa dalam penulisan Tesis ini tidak luput dari adanya kekeliruan-kekeliruan maupun kekurangan-kekurangan, baik dari segi materi maupun tata bahasa penulisan. Namun dengan segala kemampuan yang ada serta dorongan keinginan yang luhur, penulis berusaha sekuat tenaga untuk dapat menyelesaikannya.

Penulis menyadari bahwa dalam menyelesaikan Tesis ini banyak melibatkan berbagai pihak, oleh sebab itu dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat:

1. Bapak Prof. Dr. Sudharto P. Hadi, MES, Phd, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. Yos Yohan Utama, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.

3. Bapak H. Kashadi, S.H., MH., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
4. Bapak Prof. Dr. H. Budi Santoso, S.H., M.S., selaku Sekretaris I Bidang Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
5. Bapak Prof. Dr. Suteki, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris II Bidang Administrasi Umum dan Keuangan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
6. Bapak Suharto, S.H., M.Hum, selaku Pembimbing yang telah banyak membantu dan meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, petunjuk, masukan, serta kemudahan kepada penulis sehingga tesis ini dapat segera terselesaikan
7. Seluruh Dosen Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang telah membekali dengan ilmu pengetahuan dan segenap Karyawan dan Staff Pengajaran yang juga telah banyak membantu dalam penyusunan tesis ini hingga selesai.
8. Semua pihak yang telah banyak membantu dalam penulisan tesis ini, baik secara langsung maupun tidak langsung.

Tidak lupa penulis mohon maaf atas segala kesalahan baik yang disengaja maupun tidak disengaja. Akhirnya penulis berdo'a agar semua pihak yang telah banyak membantu penulis dilipatgandakan pahalanya. Dengan iringan do'a semoga Allah SWT berkenan menerima amal ini menjadi sebuah nilai ibadah disisi-Nya dan semoga tesis ini bermanfaat

bagi saya pribadi dan bagi semua pihak yang membacanya. Amiin Yaa robbal'alamin.

Semarang, 10 Maret 2011

Penulis

**EFEKTIFITAS EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MELALUI
PARATE EKSEKUSI BERDASARKAN PASAL 6 UNDANG-UNDANG
NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH
BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH
DI PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT SARANA UTAMA MULTIDANA
JAKARTA PUSAT**

ABSTRAK

Lahirnya dan berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan sangat membantu banyak pihak terutama pihak kreditor dalam pemenuhan hak-haknya. Hal ini karena salah satu ciri Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan adalah mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Namun ada perbedaan dalam melaksanakan eksekusi dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang dapat dilakukan dengan kekuasaan sendiri dengan pelaksanaan eksekusi melalui ketentuan dalam Pasal 224HIR/258RBg. Adanya perbedaan tersebut secara tidak langsung merupakan perbedaan prinsip yang cukup jauh yang dapat menimbulkan permasalahan dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, sehingga efektifitas pemakaian Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan untuk eksekusi Hak Tanggungan secara mandiri dapat terhalang sebagaimana yang terjadi di PT. Bank Perkreditan Rakyat Sarana Utama Multidana Jakarta Pusat.

Penelitian ini akan membahas tentang pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan di Jakarta Pusat dan efektifitas pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan di Jakarta Pusat.

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

Dari hasil penelitian ini disimpulkan, Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui parate eksekusi di PT. Bank Perkreditan Rakyat Sarana Utama Multidana Jakarta Pusat sudah dilakukan sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, dimana apabila debitor melakukan wanprestasi PT. Bank Perkreditan Rakyat Sarana Utama Multidana selaku kreditor langsung melakukan eksekusi kepada KPKNL tanpa memerlukan fiat/penetapan dari pengadilan. Eksekusi berdasar Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan dari segi waktu lebih efektif dan menguntungkan para pihak baik kreditor maupun debitor, tetapi dari segi yuridis eksekusi berdasar pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 terkendala dengan Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996.

Kata Kunci : Hak Tanggungan – Parate Eksekusi.

**BURDEN RIGHT EXECUTION EFFECTIVENESS THROUGH PARATE
EXECUTION BASED ON SECTION 6 OF ACT NUMBER 4, 1996 ABOUT
BURDEN RIGHT CONCERNING LAND AND RELATED GOODS AT PT.
BANK PERKREDITAN RAKYAT SARANA UTAMA MULTIDANA
JAKARTA CENTER**

ABSTRACT

Both issued and prevailing of Burden Right Regulation was very assist various parties especially creditor party in order to meet their authorities. This is because one of Burden Right characteristic as assurance right institution as ruled within Burden Right Regulation was easy and execution implementation was certain. But there were differences about implementation by definition within section 6 of Burden Right Regulation that could carried out by own authority and execution through definition within Section 224HIR/258RBg. Absence that difference indirectly being principle difference that far enough which could rising problems concerning implementation of burden right execution, therefore application effectiveness of Section 6 of Burden Right Regulation to execute Burden Right independently could impede as well as that occurred within PT. Bank Perkreditan Rakyat Sarana Utama Multidana Jakarta Center.

This research will discuss about execution implementation of Burden Right based on Section 6 of Burden Right Regulation on Jakarta Center and execution implementation effectiveness of Burden Right based on Section 6 of Burden Right Regulation on Jakarta Center.

This research has descriptive analytical characteristic by empirical juridical method, whereas data obtained through literature field study. Then data analyzed qualitatively.

From research result conclude that, execution implementation of burden right through parate execution at PT. Bank Perkreditan Rakyat Sarana Utama Multidana Jakarta Center already done as ruled within Section 6 of Burden Right Regulation, whereas when debtor carried out fraud within PT. Bank Perkreditan Rakyat Sarana Utama Multidana as creditor could carried execution to KPKNL directly without definition from the court. Execution based on Section 6 of Burden Right Regulation from time aspect was more effective and benefited among parties both debtor or creditor, but from juridical side based on section 6 of Burden Right Regulation Number 4, 1996 was impede by Section 26 of Burden Right Regulation Number 4, 1996.

Keywords: Burden Right – Parate Execution

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL

HALAMAN PENGESAHAN

PERNYATAAN

KATA PENGANTAR i

ABSTRAK iv

ABSTRACT..... v

DAFTAR ISI vi

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	14
C. Tujuan Penelitian.....	14
D. Manfaat Penelitian.....	14
E. Kerangka Pemikiran/Kerangka Teoretik.....	15
F. Metode Penelitian.....	19
1. Pendekatan Masalah.....	20
2. Spesifikasi Penelitian.....	21
3. Sumber dan Jenis Data.....	21
4. Teknik Pengumpulan Data.....	22
5. Teknik Analisis Data.....	25

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Jaminan.....	26
1. Jaminan Umum.....	27
2. Macam-Macam Jaminan.....	28
a. Jaminan Perorangan.....	29
b. Jaminan Kebendaan.....	31
3. Benda Jaminan.....	35
4. Lembaga Jaminan.....	39
a. Hak Tanggungan.....	39
b. Jaminan Fidusia.....	40
c. Gadai.....	41
d. <i>Borgtoght</i> atau Penanggungan.....	42
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.....	42
1. Pengertian Hak Tanggungan.....	43
2. Subyek Hak Tanggungan.....	43
3. Obyek Hak Tanggungan.....	44
4. Azas-azas Hak Tanggungan.....	46
C. Eksekusi Hak Tanggungan.....	62

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan
Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan di PT. Bank

Perkreditan Rakyat Sarana Utama Multidana Jakarta Pusat	68
B. Efektifitas Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan di PT. Bank Perkreditan Rakyat Sarana Utama Multidana Jakarta Pusat	84

BAB IV PENUTUP

A. Simpulan.....	93
B. Saran.....	94

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sejak kemerdekaan pada tahun 1945, bangsa Indonesia terus berupaya melakukan pembangunan di segala bidang. Pembangunan nasional yang dilaksanakan oleh Pemerintah bersama rakyat itu telah membawa kemajuan di hampir semua sektor.

Salah satunya adalah pembangunan di bidang ekonomi. Pembangunan di bidang ekonomi didasarkan kepada demokrasi ekonomi dimana masyarakat harus memegang peran aktif dalam kegiatan pembangunan, sedangkan pemerintah berkewajiban memberikan pengarahannya dan bimbingan terhadap pertumbuhan ekonomi serta menciptakan iklim yang sehat bagi perkembangan dunia usaha.

Hal ini berarti pemerintah dan masyarakat memegang peran yang besar dalam menciptakan iklim ekonomi Indonesia sehingga tercipta tujuan bangsa yang akan dicapai yaitu kemakmuran dan kesejahteraan rakyat.

Peningkatan kegiatan pembangunan pada umumnya dan pembangunan dibidang ekonomi pada khususnya akan selalu diikuti oleh kebutuhan akan dana pembangunan yang cukup besar, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan.

Berdasarkan Penjelasan point a Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah disebutkan bahwa mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Lembaga perkreditan dengan demikian menempati posisi yang sangat penting. Di samping memberi manfaat kepada para pengusaha, eksistensi perkreditan juga penting bagi Lembaga perkreditan itu sendiri, dimana pemberian kredit merupakan salah satu upaya bank guna memperoleh pemasukan melalui bunga yang ditetapkan. Di samping keuntungan dalam bentuk laba terjadi pula kerugian sebagai kreditor terutama bila terjadi kredit macet.

Banyak faktor-faktor yang menjadi penyebab lahirnya kredit macet, baik penyebab dari pihak lembaga perkreditan sendiri maupun dari pihak nasabah. Resiko kerugian diakui sebagai suatu kenyataan bahwa masa yang akan datang tidak dapat dipastikan, sehingga kemungkinan kegagalan usaha harus selalu diperhitungkan. Oleh karena itu dalam rangka memberi kredit kepada nasabahnya, bank mensyaratkan adanya jaminan atau agunan.

Salah satu lembaga perkreditan yang sudah dikenal dan dipercaya sejak berabad-abad yang lalu adalah bank. Jaminan dalam dunia perbankan mempunyai arti yang luas, yaitu meliputi jaminan yang bersifat materiil maupun immateriil, yang lebih dikenal dengan istilah “*the five C`'s of credit analysis*”, yang meliputi :

1. watak (*character*).
2. kemampuan (*capacity*).
3. modal (*capital*).
4. jaminan kebendaan (*collateral*).
5. kondisi ekonomi (*condition of economy*).¹

Dunia perbankan dalam memberikan jaminan menggunakan prinsip kehati-hatian (*prudential regulation*). Secara yuridis formil mengenai prinsip tersebut telah dicantumkan dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan), dimana dinyatakan bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berazaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.

Pasal 29 ayat (2) Undang-Undang Perbankan juga menyebutkan bahwa bank wajib memelihara kesehatan bank dan wajib melakukan usaha dengan prinsip kehati-hatian. Salah satu penjabaran prinsip kehati-hatian terdapat dalam Pasal 8 ayat (1) dan

¹ Arie S. Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, cet. 1, (Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1997), hlm.241-242.

Pasal 15 Undang-Undang Perbankan bahwa bank dalam memberikan kredit wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai yang diperjanjikan.

Sudah menjadi ketentuan dalam pemberian kredit tentang adanya suatu pengikatan jaminan atau agunan. Lembaga jaminan merupakan salah satu sarana atau alat untuk mengamankan kredit maksudnya dengan adanya jaminan maka kreditor akan mendapatkan kepastian hukum bahwa piutangnya akan dilunasi.

Menurut R. Subekti jaminan yang baik (ideal) dalam rangka melancarkan dan mengamankan pemberian kredit adalah :²

- a. yang dapat secara mudah membantu memperoleh kredit itu oleh pihak yang memerlukan;
- b. yang tidak melemahkan potensi (kekuatan) pencari kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya;
- c. yang memberikan kepastian kepada pemberi kredit dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi utang si penerima kredit.

Dalam kegiatan lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit, adanya barang untuk jaminan pembayaran utang debitornya merupakan unsur yang sangat penting, sebab suatu kredit apabila tidak mempunyai jaminan yang cukup akan mengandung bahaya yang

² Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, (Bandung Citra Aditya Bakti, 1991), hlm 19.

besar yaitu apabila keadaan debitor melakukan wanprestasi atau debitor mungkin saja secara tidak terduga jatuh pada situasi yang menyebabkan debitor tidak mungkin lagi untuk melakukan pengembalian kredit sehingga debitor tidak mampu melunasi utangnya, seperti terjadinya kepailitan terhadap debitor dan sebagainya.

