



**EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN MELALUI PARATE  
EKSEKUSI DI PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk  
CABANG BANGKO PROVINSI JAMBI**

TESIS

Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2  
Program Studi Magister Kenotariatan

Oleh :

Ahmad Zakky Yamani  
NIM 11010210400019

PEMBIMBING :

Prof. Dr. Suteki, S.H., M.Hum  
NIP 19700202 199403 1 001

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2012**

**EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN MELALUI PARATE  
EKSEKUSI DI PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk  
CABANG BANGKO PROVINSI JAMBI**

Disusun Oleh :

**Ahmad Zakky Yamani  
NIM 11010210400019**

Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal 23 Juni 2012

Tesis Ini Telah Diterima  
Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar  
Magister Kenotariatan

Pembimbing,

Mengetahui,

Ketua Program Studi

Magister Kenotariatan

Universitas Diponegoro

**Prof. Dr. SUTEKI, SH, M.HUM**

**NIP. 19700202 199403 1 001**

**H. KASHADI, SH. MH.**

**NIP.19540624 1982031 001**

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini Nama : **AHMAD ZAKKY YAMANI**, 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 menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam Daftar Pustaka.
2. **Tidak keberatan untuk dipublikasikan** oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun, baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik / ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, Juni 2012

Yang Menyatakan

**AHMAD ZAKKY YAMANI**

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

***“Tuntutlah ilmu dan belajarlah (untuk ilmu) ketenangan dan kehormatan diri, dan bersikaplah rendah hati kepada orang yang mengajar kamu”.***

***(HR. Al-Thabrani)***

***“Kesempatan itu bukan untuk ditunggu, tapi diciptkan”***

***( Unknown )***

**Tesis ini Kupersembahkan untuk :**

- **Orang tua, keluarga, teman-teman dan orang-orang yang kusayangi.**

## KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Puji syukur, penulis haturkan atas kehadiran Allah SWT atas rahmat dan karunia-Nya yang diberikan kepada penulis dalam menyelesaikan tesis yang berjudul **“EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN MELALUI PARATE EKSEKUSI DI PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk CABANG BANGKO PROVINSI JAMBI”**, yang merupakan prasyarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang. Shalawat dan salam semoga dilimpahkan kepada junjungan besar kita Nabi Muhammad SAW, yang telah membawa manusia dari jalan yang sesat kepada jalan yang benar.

Penulisan tesis ini dapat terwujud atas bantuan dan kerjasama berbagai pihak, untuk itu penghargaan yang setinggi-tingginya dan terima kasih yang sebesar-besarnya penulis sampaikan kepada yang terhormat :

1. Prof. Sudharto P Hadi, MES, PhD, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang beserta jajarannya.
2. Prof. Dr. dr. Anies, M.Kes, PKK, selaku Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang beserta jajarannya.
3. Prof. Dr. Yos Johan Utama, S.H..M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang beserta jajarannya.
4. H. Kashadi, S.H., M.H, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

5. Prof. Dr. Budi Santoso, S.H., M.S, selaku Sekretaris Bidang Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
6. Prof. Dr. Suteki, S.H., M.Hum, selaku Sekretaris Bidang Keuangan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang dan selaku Dosen Pembimbing Pelindung yang telah bersedia meluangkan sekaligus mencurahkan waktu untuk membimbing penulis sehingga dapat menyelesaikan Tesis ini.
7. H.R Suharto, S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing yang telah bersedia meluangkan sekaligus mencurahkan waktu untuk membimbing penulis sehingga dapat menyelesaikan Tesis ini.
8. Dr. H. Achmad Busro, S.H.,M.Hum, selaku Dosen Penguji Tesis yang telah meluangkan waktu untuk menilai kelayakan Usulan Penelitian Penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan (MKn) pada Studi Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.
9. Dr. Siti Malikatun, S.H., M.Hum, selaku Dosen Penguji Tesis yang telah meluangkan waktu untuk menilai kelayakan Usulan Penelitian Penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan (MKn) pada Studi Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.
10. Seluruh Staf Pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

11. Semua pihak yang telah membantu baik moril maupun materil kepada Penulis yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Tak ada gading yang tak retak, sehingga penulis sangat menyadari dalam tesis ini masih jauh dari bentuk sempurna, baik dari sudut ilmiah, kelengkapan maupun pengungkapan bahasanya.

Akhir kata, penulis mengharapkan karya tesis yang penulis buat dapat bermanfaat bagi dunia ilmu pengetahuan khususnya bidang hukum dan semua pihak.

Semarang, Juni 2012

Penulis

**( AHMAD ZAKKY YAMANI )**

## ABSTRAK

Kegiatan penyaluran kredit yang dilakukan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk cabang Bangko tidak selamanya berjalan dengan baik, adakalanya terjadi kredit bermasalah atau kredit macet. Salah satu upaya penyelamatan kredit yang dilakukan oleh bank adalah dengan cara mengeksekusi jaminan kredit yang dibebankan dengan Hak Tanggungan melalui Parate eksekusi (eksekusi langsung) melalui pelelangan umum. Untuk itu judul penelitian ini adalah Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Melalui Parate Eksekusi di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk cabang Bangko Provinsi Jambi.

Perumusan masalah dalam penelitian ini yaitu bagaimana pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang dilakukan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk cabang Bangko serta apakah pengosongan terhadap objek Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui permohonan saja atau melalui gugatan di Pengadilan Negeri Bangko. Untuk itu tujuan penelitian ini adalah untuk mengkaji dan menganalisis pelaksanaan Parate eksekusi dan pengosongan objek Hak Tanggungan.

Metode penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan yuridis empiris, yaitu penelitian yang menerapkan suatu peraturan hukum positif di dalam praktek guna memperoleh data yang akurat dan dapat dibuktikan kebenarannya. Agar dapat memperoleh berbagai data yang ada, dibutuhkan bahan-bahan hukum baik bahan hukum primer dan sekunder. Penelitian kepustakaan mencakup berbagai bahan hukum untuk mendapatkan data sekunder dan penelitian lapangan dilakukan untuk mendapatkan data primer.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa upaya penyelamatan kredit yang dilakukan oleh bank adalah melalui cara Parate eksekusi (eksekusi langsung) melalui pelelangan umum atau tanpa perantar/pertolongan hakim dan tidak berdasarkan ketentuan dalam Pasal 224 HIR dan 258 RBg yang mengharuskan melalui perantara/pertolongan hakim.

Pelaksanaan Parate eksekusi terkendala secara yuridis berdasarkan penjelasan umum angka 9 yang kemudian ditegaskan Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang mengharuskan Parate eksekusi sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 224 HIR dan 258 RBg yang kemudian mengharuskan eksekusi melalui perantara/pertolongan hakim. Sehingga hal ini tidak memberikan kepastian hukum yang jelas terhadap pelaksanaan Parate eksekusi.

***Kata kunci : Eksekusi Hak Tanggungan, Parate Eksekusi.***



## ABSTRACT

Lending activity performed by PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Bangko branch does not always run well. There are sometimes bad debts or non performing loans. One of the efforts to save the credit performed by the bank is executing the credit collateral charged with Mortgage Right through Parate Execution (direct execution) in general auction. Therefore, the title of this research is The Execution of Mortgage Right Through Parate Execution at PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Bangko branch Jambi Province.

The research question is how the implementation of Mortgage Right execution based Article 6 of Mortgage Right Law performed by PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Bangko branch, and whether the discharge to the Bangko District Court. Therefore, this aims of this research were to study and analyze the implementation of Parate Execution and the discharge of the Mortgage Right object.

The research method used the empirical juridical approach, that is, the research applying a positive law in practice to obtain accurate data and can be verified. To get the data needed, it is required legal materials both primary and secondary legal materials. The library study include various legal materials to get secondary data and the field research was conducted to get primary data.

The research results show that the efforts to save credit performed by the bank was through Parate Execution (direct execution) in general auction of without mediator/judge assistance and not based on the stipulation in Article 224 HIR and 258 RBg which oblige to perform it through mediator/judge assistance.

The implementation of Parate Execution was troubled juridically based on the general explanation in point 9 which is then affirmed in Article 26 of Mortgage Right Law that obliges Parate Execution as stated in Article 224 HIR and 258 RBg, which then oblige the execution through mediator/judge assistance. Therefore, it does not provide clear legal assurance against the implementation of Parate Execution.

**Keywords :** *The Execution of Mortgage Right, Parate Execution.*

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN PERNYATAAN .....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
ABSTRAK .....	viii
ABSTRACT .....	ix
DAFTAR ISI .....	x

### **BAB I PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Perumusan Masalah .....	9
C. Tujuan Penelitian .....	9
D. Manfaat Penelitian .....	10
E. Kerangka Pemikiran .....	11
F. Metode Penelitian .....	17

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

A. Tinjauan Umum Tentang Jaminan .....	22
--	----

1. Pengertian Hukum Jaminan .....	22
2. Asas-asas Hukum Jaminan .....	24
3. Pengaturan Hukum Jaminan .....	25
4. Jenis-Jenis Jaminan .....	26
5. Lembaga Jaminan.....	32
a. Gadai.....	32
b. Fidusia.....	33
c. Hipotik.....	35
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan .....	35
1. Pengertian Hak Tanggungan .....	35
2. Asas-asas Hak Tanggungan .....	40
3. Subjek Hak Tanggungan .....	42
4. Objek Hak Tanggungan .....	44
5. Isi Akta Pembebanan Hak Tanggungan .....	46
6. Hapusnya Hak Tanggungan .....	50
7. Eksekusi Hak Tanggungan .....	52

### **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Yang Dilakukan Oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Bangko .....	57
1. Pembebanan Hak Tanggungan Pada PT. Bank Rakyat	

Indonesia (Persero) Tbk cabang Bangko .....	57
2. Penyelamatan Kredit Melalui Parate Eksekusi Yang Dilakukan Oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Bangko .....	61
3. Kendala Yuridis dan Ketidak Konsistenan Parate Eksekusi dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.....	71
B. Pengosongan Terhadap Benda Jaminan Hak Tanggungan Dapat Dilakukan Hanya Melalui Permohonan Tanpa Melalui Gugutan.....	78

#### **BAB IV PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	83
B. Saran .....	85

#### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **LAMPIRAN**

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Kegiatan pembangunan dibidang ekonomi tentu membutuhkan penyediaan modal yang cukup besar, karena merupakan salah satu faktor penentu dalam pelaksanaan pembangunan.

Lembaga perbankan sebagai salah satu sumber dana yang mempunyai peranan strategis untuk mendorong perputaran roda perekonomian melalui kegiatan utamanya, yaitu menghimpun dana masyarakat dan menyalurkan kembali ke masyarakat dalam bentuk pemberian kredit untuk mendukung pembangunan. Dalam praktek saat ini, bank menyalurkan berbagai macam kredit sesuai kebutuhan dan kegiatan masyarakat.

Berkaitan dengan kredit perbankan, didalam ketentuan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan pada Pasal 1 ayat (11) menyatakan bahwa :

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak

peminjam melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Dalam pemberian kredit ada beberapa hal yang harus diperhatikan oleh bank dalam rangka melindungi dan mengamankan dana masyarakat yang dikelola bank tersebut untuk disalurkan dalam bentuk kredit, yaitu:

1. Harus dilakukan dengan prinsip kehati-hatian
2. Harus mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan
3. Wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan masyarakat yang mempercayakan dananya pada bank
4. Harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat.

Bank harus memperoleh rasa keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan Debitor untuk dapat mengembalikan dana yang dipinjamkan tepat pada waktunya beserta bunganya dan dengan syarat-syarat yang telah disepakati bersama oleh Bank dan Debitor yang bersangkutan dalam perjanjian kredit, sebelum memberikan kredit bank harus mengetahui kemampuan dan kemauan Debitor mengambalikan pinjaman dengan tepat waktu, maka oleh karena itu bank perlu melakukan beberapa penilaian di dalam permohonan kredit, yaitu penilaian yang seksama terhadap *character* (kepribadian), *capacity* (kemampuan), *capital* (modal), *collateral* (agunan), *condition of economy* (kondisi ekonomi).

Di antara penilaian tersebut salah satunya adalah *Collateral* adalah berupa barang-barang yang diserahkan oleh debitor kepada bank selaku

Kreditor sebagai jaminan terhadap pembayaran kembali atas kredit yang diterimanya<sup>1</sup>.

Kegiatan menyalurkan kredit mengandung risiko yang dapat mempengaruhi kesehatan dan kelangsungan usaha bank. Pada umumnya Bank tidak akan memberikan kredit begitu saja tanpa memperhatikan jaminan atau agunan (*collateral*) untuk menjamin kredit yang diperolehnya itu. Bank sebagai salah satu lembaga keuangan, sudah semestinya harus mendapatkan perlindungan hukum bagi pemberi kredit dan penerima kredit serta pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Sekalipun Undang-Undang telah menjamin melalui Pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, namun dalam prakteknya pihak Bank meminta suatu jaminan tertentu atau khusus. Jaminan ini dikenal dengan jaminan khusus yang timbul karena adanya perjanjian khusus antara Kreditor dan Debitor. Biasanya tanah merupakan barang jaminan utang yang paling disukai oleh lembaga perbankan yang memberikan fasilitas kredit. Sebab tanah, pada umumnya, mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan

---

<sup>1</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan* (Jakarta : Sinar Grafika, 2010), hlm. 14

dan dapat dibebani dengan hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditor<sup>2</sup>.

Dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), telah diatur suatu lembaga jaminan hak atas tanah atau tanah dan bangunan yang disebut dengan Hak Tanggungan, yang pengaturannya akan diatur lebih lanjut dengan suatu undang-undang. Berkaitan dengan hal tersebut, maka lahirlah Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Dengan diundangkannya pada tanggal 9 April 1996 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta benda-benda yang berada diatas tanah atau tanah dan bangunan, selanjutnya akan disebut Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), maka segala ketentuan-ketentuan mengenai *Hypotheek* dan *Creditverband* dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang diberlakukan berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dinyatakan tidak berlaku lagi.

Menurut UUHT Pasal 1 angka 1 yang dimaksud dengan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam

---

<sup>2</sup> Effendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, (Jakarta:Rajawali Pers, 1991), hlm. ix.



Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Dengan berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) memberikan kemudahan, hal ini dapat dilihat pada ciri-ciri yang melekat pada hak tanggungan, yaitu :

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*).
2. Selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun obyek itu berada (*droit de suite*).
3. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji<sup>3</sup>. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan dapat dilakukan dengan tiga cara :

1. Parate Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6
2. Eksekusi Titel Eksekutorial Hak Tanggungan yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (2)

---

<sup>3</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, (Semarang : Universitas Diponegoro, 1999), hlm. 110

3. Pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan penjualan objek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 20 Ayat (2) yaitu dengan cara penjualan dibawah tangan. Penjualan dibawah tangan tersebut dapat dilakukan asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan guna melindungi pihak-pihak yang berkepentingan dan dilakukan sesuai dengan cara-cara yang diatur dalam Pasal 20 Ayat (3).

Secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang ini, yaitu yang mengatur tentang parate executie Hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), yang selengkapnya berbunyi :

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

Dalam penjelasan Pasal 6 tersebut dikatakan bahwa hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil

penjualan itu lebih dahulu dari pada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Parate eksekusi adalah pelaksanaan eksekusi tanpa melalui pengadilan<sup>4</sup>. Penjualan lelang dengan parate eksekusi adalah cara termudah dan sederhana bagi kreditor untuk memperoleh kembali pelunasan hutang Debitor. Dengan Penjualan Lelang ini dapat dilakukan melalui bantuan jasa Balai Lelang atau juga bisa langsung melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Balai Lelang dalam hal ini bertindak sebagai partner pelaksana dari kreditor.

Apabila dikaji secara yuridis pada pelaksanaan eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT terkendala dengan penjelasan umum angka 9 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), yang menyatakan lembaga Parate eksekusi sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 224 HIR dan 258 RBg tentang eksekusi *Hypoteek*, yang kemudian ditegaskan dengan ketentuan Pasal 26 UUHT, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan Pasal 14 UUHT maka peraturan mengenai eksekusi *Hyphoteek* yang ada berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan. Penjelasan Pasal 26 UUHT tersebut menyatakan bahwa yang di maksud dengan peraturan mengenai eksekusi *Hyphoteek* adalah ketentuan-ketentuan yang di atur dalam Pasal 224 HIR (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) dan Pasal

---

<sup>4</sup> Adrian Sutedi, *Op. cit.*, hlm. 128

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

Peraturan perundang-undangan yang belum ada dimaksud Pasal 26 UUHT tersebut, yaitu peraturan khusus mengenai eksekusi Hak Tanggungan, sebagai pengganti maka ketentuan eksekusi didasarkan pada ketentuan Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg yang memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan atau eksekusi dengan pertolongan hakim.

Dalam praktek pelaksanaan parate eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT adalah eksekusi langsung yang dilakukan oleh Kreditor tanpa memerlukan fiat eksekusi dari ketua pengadilan negeri terlebih dahulu, sehingga ini menjadi suatu permasalahan hukum akibat tidak adanya persamaan persepsi dan menimbulkan kerancuan dalam pelaksanaan eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, contoh permasalahan hukum tersebut dapat dilihat dalam eksekusi riil, yaitu apabila Debitor tidak bersedia mengosongkan objek Hak Tanggungan, apakah dalam hal pengosongan tersebut harus melalui gugatan pengadilan atau cukup hanya dengan permohonan melalui pengadilan saja.

Apabila pelaksanaan eksekusi melalui cara ini tidak dapat dilakukan dengan pertimbangan-pertimbangan tertentu oleh Kreditor, maka dapat dilakukan dengan cara eksekusi dengan title eksekusitorial. Cara eksekusi dengan title eksekusitorial juga dapat dilakukan guna terselesainya atau terbayarnya hutang, namun cara ini dirasa akan memakan biaya yang

tinggi dan waktu yang cukup lama jika dibandingkan dengan cara parate eksekusi maupun penjualan dibawah tangan.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan menuangkan dalam bentuk Tesis dengan judul **“Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Melalui Parate Eksekusi di PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk cabang Bangko Propinsi Jambi”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan Judul dan uraian Latar Belakang tersebut diatas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT yang dilakukan oleh PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk cabang Bangko?
2. Apakah pengosongan terhadap objek Hak Tanggungan dapat dilakukan hanya melalui permohonan saja atau melalui gugatan di Pengadilan?

## **C. Tujuan penelitian**

Dengan mengacu pada perumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT yang dilakukan oleh PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk cabang Bangko.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis praktek pengosongan objek Hak Tanggungan di Kota Bangko Provinsi Jambi