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

Di Indonesia terdapat beberapa bentuk-bentuk lembaga jaminan. Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dikenal berbagai macam hak jaminan diantaranya adalah Hipotik dan *Credietverband*. Selain kedua lembaga hak jaminan tersebut yang diatur dalam hukum tertulis, terdapat Jaminan Fidusia sebagai hak jaminan yang hukumnya tidak tertulis.

Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria pada tanggal 24 September 1960 masalah lembaga jaminan diatur dalam Pasal 57 yaitu selama undang-undang mengenai Hak Tanggungan belum terbentuk maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan mengenai Hipotik dalam

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

Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan *Credietverband* dalam *Staatblad* 1908 No. 542 dan telah diubah dengan *Staatblad* 1937 No. 190.

Selama hampir 36 (tiga puluh enam) tahun dinantikan akhirnya undang-undang mengenai Hak Tanggungan menjadi kenyataan yaitu terhitung mulai tanggal 9 April 1996 dimana mulai diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan.

Penjelasan Umum Angka 5 Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan menerangkan lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan telah berhasil menciptakan kesatuan dan kesederhanaan hukum dibidang hak jaminan atas tanah, sehingga pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan memberi kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan dan pihak lain "tuntaslah sudah unifikasi hukum tanah nasional.

Hak Tanggungan ini bukanlah suatu istilah baru untuk suatu lembaga jaminan, tetapi Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan peraturan baru tentang adanya pranata jaminan utang dengan tanah sebagai jaminannya.

Berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan dengan sendirinya juga menyebabkan ketentuan mengenai hipotik dan

creditverband tidak berlaku lagi sepanjang mengenai tanah beserta benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah. Jaminan Fidusia juga tidak lagi berfungsi sebagai hak jaminan atas tanah, oleh karena itu Jaminan Fidusia hanya berlaku sebagai jaminan utang untuk benda-benda bukan tanah.

Pengertian Hak Tanggungan menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan adalah: “Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.”

Menurut Boedi Harsono⁴ Hak Tanggungan adalah “Hak penguasaan atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitor cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitor kepadanya.”

Dengan demikian jelaslah bahwa Jaminan yang dikehendaki oleh kreditor adalah sedemikian rupa sehingga kreditor itu mempunyai hak istimewa (*Preference*) sebagaimana juga ketentuan dalam

⁴ Boedi Harsono, “Konsepsi Pemikiran Tentang Undang-Undang Hak Tanggungan”, (Makalah disampaikan pada Seminar Nasional Kesiapan dan Persiapan dalam Rangka Pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan, Bandung, 27 Mei 1996), hlm.1

Penjelasan Umum angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan).

Piutangnya harus dilunasi terlebih dahulu dari hasil penjualan barang yang dijaminan dengan mengesampingkan kreditor lain. Selain itu, walaupun benda yang dijaminan sudah dijual, dihibahkan atau dengan cara lain bukan lagi menjadi hak yang menjaminkan, kreditor tetap berhak menjual barang jaminan itu dan mengambil hasil penjualannya untuk pelunasan piutangnya. Dengan kata lain Hak kreditor itu terus melekat pada benda jaminan.

Lahirnya dan berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan sangat membantu banyak pihak terutama pihak kreditor dalam pemenuhan hak-haknya. Hal ini karena salah satu ciri Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan adalah mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Untuk menjamin pelunasan utang dari debitor apabila debitor tersebut melakukan cidera janji maka kreditor dapat melakukan eksekusi berdasarkan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu:

1. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 6 yaitu menjual objek

Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui Pelelangan Umum.

2. *Titel eksekutorial* yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan.
3. Penjualan objek Hak Tanggungan yang dilakukan di bawah tangan.

Jika dilihat secara teori eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 20 dan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan belum dapat dilaksanakan secara konkrit sebagaimana yang diinginkan pembuat Undang-Undang Hak Tanggungan karena terganjal dengan ketentuan eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan itu sendiri.

Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa “selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan”.

Lebih lanjut dalam penjelasan Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa: Yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (*Het Herziene Indonesisch Reglement, Staatsblad* 1941-44) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar

Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura, Staatsblad 1927-227*).

Ketentuan dalam Pasal 14 yang harus diperhatikan adalah bahwa *grosse acte hypotheek* yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya *hypotheek*, dalam hal Hak Tanggungan adalah sertipikat Hak Tanggungan. Adapun yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang belum ada, adalah peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus eksekusi Hak Tanggungan sebagai pengganti ketentuan khusus mengenai eksekusi *hypotheek* atas tanah yang disebut di atas. Sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 9, ketentuan peralihan dalam pasal ini memberikan ketegasan, bahwa selama masa peralihan tersebut, ketentuan hukum acara di atas berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, dengan penyerahan sertipikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

Isi dari Pasal 224 HIR/254RBg pada pokoknya adalah : berikut surat *grosse* dari pada akta hipotik atau surat hutang, yang dibuat di hadapan Notaris di Indonesia yang kepalanya memakai "Atas nama Keadilan" sekarang "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" berkekuatan sama dengan putusan hakim. Jika surat yang demikian itu tidak ditepati dengan jalan damai, maka perihal menjalankannya dilakukan dengan perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri, yang dalam pegangannya orang berhutang itu

diam atau tinggal atau memilih kedudukannya, yaitu secara yang dinyatakan pada pasal di atas ini dalam bagian ini, akan tetapi dengan pengertian, bahwa paksa badan itu hanya dibolehkan, jika diijinkan dengan putusan hakim. Jika hal melakukan putusan hakim itu harus dijalankan sama sekali atau sebagiannya di luar daerah hukum Pengadilan Negeri, yang ketuanya menyuruh melakukan itu, maka diturutlah peraturan pada pasal 195 ayat kedua dan yang berikutnya, dari ketentuan Pasal 224HIR/258RBg tersebut di atas ternyata, bahwa suatu grosse hipotik dan surat hutang yang dibuat dihadapan Notaris di Indonesia berkekuatan seperti putusan hakim yang sudah mempunyai kekuatan pasti.⁵

Dari keterangan di atas terlihat bahwa pelaksanaan eksekusi dengan ketentuan Pasal 224HIR/258RBg, jika tidak ditepati dengan jalan damai, maka perihal menjalankannya dilakukan dengan perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri. Sedangkan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dengan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dapat dilakukan secara langsung tanpa perlu adanya penetapan hakim (fiat dari pengadilan).

Eksekusi langsung ini disebut juga dengan istilah“ parate eksekusi” (*parate executie*), yang dapat dilakukan secara langsung oleh kreditor tanpa perlu meminta adanya fiat atau penetapan atau bantuan dari pengadilan.

⁵ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*, (Bandung : Mandar Maju, 1997), hlm 132

Lebih lanjut dalam penjelasan Pasal 6 disebutkan Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri 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 pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari pada kreditor-kreditor yang lain dan sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Salah satu pihak yang telah melaksanakan ketentuan sebagaimana diterangkan di atas adalah PT. Bank Perkreditan Rakyat Sarana Utama Multidana yang berada di Jakarta Pusat. Dalam perjanjian kredit yang dilakukan oleh PT. Bank Perkreditan Rakyat Sarana Utama Multidana dengan debitornya yang menggunakan jaminan berupa hak tanggungan PT. Bank Perkreditan Rakyat Sarana Utama Multidana dalam melakukan eksekusi apabila debitur melakukan wanprestasi atau cidera janji lebih banyak dilakukan melalui parate eksekusi, karena waktu pelaksanaan lebih efisien.

Hal tersebut dikarenakan apabila dilakukan melalui parate eksekusi PT. Bank Perkreditan Rakyat Sarana Utama Multidana cukup memberikan peringatan langsung kepada debitor untuk memenuhi kewajibannya, dan apabila melebihi tiga kali peringatan PT. Bank Perkreditan Rakyat Sarana Utama Multidana Jakarta Pusat biasanya akan langsung mengeksekusi sendiri atas dasar parate eksekusi.

Dari penjelasan di atas terlihat bahwa ada perbedaan dalam melaksanakan eksekusi dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang dapat dilakukan dengan kekuasaan sendiri dengan pelaksanaan eksekusi melalui ketentuan dalam Pasal 224HIR/258RBg, dimana jika tidak ditepati dengan jalan damai, maka perihal menjalankannya dilakukan dengan perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri.

Adanya perbedaan tersebut secara tidak langsung merupakan perbedaan prinsip yang cukup jauh yang dapat menimbulkan permasalahan dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, sehingga efektifitas pemakaian Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan untuk eksekusi Hak Tanggungan secara mandiri terhalang oleh ketentuan dalam Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan yang memerintahkan untuk memperhatikan ketentuan dalam Pasal 224HIR/258RBg untuk dalam melakukan eksekusi Hak Tanggungan.

Berdasarkan keadaan tersebut maka peneliti tertarik untuk menulis tesis yang berjudul : ***“Efektifitas Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Parate Eksekusi Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Di PT. Bank Perkreditan Rakyat Sarana Utama Multidana Jakarta Pusat.”***

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, maka permasalahan yang diajukan oleh penulis adalah:

1. Bagaimanakah pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan di PT. Bank Perkreditan Rakyat Sarana Utama Multidana Jakarta Pusat?
2. Bagaimanakah efektifitas pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan di PT. Bank Perkreditan Rakyat Sarana Utama Multidana Jakarta Pusat?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan di PT. Bank Perkreditan Rakyat Sarana Utama Multidana Jakarta Pusat.

2. Untuk mengetahui efektifitas pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan di PT. Bank Perkreditan Rakyat Sarana Utama Multidana Jakarta Pusat.

D. Manfaat Penelitian

1. Kegunaan Teoretis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum jaminan yang terkait dengan praktek eksekusi Hak Tanggungan.

2. Kegunaan Praktis

Dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang sangat berharga bagi berbagai pihak yang terkait dalam praktek eksekusi Hak Tanggungan.

E. Kerangka Pemikiran/Kerangka Teoretik

Merupakan suatu keharusan, dalam suatu hubungan utang piutang, adanya pelunasan dari pihak yang berutang atau debitor untuk melakukan pelunasan atas utangnya tersebut, termasuk apabila ditentukan adanya bunga, provisi, maupun beban-beban lainnya.⁶

Selain itu dapat pula dipersyaratkan, oleh pihak berpiutang atau kreditor, mengenai adanya jaminan yang ditunjukkan untuk lebih

⁶ Wahyono Darmabrata dan Ari Wahyudi Hertanto, *Jual Beli Dan Aspek Peralihan Hak Milik Suatu Benda (Dalam Kontruksi Gadai Saham)*, Jurnal Hukum dan Pembangunan (Jakarta: Januari 2005) hlm 49

menjamin kepastian pelunasan utang tersebut, agar dapat terlaksana sesuai dengan yang diperjanjikan.⁷

Ketentuan mengenai Lembaga Jaminan atau yang sehari-hari disebut jaminan ditemukan dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, namun tidak dijelaskan lebih lanjut apa yang dimaksud dengan jaminan. Dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut dijelaskan mengenai jaminan yang bersifat umum (jaminan umum) sehingga debitor dan kreditor tidak perlu membuat perjanjian jaminan karena perikatannya sudah diatur oleh undang-undang. Para kreditor yang tidak diutamakan atau konkuren semuanya secara bersama-sama memperoleh jaminan umum yang diberikan oleh undang-undang.⁸

Disamping jaminan umum terdapat pula jaminan khusus. Pada jaminan ini pihak debitor memperjanjikan kepada kreditor atas suatu barang-barang tertentu milik debitor khusus diperuntukkan sebagai jaminan utang debitor. Jaminan khusus memberikan kedudukan mendahului (*preference*) bagi pemegangnya. Dasar hukum jaminan khusus ini adalah pada bagian akhir Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁷ J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan* cet. IV (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2002) hlm 9

⁸ Sri Sudewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta : Liberty, 1980), hlm.45

merupakan dasar lahirnya objek jaminan benda yang kemudian merupakan dasar lahirnya Hak Tanggungan.

Menurut Boedi Harsono Hak Tanggungan adalah “Hak penguasaan atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitor cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitor kepadanya.”⁹

Unsur pokok dari Hak Tanggungan adalah:¹⁰

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang.
2. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
3. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
4. Hutang yang dijamin harus suatu hutang tertentu.
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Eksistensi Hak Tanggungan selalu mengikuti perjanjian pokok, salah satunya adalah perjanjian kredit.¹¹

⁹ Boedi Harsono, Op, cit hlm.1

¹⁰ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asaz-Asaz, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 11.