#### **D. Manfaat Penelitian**

1. Secara Teoritis

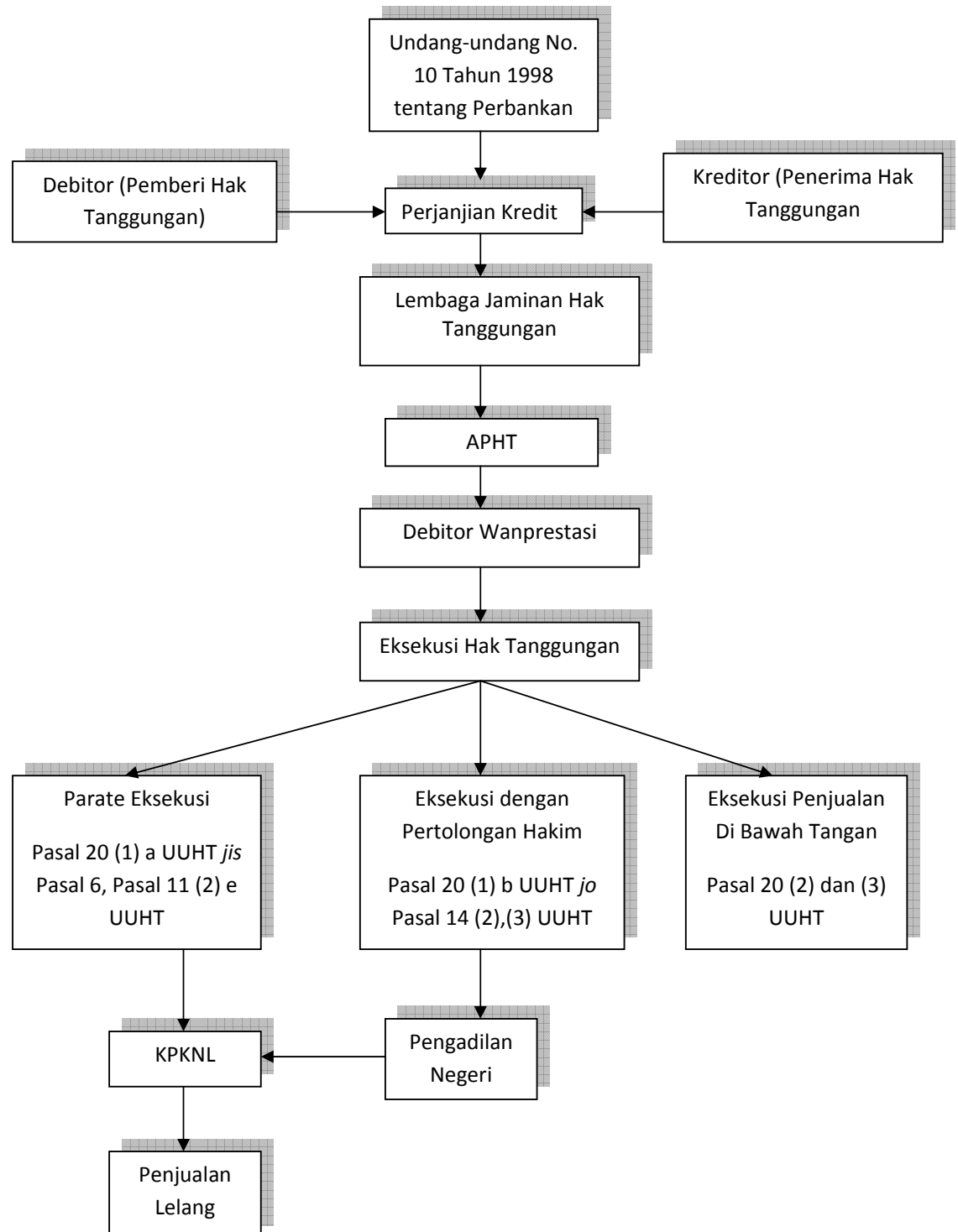
Hasil penelitian ini diharapkan mampu menambah perbendaharaan wacana baru bagi pengembang ilmu hukum umumnya dan ilmu hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan.

2. Secara Praktis

Hasil penelitain ini diharapkan mampu memberikan masukan dan kontribusi yang cukup berarti, khususnya kepada bank dan kreditor mengenai pelaksanaan eksekusi hak tanggungan.

## E. Kerangka Pemikiran

### 1. Kerangka Konseptual



## 2. Kerangka Teoritik

Kerangka teoritik diperoleh setelah melakukan penelusuran bahan-bahan pustaka yang berkaitan dengan permasalahan dan tujuan penelitian. Adapun yang ditekankan dalam pendekatan teoritik ini adalah :

### 1. Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa yang di maksud dengan Hak Tanggungan adalah:

“Hak jaminan yang di bebaskan pada hak atas tanah sebagaimana yang di maksud 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 di utamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”.

Adapun unsur-unsur pokok dari Hak Tanggungan yang termuat dalam defenisi tersebut adalah:

- a. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang
- b. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai Undang-undang Pokok Agraria
- c. Hak Tanggungan Dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu
- d. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu



- e. Memberikan kedudukan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain<sup>5</sup>.

Untuk dapat dibebani jaminan hak jaminan atas tanah, objek hak tanggungan yang bersangkutan harus memenuhi 4 syarat, yaitu:

- a. Dapat dinilai dengan uang
- b. Termasuk hak yang di daftar dalam daftar umum
- c. Mempunyai sifat dapat di pindahtangankan
- d. Memerlukan penunjukan oleh Undang-Undang<sup>6</sup>.

Adapun obyek dari Hak Tanggungan yang berdasarkan Pasal 4 UUHT menyatakan :

(1) Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan

(2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana yang di maksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan dan sifatnya yang berlaku wajib di daftarkan dan menurut sifatnya dapat di pindahtangankan dapat juga di bebani Hak Tanggungan.

---

<sup>5</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-asas Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan* (Bandung : Alumni, 1999), hlm. 11

<sup>6</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. cit.*, hlm. 115

Menurut Pasal 12 Ayat (1) Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang obyek Rumah Susun menyatakan bahwa :

“Rumah susun juga merupakan obyek dari hak tanggungan yaitu Rumah Susun berikut tanah tempat bangunan yang berdiri diatas tanah hak milik atau hak guna bangunan dan Rumah Susun yang berdiri diatas tanah hak pakai atas tanah Negara”.

Menurut pasal 13 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah. Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta Pemberian Hak Tanggungan. setelah didaftarkan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sertipikat Hak Tanggungan tersebut memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

Munculnya Sertipikat Hak Tanggungan tersebut sebagai jaminan bagi pelunasan Hutang Debitor kepada Kreditor. Dengan Sertipikat Hak Tanggungan tersebut Kreditor dapat melakukan Eksekusi Hak Tanggungan atas tanah yang telah dibebani hak tanggungan.

## 2. Pengertian Eksekusi

Eksekusi dalam bahas Belanda disebut *Executie* atau *Uitvoering*, dalam kamus hukum diartikan sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan.

Para Sarjana pada umumnya juga mengartikan Eksekusi terbatas pada Eksekusi oleh Pengadilan (Putusan Hakim). Menurut Mochammad Dja'is, rumusan demikian tidak tepat, eksekusi tidak hanya berobyekkan putusan hakim, misalnya obyek Hak Tanggungan. Istilah eksekusi menurut hukum Eksekusi diartikan sebagai upaya paksa untuk merealisasikan hak kreditor karena pihak debitor atau terhukum tidak mau secara sukarela memenuhi kewajibannya atau upaya paksa untuk merealisasikan sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.<sup>7</sup>

Eksekusi menurut hukum acara yang berlaku HIR dan Rbg yang juga dapat dieksekusi adalah salinan/grosse Akta yang memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang berisi kewajiban untuk membayar sejumlah uang.

Jika mengacu pada ketentuan Pasal 224 HIR/Rbg, untuk dapat dikatakan mempunyai kekuatan Eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan

---

<sup>7</sup> Mohammad Dja'is, *Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan*, Makalah di sampaikan pada Seminar Nasional "Mencari Model Eksekusi Hak Tanggungan Yang Menguntungkan Para Pihak" (Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2009), hlm.7

hukum tetap, maka diperlukan title Eksekutorial sehingga Sertipikat Hak Tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang maha Esa”, selain itu sertipikat Hak Tanggungan dinyatakan sebagai Grosse Akta Hipotek sepanjang mengenai hak atas tanah dan eksekusi menggunakan Eksekusi Hipotek yang diatur dalam Pasal 224 HIR atau Rbg (Pasal 14 dan 26 UUHT). Dengan demikian Eksekusi Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

Eksekusi Hak Tanggungan diatur berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan dapat dilakukan dengan tiga cara :

- 1) Parate Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6
- 2) Eksekusi Titel Eksekutorial Hak Tanggungan yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (2)
- 3) Pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan penjualan objek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 20 Ayat (2) yaitu dengan cara penjualan dibawah tangan. Penjualan dibawah tangan tersebut dapat dilakukan asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan guna melindungi pihak-pihak yang

berkepentingan dan dilakukan sesuai dengan cara-cara yang diatur dalam Pasal 20 Ayat (3).