¹¹ Sunaryo Basuki, *“Hak Tanggungan Sebagai Satu-satunya Hak Jaminan Atas Tanah.”* Diktat Kuliah Fakultas Hukum Univesitas Indonesia : Tanah sebagai Jaminan Hutang Jakarta 1997), hlm. 4.

Mengenai perjanjian pokok yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang dapat dilakukan dengan cara akta di bawah tangan ataupun dengan akta otentik.¹²

Pada prinsipnya, objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah yang memenuhi dua persyaratan yaitu wajib didaftarkan (untuk memenuhi syarat publisitas) dan dapat dipindah tangankan (untuk memudahkan pelaksanaan pembayaran utang yang dijamin pelunasannya).¹³

Kreditor pemegang hak jaminan yang diutamakan (hak Preveren), adalah kreditor yang apabila terjadi eksekusi atas harta kekayaan debitor yang dinyatakan wanprestasi, maka kreditor tersebut didahulukan dalam pengambilan pelunasan dibandingkan kreditor-kreditor lainnya.¹⁴

Akta Hak Tanggungan memuat *irah-irah* "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", yang mempunyai sifat yang istimewa karena *grosse* Akta Hak Tanggungan yang demikian mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Dalam Pasal 14 ayat (1), ayat (2)

¹² Sudargo Gautama, *Komentar Atas UU Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 No. 4*, cet,1, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1996), hlm.70.

¹³ Maria S.W. Sumardjono, "*Prinsip Dasar Dan Beberapa Isu Di Seputar Undang-Undang Hak Tanggungan*", (Makalah disampaikan pada Seminar Nasional Kesiapan dan Persiapan dalam Rangka Pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan, Bandung, 27 Mei 1996), hlm.7.

¹⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan*, Jurnal Hukum Bisnis, Volume 11 Tahun 2002, hlm 12

dan ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan *eksekutorial*.¹⁵

Penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang memberikan ketegasan bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai kedudukan yang diutamakan.¹⁶

Eksekusi adalah tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara merupakan aturan atau cara lanjutan dari proses pemeriksaan yang berkesinambungan dari keseluruhan proses hukum acara perdata.¹⁷

Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur 2 (dua) cara eksekusi Hak Tanggungan yaitu:¹⁸

1. Berdasarkan parate eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.
2. Berdasarkan title eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan.

Rachmadi Usman mengatakan bahwa parate eksekusi merupakan pelaksanaan eksekusi tanpa melalui bantuan Pengadilan.¹⁹

¹⁵ Thomas E. Tampubolon, "*Masalah Eksekusi Lelang Dalam Praktek*", (Makalah disampaikan pada Business Dinner Meeting AAI, Jakarta, 3 Juli 1993), hlm.2.

¹⁶ Sundari Arie, "*Peranan Balai Lelang Dalam Hubungan Dengan Undang-Undang Hak Tanggungan*", (Disampaikan pada "Temu Dialog Tim Penyempurnaan Peraturan Pelaksanaan Lelang dengan Bank-bank Swasta, yang diselenggarakan oleh BUPLN, Jakarta 2 April 1997), hlm.8.

¹⁷ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, cet. Ke-3 (Jakarta : PT Gramedia, 1991) hlm 1

¹⁸ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Cetakan Pertama (Jakarta : PT Sinar Grafika , 2008) hlm 490

¹⁹ibid, hlm 491

Herowati Poesoko, juga menyatakan bahwa parate eksekusi dilaksanakan tanpa meminta fiat dari Pengadilan Negeri.²⁰

F. Metode Penelitian

Di dalam penulisan tesis suatu hal yang harus dicapai adalah keilmiahan dari tulisan tersebut, yakni dipenuhinya unsur kebenaran, validitas dan keberlakuan didalamnya. Berkaitan dengan masalah yang dikaji, penelitian ini merupakan penelitian hukum.

Metode berarti cara yang tepat untuk melakukan sesuatu, sedangkan penelitian berarti suatu kegiatan untuk mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisis sampai menyusun laporannya.²¹ Menurut Soerjono Soekanto, metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati.²²

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

²⁰ Herowati Poesoko, *Parate Executie Objek Hak Tanggungan (Inkonsisitenti, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT)*, (Yogyakarta : Laks Bang Pressindo, 2007), hlm 262

²¹ Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta : PT Bumi Aksara, 2002), hlm 1

²² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : Universitas Indonesia Press, 1984), hlm 6

Menurut Sutrisno Hadi, penelitian atau riset adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan metode-metode ilmiah.²³

1. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini terutama adalah pendekatan yuridis empiris. Yuridis empiris adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang mempola.²⁴

Pendekatan secara yuridis dalam penelitian ini adalah pendekatan dari segi peraturan perundang-undangan dan norma-norma hukum sesuai dengan permasalahan yang ada, sedangkan pendekatan empiris adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini bersifat deskriptif analitis yaitu dimaksudkan untuk memberi data

²³ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, Jilid I, (Yogyakarta : Andi, 2000), hlm 4

²⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet,3, (Jakarta : UI Press, 2005), hlm.51

yang seteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya.²⁵

Deskriptif artinya dalam penelitian ini analisis datanya tidak keluar dari lingkup sampel, bersifat deduktif, berdasarkan teori atau konsep yang bersifat umum yang diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat data dengan data lainnya.²⁶

Serta analitis artinya dalam penelitian ini analisis data mengarah menuju ke populasi data.²⁷

3. Sumber dan Jenis Data

Jenis data dalam penelitian ini merupakan data yang diperoleh langsung dari masyarakat (empiris) dan dari bahan pustaka.²⁸ Adapun data dilihat dari sumbernya meliputi :

a. Data primer

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

²⁵ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, (Bandung : PT Remaja Rosda Karya, 2000), hlm 5

²⁶ Ibid, hlm 38

²⁷ Ibid, hlm 39

²⁸ Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, hlm. 51.

Adapun responden dan penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Bagian Legal dari PT. Bank Perkreditan Rakyat Sarana Utama Multidana Jakarta Pusat.
- 2) Kepala Seksi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta 1.
- 3) Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

b. Data sekunder

Dalam penelitian ini data sekunder merupakan data pokok yang diperoleh dengan cara menelusuri bahan-bahan hukum secara teliti yaitu melalui studi kepustakaan serta berbagai macam dokumen tertulis lainnya.

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan hal yang erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisa sesuai yang diharapkan. Berkaitan dengan hal tersebut, maka dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut :

a. Studi Lapangan

Cara ini dilakukan oleh peneliti langsung ditempat yang terkait dalam permasalahan, yaitu :

- 1) Peninjauan lapangan, yaitu cara memperoleh informasi dengan datang langsung ditempat yang akan diteliti dan melakukan pengamatan.
- 2) Wawancara, yaitu cara memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada pihak-pihak yang diwawancarai terutama orang-orang yang berwenang, terkait dengan eksekusi hak tanggungan melalui parate eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Sistem wawancara yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin, artinya terlebih dahulu dipersiapkan daftar pertanyaan sebagai pedoman tetapi masih dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara dilakukan.²⁹

b. Studi Kepustakaan

Cara ini dipergunakan untuk memperoleh data sekunder, data ini diperoleh dengan mencari data atau bahan dari buku-buku pustaka yang tersedia sebagai penuntun pembahasan dan sebagai sumber landasan teori serta kebenaran ilmiah yang telah diterima secara umum dan menunjukkan permasalahan penelitian. Apabila peneliti mengetahui apa yang

²⁹Soetrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid II*, (Yogyakarta: Yayasan Penerbit Fakultas Psikologi UGM, 1985), hlm 26

telah dilakukan oleh peneliti lain, maka peneliti akan lebih siap dengan pengetahuan yang lebih dalam dan lengkap.³⁰

Bahan buku tersebut terdiri dari :

- 1) Bahan hukum primer, meliputi
 - a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - b) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
 - c) Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
 - d) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 - e) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer, meliputi :
 - a) Pendapat para sarjana
 - b) kepustakaan yang berkaitan dengan hukum jaminan;

³⁰ Sri Sumarwani, Diklat Kuliah Metode Penelitian Hukum

c) makalah dan artikel yang berhubungan dengan hukum jaminan terutama hak tanggungan.

3) Bahan hukum tersier : Kamus Bahasa dan Kamus Hukum

5. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan serta data hasil penelitian lapangan akan digunakan untuk memperkuat data hasil penelitian kepustakaan, selanjutnya akan dilakukan pengeditan data. Setelah pengeditan data selesai dilakukan selanjutnya akan dilakukan analisis data secara deskriptif-analitis-kualitatif.³¹

³¹ Lexy J. Moleong, op.cit, hlm 163-165

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Jaminan

Aktivitas usaha atau bisnis yang dinamis, baik dilakukan oleh perorangan maupun oleh badan hukum, adakalanya tidak terlepas dari suatu hubungan utang piutang, baik yang berbentuk utang dagang, utang bank dan lain sebagainya. Hubungan utang piutang ini terjadi dikarenakan adanya kebutuhan untuk mengembangkan usaha, keperluan pembayaran, penyediaan dana cadangan serta untuk keperluan-keperluan lainnya.³²

Merupakan suatu keharusan, dalam suatu hubungan utang piutang, adanya pelunasan dari pihak yang berutang atau debitor untuk melakukan pelunasan atas utangnya tersebut, termasuk apabila ditentukan adanya bunga, provisi, maupun beban-beban lainnya.³³ Selain itu dapat pula dipersyaratkan, oleh pihak berpiutang atau kreditor, mengenai adanya jaminan yang ditunjukkan untuk lebih menjamin kepastian pelunasan utang tersebut, agar dapat terlaksana sesuai dengan yang diperjanjikan.³⁴

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

³² Wahyono Darmabrata dan Ari Wahyudi Hertanto, Op.cit, hlm 49

³³ *Ibid*, hlm 49

³⁴ J. Satrio, *Hukum Jaminan* op cit, hlm 9

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

Istilah jaminan telah lazim digunakan dalam bidang ilmu hukum dan telah digunakan dalam beberapa peraturan perundang-undangan tentang lembaga jaminan. Istilah jaminan melingkupi jaminan kebendaan dan jaminan perseorangan.

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari istilah *zackerheid* atau *cautie*, yaitu kemampuan debitor untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditor, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atas hutang yang diterima debitor terhadap kreditor.

1. Jaminan Umum

Pengertian jaminan berdasarkan ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bersifat umum, berlaku untuk seluruh Kreditor. Konsep jaminan secara umum menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata, menyatakan bahwa segala kebendaan debitor, baik yang berupa benda bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, menjadi jaminan bagi semua perikatan yang

dibuat oleh debitor dengan para kreditornya. Pernyataan di atas mengandung pengertian bahwa pihak kreditor dapat melaksanakan haknya terhadap semua benda milik debitor, kecuali terhadap benda-benda yang dikecualikan oleh Undang-undang.³⁵

Sehingga adanya keadaan atau kondisi debitor yang tidak dapat melaksanakan pelunasan utangnya kepada kreditor (wanprestasi), maka kebendaan milik debitor tersebut akan dijual dan hasil penjualan benda tersebut akan dibagi kepada para kreditor secara prorata (proporsional) dan pari passu. Prorata diartikan sebagai perhitungan utang yang didasarkan pada besarnya piutang masing-masing kreditor dibandingkan terhadap piutang secara keseluruhan atas seluruh kekayaan dari debitor. Sedangkan Pari Passu adalah hak dari kreditor atas harta debitor secara bersama-sama memperoleh pelunasan, tanpa ada yang didahulukan.³⁶ Disamping jaminan umum terdapat pula jaminan khusus. Pada jaminan ini pihak debitor memperjanjikan kepada kreditor atas suatu barang-barang tertentu milik debitor khusus diperuntukkan sebagai jaminan utang debitor. Jaminan khusus memberikan kedudukan mendahului (*preference*) bagi pemegangnya. Dasar hukum jaminan khusus ini adalah pada bagian akhir Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata..

³⁵ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, Op.cit, hlm 138

³⁶ Kartini Muljadi dan Gunawan Wijaya, *Hak Istimewa, Gadai dan Hipotik*, (Jakarta:Kencana, 2005), hlm 2-3

2. Macam-Macam Jaminan

Selain hak jaminan umum, dimungkinkan pula bagi para pihak, dalam suatu hubungan utang piutang, untuk mengadakan suatu pemberian hak jaminan secara khusus yang ditujukan untuk menjamin pelunasan atau pelaksanaan kewajiban debitur kepada kreditor. Hak jaminan khusus ini dapat terjadi karena diberikan oleh undang-undang, misalnya hak istimewa, maupun diperjanjikan, misalnya dalam hal penanggungan utang.³⁷

Dalam suatu hak jaminan khusus, pemberian jaminan pada dasarnya merupakan pemberian hak kepada kreditor tertentu oleh debitur dalam bentuk penunjukan atau penyerahan benda tertentu secara khusus, sebagai jaminan atau pelunasan kewajiban atau utang. Oleh karenanya hak jaminan khusus ini hanya berlaku untuk kreditor tertentu tersebut, baik secara kebendaan maupun secara perorangan.³⁸

Penunjukan ini didasarkan dalam suatu perjanjian yang bersifat *accessoir*, yaitu perjanjian yang mengikuti dan yang melekat pada perjanjian dasar atau perjanjian pokok, dalam hal ini adalah perjanjian utang piutang.

a. Jaminan Perorangan

Jaminan perorangan sebagaimana diatur dalam Pasal 1820 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu

³⁷ J. Satrio, *Op.cit*, hlm 10

³⁸ Subekti, *Jaminan-Jaminan* op.cit, hlm 25

perjanjian antara seorang kreditor dengan seorang pihak ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban debitur. Jaminan ini dimaksudkan untuk memberikan jaminan kepada kreditor bahwa akan dipenuhinya kewajiban-kewajiban debitur dalam hal adanya suatu Wanprestasi pada diri debitur atas suatu hubungan utang piutang oleh seorang pihak ketiga tersebut.

Pihak ketiga ini memberikan jaminan kepada kreditor untuk melakukan pelunasan atau pelaksanaan prestasi si debitur, baik seluruhnya maupun sampai jumlah tertentu saja, terhadap kewajiban si debitur atau dengan syarat-syarat yang ringan dari pada yang seharusnya dibebankan pada debitur dalam hubungan utang piutang tersebut.

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

Jaminan perorangan ini dilakukan dengan sepengetahuan dari debitur, namun demikian jaminan ini dapat pula dilakukan dengan tanpa sepengetahuan dari si

kreditor, misalnya dengan dasar persahabatan atau kekeluargaan. Jaminan perorangan ini pada umumnya dituangkan dalam suatu perjanjian di bawah tangan, akta notaris atau bentuk-bentuk tertulis lainnya yang biasa disebut perjanjian penanggungan.

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

Jaminan perorangan memiliki ciri dan akibat hukum yang menimbulkan hubungan langsung pada diri orang perorang atau pihak tertentu yang memberikan perjanjian penanggungan, maka hak kreditor hanya dapat dipertahankan terhadap si penjamin tertentu tersebut dan terhadap harta kekayaan dari pihak penjamin itu. Ini berarti dalam hak jaminan yang bersifat perorangan berlaku azas persamaan, yaitu bahwa tidak ada perbedaan antara piutang yang datang lebih dahulu dan yang kemudian. Semua piutang kreditor

terhadap penjamin berkedudukan sama dan dilunasi secara pari passu dan prorata.

b. Jaminan Kebendaan

Hak jaminan kebendaan adalah hak yang memberikan kepada seorang kreditor kedudukan yang lebih baik, karena kreditor didahulukan dan dimudahkan dalam mengambil pelunasan atas tagihannya atas hasil penjualan benda tertentu atau sekelompok benda tertentu milik debitor. Selain itu kreditor dapat pula memegang benda tertentu yang berharga bagi debitor dan memberikan suatu tekanan psikologis terhadap debitor untuk memenuhi semua kewajibannya dengan baik terhadap kreditor.³⁹

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

³⁹ J. Satrio,, *Op.cit*, hlm 12

Berdasarkan ciri dasar tersebut maka benda yang dapat dijadikan jaminan atau obyek jaminan kebendaan adalah sesuatu yang dapat dialihkan dan mempunyai nilai jual (ekonomis), serta memiliki nilai atau harga, dalam pengertian mudah diuangkan apabila debiturcedera janji untuk melakukan pembayaran kewajibannya atau utangnya.⁴⁰

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

Para kreditor pemegang hak jaminan ini, memiliki hak yang diutamakan (hak Preveren), dalam pengertian apabila terjadi eksekusi atas harta kekayaan debitur yang dinyatakan wanprestasi, maka kreditor tersebut didahulukan dalam

⁴⁰ Retnowulan Sutanto, *Perjanjian Kredit Dan Macam-Macam Jamianan Kredit Dalam Praktek Hukum Di Indonesia, Kapita Selektu Hukum Perbankan, Cet.I* (Jakarta : Ikatan Hakim Indonesia, 1995), hlm 15

pengambilan pelunasan dibandingkan kreditor-kreditor lainnya.⁴¹

Diantara hak-hak yang didahulukan adalah gadai dan hipotik, termasuk juga Hak Tanggungan dan jaminan fidusia, semua hak tersebut mempunyai kedudukan yang lebih tinggi terhadap hak istimewa, dalam pengertian apabila terjadi penjualan benda milik debitor maka kreditor pemegang gadai, hipotik, Hak Tanggungan dan fidusia mengambil terlebih dahulu pelunasan atas piutangnya, baru kemudian pemilik hak tagih dengan hak istimewa dan selanjutnya kemudian sisanya untuk kreditor konkuren.

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

- 1) Hak jaminan kebendaan merupakan hukum yang bersifat memaksa (*dwingend recht*) yang tidak dapat dikesampingkan oleh para pihak.
- 2) Dapat dipindahkan, dengan pengertian dapat dialihkan kepemilikannya kepada pihak lain selama tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.
- 3) *Individualiteit*, yang berarti bahwa yang dapat dimiliki sebagai kebendaan adalah segala sesuatu yang menurut

⁴¹ Mariam Darus Badruzaman, op.cit, hlm 12

hukum dapat ditentukan terpisah dan oleh karenanya terhadap hak jaminan ini tidak dapat dibagi-bagi dan tidak dapat hapus begitu saja sehingga seluruh hutang telah dilunasi.

- 4) *Totaliteit* yang berarti kepemilikan oleh individu atas suatu hak jaminan adalah menyeluruh atas setiap bagian benda jaminan.
- 5) Azas tidak dapat dipisahkan (*onsplitsbaarheid*), yang berarti tidak dimungkinkan seseorang melepaskan hanya sebagian hak miliknya atas suatu kebendaan yang utuh, meskipun seorang pemilik diberikan kewenangan untuk membebani hak miliknya dengan hak kebendaan lainya yang bersifat terbatas (*jura in re alinea*) namun pembebanan itu hanya dapat dibebankan terhadap keseluruhankebendaan yang menjadi miliknya tersebut sebagai satu kesatuan
- 6) Hak kebendaan selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*)
- 7) Hak jaminan kebendaan bersifat mendahului (*droit de preference*)
- 8) Azas publisitas, yang artinya dikarenakan hak jaminan merupakan hak kebendaan maka hak tersebut berlaku bagi pihak ketiga dan oleh karenanya harus didaftarkan dikantor pendaftaran hak jaminan yang bersangkutan.

3. Benda Jaminan

Benda-benda yang dapat dijadikan agunan telah diatur secara jelas dalam undang-undang. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata benda-benda yang dapat dijadikan jaminan dibedakan menjadi:

a. Benda bergerak

Yaitu benda yang dapat bergerak dan dapat dipindahkan ke tempat lain, dimana benda tersebut mempunyai nilai uang.

Lembaga jaminan terhadap benda bergerak tersebut antara lain gadai dan Jaminan Fidusia. Benda bergerak terbagi atas dua bagian, yaitu :

1) Benda bergerak yang materiil

Benda yang tergolong benda bergerak yang materiil terbagi atas :

1) benda bergerak yang berwujud seperti kendaraan bermotor, inventaris kantor dan lain-lain.

2) benda bergerak tak berwujud seperti hak tagih.

2) Benda bergerak yang immateriil

Terdiri dari benda bergerak yang berupa jaminan perorangan.

b. Benda tak bergerak

Yaitu benda-benda yang tidak dapat dibawa atau

dipindahkan yang mempunyai nilai uang dan dapat dijamin. Setelah tanggal 9 April 1996 mulai berlaku Undang-Undang Hak Tanggungan yang baru, dimana jaminan berupa benda tak bergerak dapat menggunakan ketentuan undang-undang tersebut. Dengan berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan maka ketentuan mengenai hipotik atas tanah dan *credietverband* tidak berlaku lagi. Misalnya : bangunan perkantoran atau perumahan, tanah, hak-hak terhadap benda tak bergerak lain.

Dalam hal penyerahan terhadap benda jaminan maka cara penyerahannya adalah sebagai berikut :

1) Cara penyerahan benda bergerak

Benda bergerak yang pembebanannya dilakukan dengan lembaga jaminan gadai, penyerahannya dilakukan dengan cara yang nyata dan penguasaan atas benda itu secara terus menerus selama masih ingin menguasainya, misalnya : surat-surat berharga (saham, obligasi).

Benda bergerak yang pembebanannya dilakukan dengan Jaminan Fidusia, cara penyerahannya tidak dilakukan dengan nyata, tetapi hanya penyerahan berupa hak kepemilikan saja karena Jaminan Fidusia itu adalah pemberian jaminan berdasarkan kepercayaan, misalnya : inventaris kantor, barang dagangan dan lain-lain.

2) Cara penyerahan benda tak bergerak

Benda tak bergerak penyerahannya dilakukan dengan cara penyerahan yuridis yaitu mengalihkan hak dalam suatu akta otentik, sedangkan pembebanannya dilakukan dengan lembaga jaminan Hak Tanggungan, kecuali kapal yang berukuran 20 m³ ke atas yang telah didaftarkan pada syahbandar tetap menggunakan lembaga hipotik.

Selain itu ada juga jaminan yang karena sifat dan peruntukannya dapat diterima sebagai jaminan utang, yaitu jaminan perseorangan (*personal guarantee*). Yang dimaksud dengan jaminan perseorangan adalah jaminan berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh seseorang kepada pihak ketiga untuk menjamin pemenuhan kewajiban debitur kepada kreditor bila debitur ingkar janji (*wanprestasi*).

Jaminan perseorangan juga disebut dengan penanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 1820–1850 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hal-hal yang harus diperhatikan oleh kreditor apabila penanggung (*guarantor*) diterima sebagai jaminan, yaitu :

a) Penanggungan merupakan perjanjian *accessoir* dari

perjanjian kredit yang sah tanpa cacat.

- b) Ada kesepakatan antara kreditor dan debitor bahwa jaminannya berupa penanggungan.
- c) Apabila *guarantor* adalah badan hukum, maka harus diperhatikan pula mengenai anggaran dasar atau akta pendirian perseroan tersebut.
- d) Apabila badan hukum tersebut hendak melunasi utang kepada kreditor tanpa disita terlebih dahulu barang-barang debitor, maka dalam perjanjian, penanggungan harus memuat klausula yang menyebutkan bahwa penanggung melepaskan keistimewaan yang diatur dalam Pasal 1831 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- e) Seorang debitor tidak dapat menjadi penanggung, karena segala harta bendanya sudah menjadi jaminan utang.
- f) Apabila perjanjian utang yang dijamin dengan penanggungan diadakan perubahan oleh kreditor dan debitor, misal : perubahan anggaran dasar atau perpanjangan waktu.

4. Lembaga Jaminan

Di Indonesia untuk pemberian jaminan diatur oleh lembaga jaminan. Jenis-jenis lembaga jaminan yang ada di Indonesia adalah :

a. Hak Tanggungan

Pada tanggal 9 April 1996 telah lahir Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan mengakibatkan ketentuan hipotik dan *credietverband* yang digunakan sebagai ketentuan hukum Hak Tanggungan untuk mencegah kekosongan hukum (Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria) dinyatakan tidak berlaku lagi, sedangkan Jaminan Fidusia tidak lagi sebagai jaminan atas tanah (hak pakai) akibat ditunjuknya hak pakai atas tanah negara sebagai obyek Hak Tanggungan.

b. Jaminan Fidusia

Di Indonesia aturan mengenai Jaminan Fidusia dahulu memakai Yurisprudensi (*Arrest Hoge Raad* dalam perkara BPM dan Cilgnet) dan juga dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Register 372/k/sip/1970, tanggal 1

September 1951, mulai tanggal 30 September 1999 mengenai Fidusia diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Jaminan Fidusia sendiri timbul karena adanya kebutuhan masyarakat akan suatu bentuk jaminan untuk benda bergerak tanpa si pemberi jaminan (debitor) harus kehilangan kekuasaan atas benda tersebut. Adanya keadaan tersebut memunculkan bentuk jaminan baru dimana obyeknya benda bergerak, tetapi kekuasaan atas benda tersebut tidak beralih dari debitor kepada kreditor.