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Pendekatan Masalah**

Metode yang dipergunakan dalam penelitian hukum ini adalah metode pendekatan hukum yuridis empiris. Yuridis empiris adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi social yg riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang mempola<sup>8</sup>.

Pendekatan secara yuridis dalam penelitian ini adalah segi peraturan perundang-undangan dan norma-norma hukum sesuai dengan permasalahan yang ada dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, sedangkan pendekatan empiris adalah menekankan penelitian dengan jalan terjun langsung pada praktek atau kenyataan yang terjadi di lapangan mengenai pelaksanaan eksekusi hak tanggungan .

Penelitian dengan menggunakan pendekatan yuridis empiris ini diharapkan mampu memberikan gambaran secara sitematis mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan.

---

<sup>8</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta : Universitas Indonesia Press, 2010), hlm. 51

## 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu dimaksudkan untuk member data yang diteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya<sup>9</sup>. Maksudnya adalah terutama mempertegas hipotesa-hipotesa, agar dapat membantu memperkuat teori-teori lama, atau didalam kerangka menyusun teori-teori baru<sup>10</sup>.

## 3. Sumber dan Jenis Data

Jenis data dalam penelitian ini merupakan data yang diperoleh langsung dari masyarakat (empiris) dan dari bahan pustaka<sup>11</sup>. Dalam hal data tersebut adalah :

### a. Data Primer

Data primer atau data dasar yaitu data yang diperoleh langsung dari responden untuk memberikan pemahaman secara lengkap, dalam hal ini diperoleh dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk cabang Bangko dan Pengadilan Negeri Kota Bangko.

Adapun para responden dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- 1) Bagian Legal dan analis kredit PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) cabang Bangko.
- 2) Ketua Pengadilan Negeri Kota Bangko.

---

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

<sup>10</sup> Soerjono Soekanto, *Op. cit.*, hlm. 10

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm.51

b. Data Sekunder

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

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah :

- a. Studi Dokumen, yaitu mengumpulkan dan menganalisis data-data sekunder mengenai objek penelitian.
- b. Wawancara , yaitu cara memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada pihak Bank Rakyat Indonesia cabang Bangko dan Pengadilan Negeri Bangko, untuk mengetahui keterkaitan barang jaminan yang dijadikan hak tanggungan di Bank Rakyat Indonesia cabang Bangko yang akan dileleang di KPKNL, wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin, artinya terlebih dahulu dipersiapkan daftar pertanyaan sebagai pedoman tetapi masih dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang akan disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara dilakukan.
- c. Studi Kepustakaan, yaitu melalui studi kepustakaan untuk memperoleh data sekunder, data ini diperoleh dengan mempelajari literatur karangan para ahli hukum dan peraturan

perundang-undangan yang berhubungan dengan objek dan permasalahan yang diteliti. Data yang diperoleh tersebut selanjutnya merupakan landasan teori dalam melakukan analisis data serta pembahasan masalah. Data sekunder ini diperoleh untuk lebih melengkapi data primer yang diperoleh melalui penelitian lapangan. Pada penelitian ini data primer dan data sekunder, meliputi :

- 1) Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini merupakan bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, yaitu :
  - a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
  - b) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
  - c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
  - d) 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) Buku-buku tentang hukum agrarian



- b) Buku-buku yang membahas tentang hukum jaminan dan masalah hak tanggungan
- c) Hasil penelitian.

#### 5. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, dalam penarikan kesimpulan, penulis menggunakan metode deduktif. Metode deduktif adalah suatu metode menarik kesimpulan yang bersifat umum menuju penulisan yg bersifat khusus.

### G. Jadwal Penelitian

Penelitian dilakukan berdasarkan jadwal yang telah ditentukan menyesuaikan situasi dan kondisi dilapangan. Untuk lebih jelasnya, dapat dilihat jadwal sebagai berikut :

No	Kegiatan	Januari				Februari				Maret			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Persiapan	■											
2	Penyusunan Proposal		■	■	■	■							
3	Review Proposal						■	■					
4	Pengumpulan Data								■	■			
5	Pengolahan data										■	■	
6	Penyusunan Hasil										■	■	■

## H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penelitian ini, peneliti merencanakan dan menguraikan permasalahan yang merupakan bagian-bagian yang dibagi dalam 4 (empat) bab, sebagai berikut :

**BAB I** : Pendahuluan, merupakan bab yang berisikan antara lain :

Latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian, dan sistematika penelitian.

**BAB II** : Tinjauan Pustaka, dan Bab ini penulis akan memaparkan tentang teori-teori, dan norma-norma hukum, asas-asas hukum serta prinsip-prinsip yang dipakai dalam menganalisa materi permasalahan yang dibahas sehubungan dengan masalah yang dibahas.

**BAB III** : Hasil penelitian dan Pembahasan. Dalam bab ini penulis akan menguraikan mengenai hasil penelitian lapangan, dan pembahasan yang menghubungkan antara hasil penelitian lapangan dan hasil penelitian keputusan.

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

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Bandung.
- Bambang Waluyo, 1996, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Effendi Perangin, 1991, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Herowati Poestoko, 2007, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta.
- Lexy J. Meleong, 2000, *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, PT. Remaja Rosda Karya, Bandung.
- M.Yahya Harahap, 2010, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata (Edisi Kedua)*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Mohammad Dja'is, 2009, *Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan*, Makalah di sampaikan pada Seminar Nasional "Mencari Model Eksekusi Hak Tanggungan Yang Menguntungkan Para Pihak", Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.
- Purwahid Patrik dan Kashadi, 1999, *Hukum Jaminan*, Badan Penerbit Universitas Dipenogoro, Semarang.
- Subekti ditulis kembali oleh Joahanes Gunawan, 1996, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia*, PT. Citra Aditya Gunawan.
- Salim HS, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2004.
- Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan Asas-asas Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung.

Soerjono Soekanto, 2010, , *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta.

## **B. Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998  
Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7  
Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Undang-undang Nomor Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4  
Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah  
Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang  
Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Jaminan

##### 1. Pengertian Hukum Jaminan

Istilah hukum jaminan merupakan terjemahan dari istilah *security of law*, *zekerheidsstelling*, atau *zekerheidsrechten*.<sup>12</sup> Dalam keputusan seminar hukum jaminan yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman tanggal 9 sampai dengan 11 Oktober 1978 di Yogyakarta menyimpulkan, bahwa istilah “Hukum Jaminan” itu meliputi pengertian baik jaminan kebendaan maupun perorangan. Berdasarkan kesimpulan tersebut, pengertian hukum jaminan yang diberikan didasarkan kepada pembagian jenis lembaga hak jaminan, artinya tidak memberikan perumusan pengertian hukum jaminan, melainkan memberikan bentang lingkung dari istilah hukum jaminan itu yaitu meliputi jaminan kebendaan dan jaminan perorangan.

Tidak banyak literatur yang merumuskan pengertian hukum jaminan. Menurut Salim HS, hukum jaminan itu adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.<sup>13</sup> Sri Soedewi Masjhoen Sofwan,

---

<sup>12</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan* (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), hlm. 1

<sup>13</sup> Salim HS. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 6

sebagaimana yang dikutip oleh Salim HS, mengemukakan bahwa hukum jaminan adalah:

“Mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang dibelinya sebagai jaminan. Peraturan demikian harus cukup meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga kredit, baik dari dalam negeri maupun luar negeri. Adanya lembaga jaminan kiranya harus dibarengi adanya lembaga kredit dengan jumlah besar, dengan jangka waktu yang lama dan bunga yang relatif rendah.”<sup>14</sup>

Pengertian lain dari hukum jaminan diberikan oleh Rachmadi Usman yang menyatakan bahwa hukum jaminan adalah ketentuan hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi jaminan (debitor) dan penerima jaminan (kreditor) sebagai akibat pembebanan suatu hutang tertentu (kredit) dengan suatu jaminan (benda atau orang tertentu). Dalam hukum jaminan tidak hanya mengatur perlindungan hukum terhadap kreditor sebagai pihak pemberi hutang saja, melainkan juga mengatur perlindungan hukum terhadap debitor sebagai pihak yang penerima hutang.<sup>15</sup> Dari pengertian hukum jaminan di atas dapat disimpulkan bahwa hukum jaminan adalah ketentuan hukum yang mengatur hubungan antara pemberi jaminan dan penerima jaminan guna menjamin suatu hutang atau fasilitas kredit tertentu dengan jaminan benda atau perorangan.

Berdasarkan pengertian dari hukum jaminan tersebut di atas, terdapat beberapa unsur perumusan hukum jaminan, yaitu:

---

<sup>14</sup> *Ibid*, hlm. 5-6

<sup>15</sup> Rachmadi Usman, *Op. Cit*, hlm. 1-2



- a. adanya ketentuan hukum
- b. adanya pemberi dan penerima jaminan
- c. adanya benda atau orang yang dijadikan jaminan
- d. adanya hutang atau fasilitas kredit yang dijamin

## **2. Asas-Asas Hukum Jaminan**

Menurut Salim HS, berdasarkan hasil analisis terhadap berbagai peraturan perundang-undangan, ada 5 asas penting dalam hukum jaminan, yaitu :

- a. Asas *pubblicited*, yaitu asas bahwa semua hak, baik hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek harus di daftarkan. Pendaftaran ini dimaksudkan supaya pihak ketiga dapat mengetahui bahwa benda jaminan tersebut sedang dilakukan pembebanan jaminan. Pendaftaran hak tanggungan di kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, pendaftaran fidusia dilakukan di Kantor Pendaftaran Fidusia pada kantor Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia, sedangkan pendaftaran hipotek kapal laut dilakukan di depan pejabat pendaftar dan pencatat balik nama, yaitu syhbandar.
- b. Asas *specialitet*, yaitu bahwa hak tanggungan, hak fidusia dan hipotek hanya dapat dibebankan atas persil atau barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu.
- c. Asas tak dapat dibagi-bagi, yaitu asas dapat dibaginya hutang tidak dapat mengakibatkan dibaginya hak tanggungan, hak fidusia dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian.

- d. Asas *inbezittstelling*, yaitu barang jaminan (gadai) harus berada pada penerima gadai.
- e. Asas *horizontal*, yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan. Hal ini dapat di lihat dalam penggunaan hak pakai, baik tanah negara maupun tanah hak milik. Bangunan milik dari yang bersangkutan atau pemberi hak tanggungan, tetapi tanahnya milik orang lain, berdasarkan hak pakai.<sup>16</sup>

### 3. Pengaturan Hukum Jaminan

Hukum jaminan diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan ketentuan yang secara khusus atau yang berkaitan dengan jaminan, dapat ditemukan dalam:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW).
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (Wvk).
- c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar pokok-Pokok Agraria.
- d. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- e. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Selain itu terdapat beberapa perundang-undangan yang tidak mengatur secara khusus mengenai lembaga jaminan, namun ketentuan

---

<sup>16</sup> Salim HS, *Op.Cit*, hlm. 9-10

dalam pasal-pasal nya berkaitan dengan lembaga jaminan, yaitu diantaranya:

- a. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.
- b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman.
- c. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah di ubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998.
- d. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1992 tentang Penerbangan.
- e. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran.

#### **4. Jenis-Jenis Jaminan**

Pada dasarnya, jenis jaminan terbagi dua macam yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan:

##### **a. Jaminan Perorangan**

Jaminan Perorangan (*personal guarantee*) diatur dalam Pasal 1820 KUHPerdato yang menyebutkan bahwa “penanggung adalah suatu perjanjian yang mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan siberhutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya”.

Menurut Sri Soedewi Mascjcoen Sofwan, Jaminan perorangan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan

tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitor tertentu, terhadap debitor seumumnya<sup>17</sup>.

Jaminan perorangan timbul dari perjanjian jaminan antara kreditor dan pihak ketiga. Perjanjian jaminan perorangan merupakan hak relatif, yaitu hak yang hanya dapat dipertahankan terhadap orang tertentu yang terikat dalam perjanjian. Dalam perjanjian jaminan perorangan pihak ketiga bertindak sebagai penjamin dalam pemenuhan kewajiban debitor, berarti perjanjian jaminan perorangan merupakan janji atau kesanggupan pihak ke tiga bertindak sebagai penjamin dalam pemenuhan kewajiban debitor, berarti perjanjian jaminan perorangan merupakan janji atau kesanggupan pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban debitor apabila debitor ingkar janji (*wanprestasi*). Dalam perjanjian jaminan perorangan tidak jelas benda apa atau yang mana milik pihak ketiga yang akan menjadi jaminan apabila debitor ingkar janji (*wanprestasi*). Dengan demikian, para kreditor pemegang hak jaminan perorangan hanya berkedudukan sebagai kreditor konkuren saja. Apabila terjadi kepailitan pada debitor maupun penjamin (pihak ketiga), berlaku ketentuan jaminan secara umum yang tertera dalam Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata.<sup>18</sup>

Karena tuntutan kreditor terhadap penanggung tidak diberikan suatu *privilege* atau kedudukan istimewa di atas tuntutan kreditor

---

<sup>17</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perseorangan* (Yogyakarta : Liberty, 1980), hlm. 47

<sup>18</sup> H.R. Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, (Jakarta : Citra Aditya Bakti, 2005), hlm .210

lainnya si penanggung, maka jaminan perorangan ini tidak banyak berguna bagi dunia perbankan.