Latar belakang lain yang memotivasi berkembangnya praktek Jaminan Fidusia yaitu adanya hak atas tanah tertentu yang tidak dapat dijamin dengan hipotik/Hak Tanggungan. Misalnya dahulu Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (*strata title*) tidak dijamin dengan hipotik sehingga untuk jenis hak tersebut diikat dengan Jaminan Fidusia. Dengan berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan dan berdasarkan ketentuan Pasal 27 Undang-Undang tersebut maka jenis hak di atas dapat diikat dengan Hak Tanggungan.

Sebagaimana perjanjian utang lainnya, seperti perjanjian gadai, hipotik atau Hak Tanggungan, maka perjanjian Jaminan Fidusia juga merupakan perjanjian yang *accessoir* (perjanjian buntutan). Maksudnya adalah perjanjian

accessoir itu tidak mungkin berdiri sendiri, tetapi mengikuti atau membuntuti/mengikuti perjanjian lainnya yang merupakan perjanjian pokok adalah perjanjian utang piutang.⁴²

c. Gadai

Gadai diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Buku II Bab XX, Pasal 1150 sampai Pasal 1161. Pengertian gadai di dalam Pasal 1150 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah : “Suatu hak yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu barang bergerak yang diserahkan kepadanya oleh seorang berutang atau seseorang lain atas namanya dan yang memberikan kekuasaan pada si berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan dari pada orang-orang berpiutang lainnya, dengan kekecualian biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan setelah barang itu digadaikan dan biaya-biaya tersebut harus didahulukan.

d. *Borgtoght* atau Penanggungan

Pasal 1820 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mendefinisikan penanggungan, yaitu suatu perjanjian dengan

⁴² Munir Fuady, *Jaminan Fidusia*, cetakan I, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hlm.19.

mana seorang pihak ketiga guna kepentingan si berpiutang mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berutang manakala orang itu sendiri tidak memenuhinya.

Si penanggung tidaklah diwajibkan untuk membayar pada kreditor selain jika si berutang (debitor) lalai, sedangkan harta benda si berutang itu harus lebih dahulu disita dan dijual untuk melunasi utangnya dan dalam hal harta benda si berutang tidak mencukupi, barulah tanggung jawab penanggung ini muncul pada kreditor.

Dalam dunia perbankan selain penanggungan secara perorangan (*personal guarantee*) ada juga *corporate guarantee* apabila yang memberikan adalah perusahaan sedangkan apabila yang memberikan adalah Bank maka akan disebut Bank Garansi.

B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Definisi Hak Tanggungan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan pada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Menurut Boedi Harsono Hak Tanggungan adalah “Hak penguasaan atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitordcedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitorkepadanya.⁴³

2. Subyek Hak Tanggungan

Subjek Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam kedua pasal itu ditentukan bahwa yang dapat menjadi subjek hukum dalam pembebanan Hak Tanggungan adalah pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan. Pemberi Hak Tanggungan dapat perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan. Pemegang Hak Tanggungan terdiri dari perorangan atau badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang.⁴⁴

⁴³ Boedi Harsono, op.cit, hlm.1

⁴⁴ *Ibid.*, hlm. 103-109

3. Obyek Hak Tanggungan

Pada prinsipnya, obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah yang memenuhi dua persyaratan yaitu wajib didaftarkan (untuk memenuhi syarat publisitas) dan dapat dipindahtangankan (untuk memudahkan pelaksanaan pembayaran utang yang dijamin pelunasannya).⁴⁵

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

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

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

- e. Hak Pakai atas Tanah Hak Milik

Diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, sebagaimana dikemukakan di atas adalah hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan

⁴⁵ Maria S.W. Sumardjono, loc. cit, hlm.7.

hutang, tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. dapat dinilai dengan uang, karena hutang yang dijamin berupa uang;
- b. termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;
- c. mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitordcedera janji benda yang dijadikan jaminan hutang akan dijual di muka umum;
- d. memerlukan penunjukan dengan undang-undang.

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

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

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

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

4. Azas-azas Hak Tanggungan

Hak Tanggungan menggantikan Hipotik. Hak Tanggungan memiliki asas-asas yang tersebar di berbagai Pasal dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan ini membedakan Hak Tanggungan dari jenis dan bentuk jaminan-jaminan utang yang lain termasuk yang membedakannya dari Hipotik yang digantikannya.

Berikut ini akan adalah asas-asas Hak Tanggungan sebagai hak kebendaan yang bersifat terbatas, yang diberikan sebagai jaminan pelunasan utang debitor kepada kreditor :⁴⁶

⁴⁶ Sutan Remy Sjahdeini, op.cit, hlm.15.

- a. Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan

Dari definisi mengenai Hak Tanggungan sebagaimana dikemukakan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Kreditor tertentu yang dimaksud adalah yang memperoleh atau yang menjadi pemegang Hak Tanggungan tersebut.

Pada bagian lain pengertian mengenai kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain dapat dilihat di dalam angka 4 Penjelasan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa yang dimaksudkan dengan “memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain” ialah : “bahwa jika kreditor 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 yang lain.

Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan hukum yang berlaku. Lebih lanjut dalam ketentuan

Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan ditentukan sebagai bahwa : Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan : hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.

Asas ini adalah asas yang berlaku pula bagi hipotik yang telah digantikan oleh Hak Tanggungan sepanjang yang menyangkut tanah. Dalam ilmu hukum asas ini dikenal sebagai *droit de preference*.

b. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi

Mengenai asas ini dapat dilihat dalam Pasal 2 Undang-Undang Hak Tanggungan. Artinya bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya.

Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi sebagaimana bunyi dari penjelasan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 2 ayat (1) jo ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, sifat tidak dapat dibagi-baginya Hak Tanggungan dapat disimpangi para pihak apabila para pihak

menginginkan hal yang demikian itu dengan memperjanjikannya dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Namun penyimpangan itu hanya dapat dilakukan sepanjang :

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

Menurut penjelasan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, penyimpangan atau pengecualian itu adalah untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perkreditan, antara lain untuk mengakomodasi keperluan pendanaan pembangunan kompleks perumahan yang semula menggunakan kredit untuk pembangunan seluruh kompleks dan kemudian dijual kepada pemakai satu per satu.

- c. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada

Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan. Jadi terhadap hak atas tanah yang baru akan ada di kemudian hari tidak dapat dibebani Hak Tanggungan.

Asas ini merupakan asas yang sudah dikenal dalam Hipotik yaitu Pasal 1175 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimana dalam Pasal tersebut disebutkan "Hipotik hanya dapat dibebankan atas benda-benda yang sudah ada. Hipotik atas benda-benda yang baru akan ada kemudian hari adalah batal.

- d. Hak Tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut

Berdasarkan Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan dapat dibebankan bukan saja pada hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan, tetapi juga berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut adalah yang dimaksudkan oleh

Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai “benda-benda yang berkaitan dengan tanah”.

- e. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari

Walaupun Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang telah ada akan tetapi Hak Tanggungan dapat dibebankan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah sekalipun benda-benda tersebut belum ada dan akan ada di kemudian hari sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan.

Pengertian mengenai “yang baru akan ada” ialah benda-benda yang pada saat Hak Tanggungan dibebankan belum ada sebagai bagian dari tanah, misalnya benda-benda tersebut baru ditanam (untuk tanaman) atau baru dibangun (untuk bangunan dan hasil karya) setelah Hak Tanggungan dibebankan atas tanah tersebut.

- f. Perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian *accessoir*

Perjanjian Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri karena keberadaannya karena adanya perjanjian lain yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk Hak Tanggungan adalah perjanjian utang piutang yang menimbulkan utang lain yang dijamin.

Butir 8 Penjelasan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan : “Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikatan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya”.

Selain itu mengenai sifat Hak Tanggungan yang *accessoir* diatur dalam Pasal 10 ayat (1) dan Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu :

- 1) Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan bahwa perjanjian untuk memberikan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan bahwa perjanjian untuk memberikan Hak Tanggungan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan.
 - 2) Pasal 18 ayat (1) huruf a menentukan Hak Tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.
- g. Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada

Dalam Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk:

- 1) utang yang telah ada;
- 2) utang yang baru akan ada, tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah tertentu;
- 3) utang yang baru akan ada tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah yang ada pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan akan ditentukan berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang yang bersangkutan

Jadi utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada maupun yang belum ada, yaitu yang baru akan ada di kemudian hari akan tetapi dengan syarat semua itu harus diperjanjikan terlebih dahulu.

h. Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang

Mengenai asas ini diatur dalam Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, yang berbunyi : “Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum”. Pasal 3 ayat (2) tersebut memungkinkan pemberian satu Hak Tanggungan untuk :

- 1) Beberapa kreditor yang memberikan utang kepada satu debitor berdasarkan satu perjanjian utang piutang;

2) Beberapa kreditor yang memberikan utang kepada satu debitor berdasarkan beberapa perjanjian utang piutang bilateral antara masing-masing kreditor dengan debitor yang bersangkutan.

Dari ketentuan Pasal tersebut di atas maka tertampung sudah kebutuhan pemberian Hak Tanggungan bagi kredit sindikasi perbankan dimana seorang debitor dapat memperoleh kredit lebih dari satu bank, tetapi berdasarkan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang sama yang dituangkan hanya dalam satu perjanjian kredit saja.

i. Hak Tanggungan mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek Hak Tanggungan itu berada

Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan menetapkan asas bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada. Jadi Hak Tanggungan tidak akan berakhir sekalipun obyek Hak Tanggungan itu beralih kepada pihak lain oleh karena sebab apapun.

Berdasarkan asas ini, pemegang Hak Tanggungan dapat melaksanakan haknya dalam tangan siapapun benda itu berada. Ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan ini adalah asas yang lebih dikenal dengan nama "*droit de suite*" atau "*zaakgevolg*". Asas ini merupakan asas

yang diambil dari ketentuan Hipotik yang diatur dalam Pasal 1163 ayat (2) dan Pasal 1198 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Hak kebendaan dibedakan dengan hak perorangan (*persoonlijkrecht*). Asas hak kebendaan memberikan sifat kepada Hak Tanggungan sebagai hak kebendaan (*zakelijkrecht*), dimana hak kebendaan adalah hak yang mutlak, artinya hak itu dapat dipertahankan terhadap siapapun. Pemegang hak tersebut berhak menuntut siapapun juga yang mengganggu haknya. Sedangkan hak perorangan adalah relatif, artinya hak ini hanya dapat dipertahankan terhadap debitor tertentu saja.

Asas Hak Tanggungan sebagai hak kebendaan inilah yang memberikan kepastian kepada kreditor mengenai haknya untuk mendapat pelunasan dari hasil penjualan atas tanah atau hak atas tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan apabila debitor ingkar janji, sekalipun tanah atau hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan itu dijual oleh pemberi Hak Tanggungan kepada pihak ketiga.

- j. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang tertentu

Dalam asas ini menghendaki Hak Tanggungan itu hanya dapat dibebankan atas tanah yang ditentukan secara

spesifik. Asas ini dalam Hipotik diatur dalam Pasal 1174 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Asas spesialisitas dalam Hak Tanggungan diatur dalam ketentuan Pasal 8 dan Pasal 11 ayat (1) huruf e Undang-Undang Hak Tanggungan. Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur bahwa pemberi Hak Tanggungan harus mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dan dalam Pasal 8 ayat (2) diatur mengenai kewenangan yang harus ada pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Ketentuan tersebut hanya terpenuhi apabila obyek Hak Tanggungan telah ada dan tertentu pula tanah itu tanah yang mana. Dalam Pasal 11 ayat (1) huruf e ditentukan bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan, jadi tidak mungkin memberikan uraian yang jelas apabila obyek Hak Tanggungan belum ada dan belum diketahui ciri-cirinya. Obyek Hak Tanggungan harus secara spesifik ditunjukkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana ketentuan dalam Pasal 11 ayat (1) huruf e.

Sepanjang dibebankan atas “benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut”, Hak Tanggungan dapat

dibebankan atas “benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut” yang baru akan ada di kemudian hari, sepanjang hal itu telah diperjanjikan secara tegas.