Dengan adanya jaminan perorangan, kreditor akan merasa lebih aman dari pada tidak ada jaminan sama sekali, karena dengan adanya jaminan perorangan kreditor dapat menagih tidak hanya kepada debitor, tetapi juga pada pihak ketiga yang menjamin yang kadang-kadang terdiri dari beberapa orang. Perjanjian jaminan perorangan dapat berupa penanggung/*bortocht*, bank garansi, ataupun jaminan perusahaan. Pasal 1820 KUH Perdata menyebutkan bahwa penanggung adalah persetujuan dengan mana seorang pihak ketiga guna kepentingan yang berhutang (debitor) mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan yang berhutang apabila ia tidak memenuhi.

Jaminan perorangan (personal guarantee) adalah jaminan berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh seseorang pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitor kepada pihak kreditor, apabila debitor yang bersangkutan cidera janji (*wanprestasi*). Bahkan, saat ini bukan saja jaminan perorangan, melainkan bank sudah sering menerima jaminan serupa yang diberikan oleh perusahaan yang dikenal dengan istilah "*Corporate Guarantee*".

#### b. Jaminan Kebendaan

Menurut Sri Soedewi Mascjcoen Sofwan, Jaminan kebendaan adalah jaminan yang bersifat mutlak atas suatu benda yang

memberikan hak secara langsung atas suatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapapun juga<sup>19</sup>.

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<sup>20</sup>.

Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri kebendaan dalam arti memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat *droit de suite* yang melekat mengikuti benda yang bersangkutan walau ditangan siapapun benda itu berada, dan hak jaminan ini dapat pula dialihkan kepada pihak lain. Berdasarkan cirri dasar tersebut maka benda ang 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 debitor cidera janji untuk melakukan pembayaran kewajibannya atau utangnya<sup>21</sup>.

---

<sup>19</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata : Hukum Benda* (Yogyakarta : Liberty, 2003), hlm. 47

<sup>20</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan* (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2002), hlm. 12

<sup>21</sup> Renowulan Susanto, *Perjanjian, Kredit dan Macam-macam Jaminan Kredit Dalam Praktek Hukum Di Indonesia, Kapita Selektu Hukum Perbankan* (Jakarta : Ikatan Hakim Indonesia, 1995), hlm. 15

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, keberadaan, 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 atau harta kekayaan debitor yang dinyatakan wanprestasi, maka kreditor tersebut didahulukan dalam pengambilan pelunasan dibandingkan kreditor-kreditor lainnya.<sup>22</sup>

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.

---

<sup>22</sup>Mariam Darus Badruzaman, *Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan, Hukum Bisnis* (Bandung : Alumni, 2000), hlm. 12

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 hukum dapat ditentukan terpisah dan karenanya terhadap hak jaminan ini tidak dapat dibagi-bagi dan tidak dapat hapus begitu saja sehingga seluruh hutang telah terlunasi.
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 sebagai hak miliknya atas suatu kebendaan yang utuh, meskipun seorang pemilik diberikan kewenangan untuk membebani hak miliknya dengan hak kebendaan lainnya yang bersifat terbatas (*jura in re alie*) namun pembebanan itu hanya dapat dibebankan terhadap keseluruhan kebendaan 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 karenanya harus didaftarkan dikantor pendaftaran hak jaminan yang bersangkutan.

#### **4. Lembaga Jaminan**

##### **a. Gadai**

Gadai diatur dalam Buku II Titel 20 Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1160 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam Pasal 1150 K itab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan bahwa gadai adalah “suatu hak yang diperoleh kreditor atas suatu barang bergerak, yang diberikan kepadanya oleh debitor atau orang lain atas namanya untuk menjamin suatu utang, dan yang memberikan kewenangan kepada kreditor untuk menjamin suatu utang, dan yang memberikan kewenangan kepada kreditor untuk mendapatkan pelunasan dari barang tersebut dari kreditor-kreditor lainnya, terkecuali biaya-biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk memelihara benda itu.

Hak gadai bersifat *accessoir*, artinya merupakan tambahan saja dari perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian kredit. Perjanjian gadai diadakan dengan maksud untuk menjaga jangan sampai si berutang (debitor) itu lalai membayar kembali utangnya.

Benda-benda yang dapat dijadikan jaminan dalam gadai adalah semua benda bergerak, yang terdiri atas :

1. Benda yang berwujud
2. Benda bergerak yang tidak berwujud, yaitu berupa hak untuk mendapatkan pembayaran uang, yaitu yang berwujud surat-surat piutang yang *aan toonder* (kepada si pembawa), *aan order* (atas tunjuk) serta *naam* (atas nama).

b. Jaminan Fidusia

Timbulnya lembaga Jaminan Fidusia yang seperti kita kenal sekarang dalam bentuk *Fidusia Eigendom Overdracht* adalah berkenaan dengan adanya ketentuan dalam Pasal 1152 Ayat (2) KUH Perdata tentang gadai yang mensyaratkan bahwa kekuasaan atas benda yang digadaikan tidak boleh dalam pemberi gadai. Hal tersebut memberikan hambatan bagi pemberi gadai karena benda gadai yang digadaikan tersebut tidak dapat digunakan untuk keperluan usahanya. Hambatan tersebut diatasi dengan lembaga fidusia yang diakui oleh yurisprudensi Belanda tahun 1929 dan diikuti oleh pengadilan di Indonesia tahun 1932 (*Arrest Hoogerechtshof* dalam perkara BPM-Clignet) 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.

Adapun pengertian Fidusia dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda. Sedangkan Hartono Hadisoeparto mendefinisikan Fidusia adalah penyerahan hak milik atas dasar kepercayaan, maksudnya penyerahan hak milik atas barang-barang debitor yang dijadikan jaminan kepada debitor atas dasar kepercayaan saja, sedangkan secara fisik barang-barang yang bersangkutan masih tetap ada pada debitor<sup>23</sup>. Jaminan fidusia itu sendiri timbul karena kebutuhan masyarakat akan suatu bentuk jaminan untuk benda bergerak tanpa pemberi jaminan harus kehilangan kekuasaan atas benda tersebut.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999, objek Jaminan Fidusia dibagi 2 macam, yaitu :

1. Benda bergerak, baik yang berwujud maupun tidak berwujud
2. Benda tidak bergerak, khususnya bangunan yang tidak bisa dibebani Hak Tanggungan.