Asas spesialisitas tidak berlaku sepanjang mengenai “benda-benda yang berkaitan dengan tanah” karena belum dapat diketahui apa wujud dari benda-benda yang berkaitan dengan tanah itu dan juga baru akan ada di kemudian hari.

k. Hak Tanggungan wajib didaftarkan

Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur bahwa atas Hak Tanggungan berlaku asas publisitas. Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan ini menyebutkan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Dalam Penjelasan Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa pendaftaran pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga. Pendaftaran yang dilakukan merupakan pemenuhan syarat publisitas sebagaimana disyaratkan dalam hukum kebendaan.⁴⁷

Pencatatan atau pendaftaran yang terbuka bagi umum memungkinkan pihak ketiga untuk dapat mengetahui tentang

⁴⁷ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, op. cit, hlm 108.

adanya pembebanan Hak Tanggungan atas suatu hak atas tanah.

Asas Publisitas ini juga merupakan asas Hipotik sebagaimana diatur dalam Pasal 1179 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam Pasal tersebut diatur bahwa pembukuan Hipotik harus dilakukan dalam register-register umum yang memang khusus disediakan untuk itu. Jika pembukuan tidak dilakukan maka Hipotik yang bersangkutan tidak mempunyai kekuatan apapun dan juga tidak mempunyai kekuatan terhadap kreditor-kreditor *preference*.

- I. Hak Tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu

Menurut ketentuan Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu. Janji-janji tersebut dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Janji-janji itu bersifat fakutatif dan tidak limitatif.

Bersifat fakultatif karena janji-janji itu boleh dicantumkan atau tidak dicantumkan, sebagian maupun seluruhnya. Bersifat tidak limitatif karena dapat pula diperjanjikan janji-janji lain selain dari janji-janji yang telah

disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan.

- m. Obyek Hak Tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemegang Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji

Mengenai janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji adalah batal demi hukum, hal ini diatur dalam ketentuan Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Asas ini diambil dari asas yang berlaku bagi Hipotik yaitu dalam Pasal 1178 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Janji yang demikian dikenal pula dengan sebutan *vervalbeding*.

Larangan mengenai janji yang demikian bertujuan untuk melindungi debitor yang karena dalam posisi yang lemah dalam menghadapi kreditor karena membutuhkan utang terpaksa menerima janji dengan persyaratan yang berat dan merugikan bagi debitor itu sendiri. Larangan yang demikian juga dapat dijumpai pada *credietverband* sebagaimana diatur dalam Pasal 12 dari peraturan mengenai *credietverband* (*Staatblad* 1908 No. 542 Jo *Staatblad* 1909 No. 586).

n. Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan mudah dan pasti

Dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan diatur bahwa apabila debitor cidera janji maka pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan ini memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan *parate eksekusi* artinya pemegang Hak Tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan 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.

Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu wujud dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan, atau oleh pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak

Tanggungan. Dalam hal Hipotik juga dimungkinkan adanya *parate eksekusi*, namun terdapat perbedaan antara *parate eksekusi* dari Hipotik dan *parate eksekusi* dari Hak Tanggungan.

Pemegang Hipotik mempunyai hak untuk melakukan *parate eksekusi* apabila sebelumnya sudah diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hipotik sedangkan dalam Hak Tanggungan untuk melakukan *parate eksekusi* adalah hak yang diberikan dalam ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Dengan kata lain diperjanjikan atau tidak diperjanjikan maka hak itu demi hukum telah dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan.

Sertipikat Hak Tanggungan yang merupakan bukti adanya Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dan memuat *irah-irah* dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” mempunyai kekuatan *eksekutorial* yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 14 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan. Jadi berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan

memberikan ketentuan-ketentuan bagi kemudahan dan kepastian atas pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan.

C. Eksekusi Hak Tanggungan

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan terdapat dua bentuk eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1). Jadi apabila debitor melakukan cedera janji maka kreditor dapat melakukan eksekusi berdasarkan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut.

Berikut ini akan diuraikan mengenai eksekusi terhadap tanah yang dibebani Hak Tanggungan sesuai ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu :

1. *Parate Eksekusi* sebagaimana ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum

Penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang memberikan ketegasan bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai kedudukan yang diutamakan.⁴⁸

Penjualan tersebut dilakukan oleh pemegang Hak Tanggungan berdasarkan hak dan janji untuk menjual dari pemegang hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 11

⁴⁸ Sundari Arie, loc.cit, hlm.8.

ayat (2) huruf e Undang-Undang Hak Tanggungan yang ditegaskan kembali dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a.

Pelaksanaan ketentuan sebagaimana disebutkan di atas tidak memerlukan fiat eksekusi pengadilan dan pelaksanaan eksekusi seperti ini dikenal dengan nama *Parate Eksekusi*. Jadi pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang ke kantor lelang untuk melakukan lelang. Apabila kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan tersebut bank swasta maka yang melakukan lelang adalah balai lelang atau kantor lelang sedang dalam hal kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan tersebut adalah bank pemerintah maka yang melakukan lelang adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

2. *Titel Eksekutorial* yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan

Seperti telah diketahui bahwa *Grosse Akta* Hak Tanggungan yang memuat *irah-irah* "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", mempunyai sifat yang istimewa karena *grosse Akta* Hak Tanggungan yang demikian mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Dalam Pasal 14 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan

bahwa sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan *eksekutorial*.⁴⁹

Jadi jika debitur lalai dalam memenuhi kewajibannya, kreditor dapat langsung mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri. Sebelum permohonan eksekusi diajukan debitur ditegur secara patut terlebih dahulu. Dan Jika debitur tetap mengabaikan teguran tersebut, maka kreditor mengajukan permohonan eksekusi baik secara lisan maupun dengan melalui surat kepada Ketua Pengadilan Negeri sesuai ketentuan yang terdapat dalam Pasal 195 ayat (1) HIR. Kemudian Ketua Pengadilan Negeri akan memanggil debitur dan menegur agar ia memenuhi kewajibannya (*aanmaning*) dalam 8 (delapan) hari kerja sesuai ketentuan Pasal 196 HIR.

Jika waktu yang telah ditentukan telah lewat dan debitur belum memenuhi kewajibannya atau setelah dipanggil debitur tidak dapat datang menghadap atau setelah datang menghadap dan ditegur tetap tidak mau memenuhi kewajibannya maka Ketua Pengadilan Negeri memberi perintah dengan surat agar barang yang dijadikan jaminan disita. Serta Jika barang tetap yang disita maka harus diumumkan kepada umum. Jika barang tetap tersebut sudah didaftarkan di Kantor Pertanahan maka berita acara penyitaan diberitahukan kepada Kantor Badan Pertanahan

⁴⁹ Thomas E. Tampubolon, loc. cit, hlm.2.

Nasional. Terhitung sejak penyitaan dilakukan dan diumumkan kepada umum maka barang yang disita tidak boleh dipindahtangankan kepada orang lain, memberatkan atau menyewakan barang tetap yang disita itu. Apabila setelah barang jaminan disita dan kreditor masih juga tidak mau memenuhi kewajibannya maka barang jaminan yang disita itu dapat dilelang setelah terlebih dahulu ada penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri mengenai pelelangan tersebut.

Pada dasarnya tata cara pelelangan atas kekuasaan sendiri (*Parate Eksekusi*) maupun pelelangan dengan dasar *grosse* akta Hak Tanggungan (Lelang Eksekusi) sama saja yang membedakan adalah cara bagaimana sebelum pelelangan itu dilakukan.

Apabila *parate eksekusi* kreditor dapat langsung datang ke kantor lelang untuk melelang barang yang dijadikan jaminan sedangkan lelang eksekusi dapat dilakukan dengan cara kreditor mengajukan permohonan *aanmaning* kepada Ketua Pengadilan Negeri. Ketua Pengadilan Negeri akan melakukan *aanmaning* terhadap pihak-pihak tersebut (debitor). Dalam jangka waktu 8 (delapan) hari apabila 8 (delapan) hari tersebut debitor tidak mengindahkan teguran Pengadilan Negeri sesuai permohonan dari pemohon maka pemohon dapat mengajukan kembali permohonan sita eksekusi. Setelah sita eksekusi pemohon dapat

mengajukan permohonan lelang, yang mana lelang tersebut dilakukan oleh Kantor Lelang Negara. Lelang tersebut sebelum dilakukan harus ada penetapan terlebih dahulu dari Ketua Pengadilan Negeri.

3. Penjualan obyek Hak Tanggungan yang dilakukan di bawah tangan

Dengan adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan maka penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan, jika dengan cara itu dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Hal tersebut diatur dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan.

Karena penjualan di bawah tangan dari obyek Hak Tanggungan hanya dapat dilakukan apabila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, maka bank selaku pihak kreditor tidak mungkin melakukan penjualan di bawah tangan atas obyek yang dijadikan jaminan apabila debitor tidak memberikan persetujuan. Apabila kredit sudah macet bank agak sulit mendapatkan persetujuan dari debitor.

Untuk mencegah kesulitan mendapatkan persetujuan dari debitor apabila kreditnya macet maka bank biasanya pada waktu kredit diberikan mensyaratkan agar di dalam perjanjian kredit diperjanjikan untuk memberikan kewenangan kepada bank selaku

kreditor untuk dapat menjual sendiri jaminan tersebut secara di bawah tangan atau meminta kepada debitor untuk memberikan surat kuasa khusus yang memberikan kekuasaan kepada bank untuk dapat menjual sendiri jaminan tersebut secara di bawah tangan.

Penjualan obyek Hak Tanggungan secara di bawah tangan dapat dilakukan dengan syarat bahwa jangka waktu pelaksanaan penjualan dilakukan setelah lewat satu bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan minimal dalam dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan atau media massa setempat serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan. Tujuan adanya pengumuman itu ialah untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan, misalnya pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga dan seterusnya dan juga kreditor lain kalau ada.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan di PT. Bank Perkreditan Rakyat Sarana Utama Multidana Jakarta Pusat.

1. Proses Pelaksanaan Perjanjian Kredit

Bank merupakan salah satu lembaga yang menghimpun dana dari masyarakat untuk selanjutnya disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pinjaman lainnya. Setelah menghimpun dana dari masyarakat baik berupa tabungan atau deposito atau bentuk-bentuk penghimpunan dana lainnya, selanjutnya bank menyalurkan dana tersebut kembali kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman bank atau kredit bank.

Dalam menyalurkan kredit atau pinjaman kepada masyarakat, selain berpedoman kepada Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, juga berpedoman kepada aturan-aturan yang diterapkan oleh Bank Indonesia (BI) sebagai bank sentral.

Penyaluran kredit yang dilakukan oleh bank selain untuk membantu dunia usaha atau masyarakat yang kekurangan modal juga untuk mendapatkan keuntungan dari pengembalian kredit

yang dilakukan oleh nasabah atau masyarakat yang meminjam kredit tersebut. Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pemberi kredit (bank) dan penerima kredit wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian yaitu perjanjian kredit.

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) menyebutkan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Penandatanganan akad kredit/perjanjian lainnya merupakan kegiatan kelanjutan dari diputuskannya kredit. Sebelum kredit dicairkan maka terlebih dahulu calon debitor menandatangani akad kredit kemudian mengikat jaminan kredit dengan Hak Tanggungan atau Fidusia tergantung dari jenis jaminan yang dijaminan atau menandatangani Perjanjian lain yang dianggap perlu.

Penandatanganan akad kredit dilakukan antara PT. Bank Perkreditan Rakyat Sarana Utama Multidana dengan debitor secara langsung atau melalui notaris. Setelah penandatanganan akad kredit maka langkah selanjutnya adalah merealisasikan kredit. Realisasi kredit diberikan setelah penandatanganan surat-surat yang diperlukan dengan membuka rekening giro atau tabungan pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Sarana Utama Multidana. Dengan demikian penarikan dana kredit dapat

dilakukan melalui rekening yang telah dibuka. Pencairan atau pengambilan uang dari rekening sebagai realisasi dari pemberian kredit dapat sesuai dengan tujuan kredit.⁵⁰

2. Proses Pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan

Setelah dilakukan penandatanganan akad kredit maka PT. Bank Perkreditan Rakyat Sarana Utama Multidana selanjutnya akan dilakukan pembebanan Hak Tanggungan untuk jaminan dari kredit yang telah disetujui tersebut.

Proses pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan terdiri atas 2 (dua) tahap yaitu:

a. Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

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

Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Akta PPAT merupakan bentuk standar yang diterbitkan oleh Badan

⁵⁰ Data sekunder dari PT. Bank Perkreditan Rakyat Sarana Utama Multidana tentang akad perjanjian kredit.

Pertanahan Nasional (BPN) yang dipergunakan oleh PPAT. Pasal 10 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan menegaskan Pembebanan Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 11 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan menentukan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan berisi:⁵¹

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

⁵¹ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, (Bandung: Alfabeta, 2003), hlm. 168.

Penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT mengemukakan bahwa ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada ayat ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum.⁵²

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

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

⁵² Sutan Remy Sjahdeini, op. cit., hlm. 143-144.

daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cedera janji;

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

haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;

- 9) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek Hak Tanggungan diasuransikan;
- 10) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- 11) Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

Janji-janji yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT itu bersifat fakultatif dan tidak limitatif. Bersifat fakultatif karena janji-janji itu boleh dicantumkan atau tidak dicantumkan, baik sebagian maupun seluruhnya. Bersifat tidak limitatif karena dapat pula diperjanjikan janji-janji lain selain dari janji-janji yang telah disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT. Sedangkan menurut Pasal 12 UUHT, janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cedera janji, batal demi hukum.

Dalam prakteknya pemberi Hak Tanggungan yang ditandai dengan pembuatan APHT ini dapat dilakukan melalui dua cara yaitu:⁵³

⁵³ Sutarno, op.cit., hlm. 169.

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

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

Isi SKMHT adalah pemilik jaminan memberikan kuasa khusus kepada kreditor (Bank) untuk menanda tangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Melalui SKMHT ini kreditor dalam jangka waktu tertentu dapat membebankan Hak Tanggungan dengan menandatangani APHT tanpa harus menghadirkan pemilik jaminan dihadapan PPAT.

- b. Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan

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

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

- 1) Setelah penandatanganan APHT yang dibuat oleh PPAT dilakukan oleh para pihak, PPAT mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan oleh Kantor Pertanahan. Pengiriman tersebut wajib dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT itu;
- 2) Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh kantor pertanahan dengan membuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- 3) Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

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

Dalam Pasal 14 ayat (4) UUHT ditentukan bahwa sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) UUHT, dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Namun, kreditor dapat memperjanjikan lain di dalam APHT, yaitu agar sertipikat hak atas tanah tersebut diserahkan kepada kreditor.⁵⁴

Setelah sertipikat Hak Tanggungan diterbitkan oleh kantor pertanahan dan sertipikat hak atas tanah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan, sertipikat Hak Tanggungan diserahkan oleh kantor pertanahan kepada pemegang Hak Tanggungan, demikian menurut Pasal 14 ayat (5) UUHT.

3. Proses Pelaksanaan Parate Eksekusi

Dalam pelaksanaannya perjanjian kredit tidak selamanya berjalan dengan baik, adakalanya perjanjian kredit terlaksana dengan baik dari awal akad sampai dengan proses pengembalian kredit oleh debitor, namun tidak jarang juga dalam perjalannya perjanjian kredit yang sudah disepekati terkendala dalam proses pengembaliannya oleh pihak debitor baik yang disebabkan oleh keadaan maupun oleh debitor itu sendiri.

⁵⁴ Ibid., hlm. 195-155

Sebagaimana bank pada umumnya di PT. Bank Perkreditan Rakyat Sarana Utama Multidana juga tidak selamanya proses pengembalian kredit oleh debitor dapat berjalan dengan baik dengan kata lain juga terdapat kredit bermasalah.

Terhadap kredit bermasalah ini PT. Bank Perkreditan Rakyat Sarana Utama Multidana mempunyai cara penyelesaian tersendiri atau standar operasional yang khusus berlaku di PT. Bank Perkreditan Rakyat Sarana Utama Multidana dalam melakukan penanganan terhadap berbagai kredit bermasalah yang terjadi, yang tentunya juga berpedoman kepada aturan yang ditetapkan secara umum oleh Bank Indonesia.

Menurut Evi Syalfia yaitu Head Legal PT. Bank Perkreditan Rakyat Sarana Utama Multidana, penanganan terhadap kredit bermasalah yang terjadi di PT. Bank Perkreditan Rakyat Sarana Utama Multidana dilakukan sesuai dengan kualitas dari kredit bermasalah itu sendiri dengan kata lain akan dilihat apakah mungkin untuk dilakukan penyelamatan atau tidak, apabila tidak mungkin untuk dilakukan penyelamatan maka akan dilakukan penyelesaian terhadap kredit bermasalah tersebut.⁵⁵

Langkah yang dilakukan oleh PT. Bank Perkreditan Rakyat Sarana Utama Multidana dalam hal debitor wanprestasi adalah melakukan teguran/somasi sebanyak 3 kali kepada debitor. Surat

⁵⁵ Wawancara dengan Evi Syalfia yaitu Head Legal PT. Bank Perkreditan Rakyat Sarana Utama Multidana pada tanggal 16 Februari 2011

teguran tersebut bersifat tertulis yaitu berupa teguran 1 (pertama) dalam hal ini biasanya debitor akan membuat pernyataan akan membayar kewajiban kepada bank dalam jangka waktu atas kesepakatan dengan Bank.

Apabila pada teguran pertama debitor tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang diperjanjikan dalam akad kreditnya maka Bank dalam hal ini PT. Bank Perkreditan Rakyat Sarana Utama Multidana akan memberikan teguran ke 2 (dua) kepada debitor. Dalam hal teguran kedua sebagaimana juga dengan teguran yang pertama tetap tidak dipenuhi maka Bank akan melakukan teguran ke 3 (tiga) yang merupakan teguran yang terakhir dari bank.

Setelah penagihan melalui surat teguran ke 3 (tiga) yang dilayangkan dan masih tidak mendapatkan tanggapan dari debitor atau perwakilannya maka selanjutnya bagian kredit yang ada di PT. Bank Perkreditan Rakyat Sarana Utama Multidana akan menempuh cara terakhir yaitu melalui proses hukum untuk menetapkan pengambilalihan agunan yang dijaminan oleh debitor pada awal pembuatan perjanjian kredit dan selanjutnya akan melelangnya untuk memenuhi kewajiban debitor kepada PT. Bank Perkreditan Rakyat Sarana Utama Multidana.

Cara eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PT. Bank Perkreditan Rakyat Sarana Utama Multidana adalah sesuai

dengan Eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi : “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 sertipikat 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 dari kreditor-kreditor lainnya.
- c. Penjualan obyek Hak Tanggungan yang dilakukan di bawah tangan.

Rachmadi Usman mengemukakan ada tiga cara atau dasar eksekusi terhadap Hak Tanggungan yaitu :⁵⁶

1. Berdasarkan “parate eksekusi” (*parate executie*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan;
2. Berdasarkan “*Titel Eksekutorial*” yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan.

⁵⁶ Rachmadi Usman, op.cit, hlm 490

3. Penjualan obyek Hak Tanggungan yang dilakukan di bawah tangan.

Dalam setiap praktek eksekusi terhadap Hak Tanggungan harus dilakukan sesuai dengan ketentuan sebagaimana yang diterangkan di atas. Maksudnya pihak yang melakukan eksekusi dapat memilih untuk memakai salah satu cara sebagaimana yang diterangkan di atas untuk melakukan eksekusi terhadap Hak Tanggungan.

PT. Bank Perkreditan Rakyat Sarana Utama Multidana memakai cara eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi: apabila debitor cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

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

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

Eksekusi langsung ini disebut juga dengan istilah “parate eksekusi” (*parate executie*), dimana eksekusi dapat dilakukan secara langsung oleh kreditor tanpa perlu meminta adanya fiat atau penetapan atau bantuan dari pengadilan.

Dengan demikian terlihat Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan telah memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitur melakukan cedera janji atau wanprestasi.

Rachmadi Usman mengatakan bahwa parate eksekusi merupakan pelaksanaan eksekusi tanpa melalui bantuan Pengadilan.⁵⁷

Herowati Poesoko, juga menyatakan bahwa parate eksekusi dilaksanakan tanpa meminta fiat dari Pengadilan Negeri.⁵⁸

⁵⁷Racmadi Usman, op.cit, hlm 491

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

Sebagaimana yang kita ketahui bahwa sertipikat Hak Tanggungan dapat menjadi dasar untuk eksekusi terhadap Hak Tanggungan, hal ini karena dalam sertipikat Hak Tanggungan telah dicantumkan irah-irah yang berbunyi : "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", sehingga dengan sendirinya mempunyai kekuatan *eksekutorial* yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Ketentuan tentang irah-irah dalam sertipikat Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu:

- (2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat
 - (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
 - (3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat
 - (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang samadengan

⁵⁸ Herowati Poesoko, op.cit, hlm 262

putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.

Berdasarkan wawancara yang penulis lakukan dengan Evi Syalfia yaitu Head Legal PT. Bank Perkreditan Rakyat Sarana Utama Multidana menyatakan bahwa apabila ada debitor wanprestasi dan sudah melalui proses yang ada di bank dinyatakan wanprestasi maka Bank Perkreditan Sarana Utama Multidana melakukan parate eksekusi dengan cara mengajukan lelang langsung kepada KPKNL tanpa memerlukan putusan dari pihak pengadilan. Dengan kata lain pemohon langsung mengajukan permohonan eksekusi berdasarkan kekuatan eksekutorial yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan untuk melakukan parate eksekusi.⁵⁹

Berdasarkan wawancara yang penulis juga lakukan dengan salah seorang staf dari KPKNL yaitu Robert Bonar M.P. Kepala Seksi Pelayanan Lelang I pada tanggal 25 Januari 2011 yang menyatakan bahwa sampai saat sekarang ini sudah banyak pihak yang melakukan parate eksekusi dengan cara mengajukan lelang langsung kepada KPKNL tanpa memerlukan putusan dari pihak pengadilan.⁶⁰

⁵⁹ Wawancara dengan Evi Syalfia yaitu Head Legal PT. Bank Perkreditan Rakyat Sarana Utama Multidana pada tanggal 16 Februari 2011

⁶⁰ Wawancara dengan Robert Bonar M.P. Kepala Seksi Pelayanan Lelang I, tanggal 25 Januari 2011

B. Efektifitas Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan di PT. Bank Perkreditan Rakyat Sarana Utama Multidana.

Untuk melihat efektifitas dari Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara membandingkan proses pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dengan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 224 HIR (258 RBg).

Berdasarkan Pasal 224 HIR (258 RBg) urutan tindakan atau tahapan-tahapan yang dilakukan oleh Kreditur untuk melakukan eksekusi adalah sebagai berikut:⁶¹

1. Tahap permohonan
 - a. Kreditur mengajukan eksekusi pada pengadilan Negeri dimana barang jaminan tersebut terletak atau Pengadilan Negeri yang dalam perjanjian ditetapkan sebagai domisili hukum.
 - b. Pengadilan akan memanggil/menegur debitor (*aanmaning*) sebanyak 2 (dua) kali dengan tenggang waktu 8 (delapan) hari untuk tiap-tiap *aanmaning* yang diterima.
 - c. Debitor dapat mempunyai 3 (tiga) sikap terhadap *aanmaning* tersebut:

⁶¹ Arie S. Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (suatu kumpulan karangan)*, cet. 1, (Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1999), hlm.235-237.

1) Tidak memperdulikan *aanmaning*

Dalam hal demikian prosedur dapat dilanjutkan.

2) Mengakui hutang dan besar jumlah hutangnya

Dalam hal demikian kreditur dapat langsung meminta pembayaran seluruh jumlah hutang hutang atau meminta kerjasama debitor untuk menjual jaminan guna melunasi seluruh jumlah hutangnya.

3) Debitor mengajukan bantahan.

Bantahan ini dapat mengenai jumlah hutangnya yang tidak dapat sesuai dengan catatan debitor atau mengenai barang jaminan. Sering kali barang jaminan itu terdaftar atas nama istri/suami yang bersangkutan membantah bahwa ia tidak pernah setuju menggunakan tanah dan rumah tersebut sebagai jaminan.

Dapat juga ternyata istri/suami yang sah yang menandatangani persetujuan tersebut bukan suami/istri yang sah yang dibuktikan dengan adanya surat nikah/akta perkawinan. Dalam keadaan demikian eksekusi ditunda sampai ada keputusan perkara bantahan tersebut.

2. Tahap Penyitaan

- a. Kreditur mengajukan permohonan sita atas jaminan yang dilelang.

- b. Pengadilan akan mengeluarkan penetapan sita yang kemudian dilanjutkan dengan proses penyitaan oleh petugas pengadilan yang dibuktikan dengan berita acara penyitaan. Apabila tidak ada tanggapan dari debitor maka proses akan dilanjutkan.
3. Tahap pelelangan
- a. Kreditur mengajukan permohonan lelang kepada Pengadilan Negeri.
 - b. Pengadilan akan memuat ketentuan lelang dan menetapkan waktu lelang setelah berkonsultasi dengan kantor lelang.
 - c. Pengumuman lelang disurat kabar (iklan) akan dilaksanakan 2 (dua) kali dengan tenggang waktu 1 (satu) bulan antaranya.
 - d. Sebelum lelang dilaksanakan ada 2 (dua) syarat yang harus dipenuhi:
 - 1) Kreditur memberitahukan pengadilan mengenai plafond harga (harga minimal) dari barang jaminan.
 - 2) Kreditur meminta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari barang jaminan kepada Kantor Agraria setempat.
 - e. Acara lelang dilaksanakan di Pengadilan Negeri setempat. Pembeli harus sekurang-kurangnya 2 (dua) orang/pihak, apabila tidak ada peminat, maka lelang ditunda \pm 1 (satu) bulan dan harus didahului dengan pemasangan iklan sebanyak 1 (satu) kali.

Berdasarkan pengalaman proses dari tahap 1 – 3 minimal memakan waktu 4 (empat) - 6 (enam) bulan sejak diajukan permohonan eksekusi. Jangka waktu akan lebih lama apabila ada penundaan lelang dan bantahan dari debitor.

Berdasarkan hasil penelitian dilapangan dalam pengajuan lelang melalui Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang (KPKNL) dengan dokumen-dokumen yang diserahkan yaitu:

1. Surat permohonan lelang ke KPKNL
2. Surat Keterangan Perincian hutang debitor.
3. Surat somasi/teguran dari kreditur bahwa debitor wanprestasi.
4. Fotocopi Perjanjian Kredit, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Sertipikat Hak Tanggungan, data debitor atau pemilik jaminan.
5. Harga limit/harga jual.
6. Surat pernyataan dari pemohon lelang (kreditur) yang menyatakan bahwa kreditur melepaskan pihak KPKNL dari segala tuntutan yang mungkin timbul dikemudian hari.

Pengumuman lelang dilakukan 2 (dua) kali yaitu 15 (lima belas) hari untuk pengumuman pertama di tempat kreditur yang mudah dibaca umum atau melalui surat kabar dan pengumuman yang kedua harus dilakukan selang 15 (lima belas) hari sebelum pelaksanaan lelang.

Pengumuman tersebut dimaksudkan agar dapat dipergunakan calon pembeli yang berminat mengikuti lelang untuk mengecek

kebenaran objek barang yang akan dilelang. Setelah pengumuman tersebut KPKNL menetapkan tanggal pelaksanaan lelang.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 22 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan pembeli atau pemenang lelang merupakan orang atau badan hukum yang mengajukan penawaran tertinggi yang disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.

Pada prakteknya sebelum pemenang lelang disahkan sebagai pembeli maka pemenang lelang ini bertindak sebagai calon pembeli, karena syarat-syarat menjadi peserta lelang adalah melakukan pendaftaran ke KPKNL sebelum menjadi peserta dengan menyetor uang jaminan.

Pelaksanaan lelang setelah Harga limit tercapai, maka peserta lelang yang telah melakukan penawaran harga limit tertinggi akan disahkan oleh Pejabat lelang sebagai Pembeli. Setelah disahkan sebagai pembeli, maka pemenang lelang berkewajiban melakukan pembayaran harga lelang.

Uang jaminan yang diserahkan pembeli sebagai syarat peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang akan diperhitungkan sebagai pembayaran harga lelang, sehingga pembeli hanya membayar sisa harga lelang setelah dikurangi uang jaminan.

Untuk lelang eksekusi Pasal 6 UUHT yang berupa tanah dan atau tanah dan bangunan, setelah pembeli melakukan pembayaran

maka adanya hak memperoleh penyerahan barang lelang, karena pada lelang eksekusi Pasal 6 UUHT barang yang dilelang adalah barang tetap berupa tanah dan atau tanah dan bangunan, maka tidak ada penyerahan secara fisik.

Penyerahan terhadap barang tetap dilakukan oleh Pejabat Lelang dengan menyerahkan dokumen yaitu:

1. Sertipikat Asli.
2. Sertipikat Hak Tanggungan
3. Kutipan Risalah Lelang.
4. Kuitansi pelunasan harga lelang.
5. Surat Roya dari kreditur terhadap objek lelang.

Pengalaman dari Bank Perkreditan Rakyat Sarana Utama Multidana untuk proses pelaksanaan lelang melalui KPKNL memakan waktu \pm 45 (empat puluh lima) hari dari diajukan permohonan lelang.

Dibandingkan dengan proses eksekusi yang dilakukan berdasarkan ketentuan dalam Pasal 224 HIR (258 RBg), apabila debitor lalai dalam memenuhi kewajibannya, kreditor mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri. Sebelum permohonan eksekusi diajukan debitor ditegur secara patut terlebih dahulu. Jika debitor tetap mengabaikan teguran tersebut, maka kreditor mengajukan permohonan eksekusi baik secara lisan maupun dengan melalui surat kepada Ketua Pengadilan Negeri sesuai ketentuan yang terdapat dalam Pasal 195 ayat (1) HIR. Kemudian

Ketua Pengadilan Negeri akan memanggil debitor dan menegur agar ia memenuhi kewajibannya (*aanmaning*) dalam 8 (delapan) hari kerja sesuai ketentuan Pasal 196 HIR.

Dalam hal waktu yang telah ditentukan telah lewat dan debitor belum memenuhi kewajibannya atau setelah dipanggil debitor tidak dapat datang menghadap atau setelah datang menghadap dan ditegur tetap tidak mau memenuhi kewajibannya maka Ketua Pengadilan Negeri memberi perintah dengan surat agar barang yang dijadikan jaminan disita. Serta Jika barang tetap yang disita maka harus diumumkan kepada umum. Apabila barang tetap tersebut sudah didaftarkan di Kantor Pertanahan maka berita acara penyitaan diberitahukan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Terhitung sejak penyitaan dilakukan dan diumumkan kepada umum maka barang yang disita tidak boleh dipindahtangankan kepada orang lain, memberatkan atau menyewakan barang tetap yang disita itu. Apabila setelah barang jaminan disita dan kreditor masih juga tidak mau memenuhi kewajibannya maka barang jaminan yang disita itu dapat dilelang setelah terlebih dahulu ada penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri mengenai pelelangan tersebut.

Waktu rata-rata yang diperlukan sejak dilakukan permohonan untuk eksekusi sampai dengan pelaksanaan lelang \pm 4 (empat) bulan.⁶²

Berdasarkan uraian diatas terlihat eksekusi berdasar Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan dari segi waktu menguntungkan para pihak baik kreditor maupun debitor, tetapi dari segi yuridis eksekusi berdasar pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 terkendala dengan Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa “selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan”.

Penjelasan Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa: Yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (*Het Herziene Indonesisch Reglement, Staatsblad 1941-44*) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura, Staatsblad 1927-227*).

⁶² Data sekunder dari PT. Bank Perkreditan Rakyat Sarana Utama Multidana tentang Penyelesaian kredit bermasalah

Padahal yang disediakan sebagai sarana untuk melakukan eksekusi berdasar Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang tentunya lebih rendah dibandingkan dengan Undang-Undang.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui parate eksekusi di PT. Bank Perkreditan Rakyat Sarana Utama Multidana Jakarta Pusat sudah dilakukan sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dimana apabila debitor melakukan wanprestasi, PT. Bank Perkreditan Rakyat Sarana Utama Multidana selaku kreditor langsung melakukan eksekusi melalui KPKNL tanpa memerlukan fiat/penetapan dari pengadilan, dengan dokumen-dokumen yang diserahkan yaitu:
 - a. Surat permohonan lelang ke KPKNL.
 - b. Surat Keterangan Perincian hutang debitor.
 - c. Surat somasi/teguran dari kreditor bahwa debitor wanprestasi.
 - d. Fotocopi Perjanjian Kredit, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Sertipikat Hak Tanggungan, data debitor atau pemilik jaminan.
 - e. Harga limit/harga jual.
 - f. Surat pernyataan dari pemohon lelang (kreditor) yang menyatakan bahwa kreditor melepaskan pihak KPKNL dari segala tuntutan yang mungkin timbul dikemudian hari.

2. Eksekusi berdasar Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan dari segi waktu lebih efektif dan menguntungkan para pihak baik kreditor maupun debitor, tetapi dari segi yuridis eksekusi berdasar pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 yang menyatakan “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” terkendala dengan Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa “selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan”.

B. Saran

1. Pemerintah seharusnya segera membuat peraturan perundang-undangan yang lebih jelas tentang eksekusi hak tanggungan berdasarkan parate eksekusi yang diatur dalam Pasal 6 UUHT.
2. Masyarakat sudah saatnya memakai lembaga parate eksekusi karena sudah sangat efektif dan efisien dimana untuk

melakukan eksekusi dapat dilakukan secara langsung sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Chomzah, Ali Achmad. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 1*. Cet,1. Jakarta: Prestasi Pustakaraya, 2004.
- Gautama, Sudargo *Komentar Atas UU Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 No. 4*, cet,1, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1996
- Harahap, M. Yahya *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, cet. Ke-3 Jakarta : PT Gramedia, 1991
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Cet,16. Jakarta: Djambatan. Edisi Revisi. 2004.
- _____. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Cet,9. Jakarta: Djambatan. Edisi Revisi. 2003.
- Hutagalung, Arie S *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (suatu kumpulan karangan)* cet 1, Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1999.
- Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, Bandung : PT. Remaja Rosda Karya, 2000
- Narbuko, Cholid dan H. Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, Jakarta : PT Bumi Aksara, 2002
- Satrio, J. *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan* cet. IV Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2002
- Sjahdeini, Sutan Remy *Hak Tanggungan Asaz-Asaz, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Bandung: Alumni, 1999
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : Universitas Indonesia Press, 1984
- *Pengantar Penelitian Hukum*, cet. 3, Jakarta : UI Press, 2005

Sofwan, Sri Sudewi Masjchoen *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta : Liberty, 1980

Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung Citra Aditya Bakti, 1991

-----, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT Intermedia, 1998

Sunggono, Bambang *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 1998

Sutantio Retnowulan dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*, Bandung : Mandar Maju, 1997

Sutrisno, Hadi., *Metodologi Research*, Jilid I, Yogyakarta : Andi, 2000

Usman, Rachmadi *Hukum Jaminan Keperdataan*, Cetakan Pertama Jakarta : PT Sinar Grafika , 2008

B. Makalah/Tulisan

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

Basuki, Sunaryo "*Hak Tanggungan Sebagai Satu-satunya Hak Jaminan Atas Tanah.*" Diktat Kuliah Fakultas Hukum Universitas Indonesia : Tanah sebagai Jaminan Hutang Jakarta 1997

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

Sundari Arie, "*Peranan Balai Lelang Dalam Hubungan Dengan Undang-Undang Hak Tanggungan*", Disampaikan pada "Temu Dialog Tim Penyempurnaan Peraturan Pelaksanaan Lelang dengan Bank-bank Swasta, yang diselenggarakan oleh BUPLN, Jakarta 2 April 1997.

Sumardjono, Maria S.W. "*Prinsip Dasar Dan Beberapa Isu Di Seputar Undang-Undang Hak Tanggungan*", (Makalah disampaikan pada Seminar Nasional Kesiapan dan Persiapan dalam Rangka Pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan, Bandung, 27 Mei 1996

Thomas E.Tampubolon, "*Masalah Eksekusi Lelang Dalam Praktek*",
Makalah disampaikan pada Business Dinner Meeting AAI,
Jakarta, 3 Juli 1993

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

C. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang–Undang Perdata (Burgerlijk Wetboek) diterjemahkan
oleh R. Subekti dan Tjitrosudibio. Cet 30. Jakarta : Pradnya
Paramita. 2001.

Indonesia, Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok
Agraria, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Lembaran
Negara Nomor 104 Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara
Nomor 2043.

Indonesia, Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah
Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Undang-
Undang Nomor 4 Tahun 1996, Lembaran Negara Nomor 42
Tahun 1996, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632.

Indonesia, Undang-Undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang
Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Undang-Undang
Nomor 10 Tahun 1998, Lembaran Negara Nomor 182 Tahun
1998, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3790.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk
Pelaksanaan Lelang.