Sebagaimana perjanjian utang lainnya, seperti perjanjian gadai, hipotik atau Hak Tanggungan, maka perjanjian Jaminan Fidusia juga merupakan perjanjian yang *accessoir* itu tidak mungkin berdiri sendiri,

---

<sup>23</sup> Hartono Hadisaputro, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, (Yogyakarta ; Liberty, 1984), hlm. 50

tetapi mengikuti atau membuntuti/mengikuti perjanjian lainnya yang merupakan perjanjian pokok adalah perjanjian utang piutang.<sup>24</sup>

### c. Hipotik

Istilah hipotik (*hypothek*) berasal dari hukum Romawi yaitu *hypoteca*, artinya adalah penjaminan atau pembebanan.

Hipotik menurut Pasal 1162 KUH Perdata adalah :

“Suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan”

Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 4/1996, maka kelembagaan hipotik diberlakukan hanya untuk objek kapal.

## B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

### 1. Pengertian Hak Tanggungan

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), dasar hukum yang digunakan untuk melakukan pengikatan jaminan atas tanah berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut menggunakan ketentuan-ketentuan mengenai *Hypothek* (KUHPer Buku II Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232) dan *Credietverband*, Stb. 1937 No. 190 jo Sbt. 1937 No. 191.<sup>25</sup>

<sup>24</sup> Munir Fuady, *Jaminan Fidusia*, cetakan I, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 19

<sup>25</sup> Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, (Bandung: Alfabeta, 2005), hlm. 151

Peraturan *Hypotheek* dan *Credietverband* merupakan produk kolonial Belanda yang tetap berlaku dan digunakan sebagai dasar hukum pengikatan jaminan untuk menghindari kekosongan hukum dibidang pembebanan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan kredit. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 51 dan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Ketentuan mengenai adanya lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan sebagai pengganti lembaga *Hypotheek* dan *Credietverband*. Selama 30 tahun lebih sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), lembaga Hak Tanggungan diatas belum berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum adanya Undang-Undang yang mengaturnya secara lengkap, sesuai dengan yang dikehendaki oleh Pasal 51 Undang-Undang tersebut. Dalam kurun waktu itu, berdasarkan ketentuan peralihan yang tercantum dalam Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), masih diberlakukan ketentuan *Hypotheek* sebagaimana yang dimaksud dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan ketentuan *Credietverband* dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937-190, sepanjang mengenai hal-hal yang belum ada ketentuannya dalam atau berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)<sup>26</sup>.

---

<sup>26</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. Cit.*, hlm. 103

Seiring dengan perkembangan yang terjadi di bidang hak jaminan hak atas tanah serta untuk memenuhi kebutuhan masyarakat banyak, maka pada tanggal 9 April 1996 telah diundangkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), sebagai realisasi dari Pasal 51 UUPA. UUHT ini mencabut ketentuan-ketentuan *Hypotheek* (sepanjang mengenai tanah) dan *Credietverband* serta mengantarkan bangsa Indonesia ke era Hak Tanggungan yang bersifat nasional.

Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 ayat (1) UUHT, yaitu:

“Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksudkan 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 lain.”

Menurut Budi Harsono mengatakan pengertian Hak Tanggungan adalah: “Penguasaan hak 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 debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya

seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya”<sup>27</sup>.

Lebih lanjut pengertian hak tanggungan dikemukakan oleh Sutarno, bahwa hak tanggungan adalah Jaminan yang adanya karena diperjanjikan lebih dahulu antara kreditur dengan debitur, jaminan yang akan menimbulkan jaminan khusus yang berupa jaminan kebendaan yaitu Hak Tanggungan”.

Dari uraian diatas dapat diketahui bahwa istilah hak tanggungan sama dengan istilah jaminan yaitu barang yang dijaminkan.

Menurut Salim HS unsur-unsur yang tercantum dalam pengertian Hak Tanggungan yaitu sebagai berikut <sup>28</sup>:

a. Hak Jaminan yang dibebankan hak atas tanah

Yang dimaksud dengan hak jaminan atas tanah adalah hak penguasaan secara khusus dapat diberikan kepada kreditur, yang memberi wewenang kepadanya untuk, jika debitur cidera janji, menjual lelang tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan hutangnya tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain (*droit de preference*). Selain berkedudukan mendahului, kreditur pemegang hak jaminan dapat mengambil

---

<sup>27</sup> Salim HS, *Op. Cit*, hlm. 97

<sup>28</sup> *Ibid*, hal 96

pelunasan hutangnya dari hasil penjualan tersebut walaupun tanah yang bersangkutan sudah dipindahkan kepada pihak lain (*droit de suite*).

b. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Pada dasarnya, hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah semata-mata, tetapi dapat juga hak atas tanah berikut dengan benda-benda yang ada di atasnya.

c. Untuk pelunasan utang tertentu

Maksud untuk pelunasan hutang tertentu adalah hak tanggungan itu dapat membereskan dan selesai dibayar hutang-hutang debitur yang ada pada kreditur.

d. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu kepada kreditur-kreditur lainnya, lazimnya disebut *droit de preference*.

Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, yang berbunyi "Apabila debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain yang bukan pemegang hak tanggungan atau kreditur pemegang



hak tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah”. Hak yang istimewa ini tidak dipunyai oleh kreditur bukan pemegang hak tanggungan.

## **2. Asas-Asas Hak Tanggungan**

Hak Tanggungan sebagai hak jaminan didalam pelaksanaannya mempunyai beberapa asas. Menurut Purwahid Patrik dan Kashadi, asas-asas dalam Hak Tanggungan, yaitu:<sup>29</sup>

- a. Asas publisitas, dapat diketahui dari Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa: “Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan.” Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan serta mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.
- b. Asas spesialitas, dapat diketahui dari penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT yang menjelaskan bahwa didalam APHT wajib dicantumkan secara lengkap mengenai subyek, obyek, dan hutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan, jika tidak dicantumkan maka APHT batal demi hukum.
- c. Asas tidak dapat dibagi-bagi, ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT, bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan. Dilunasinya sebagian hutang tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan tetap membebani seluruh obyek Hak

---

<sup>29</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. Cit.*, hlm. 112

Tanggungjawab untuk sisa hutang yang belum dilunasi. Asas ini dapat disimpangi apabila diperjanjikan secara tegas dalam APHT sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 2 ayat (2) UUHT.

Menurut Salim HS, asas-asas yang terdapat didalam Hak Tanggungan, yaitu:<sup>30</sup>

- a. Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan.
- b. Tidak dapat dibagi-bagi.
- c. Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada.
- d. Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut.
- e. Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari.
- f. Sifat perjanjiannya adalah tambahan.
- g. Dapat dijadikan jaminan untuk hutang yang baru akan ada.
- h. Dapat menjamin lebih dari satu hutang.
- i. Mengikuti obyek dalam tangan siapapun obyek itu berada.
- j. Tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan.
- k. Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu.
- l. Wajib didaftarkan.
- m. Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti.
- n. Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji tertentu.

---

<sup>30</sup> Salim HS, *Op. Cit*, hlm. 102

Undang-Undang Hak Tanggungan juga menentukan suatu asas bahwa obyek Hak Tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan bila pemberi Hak Tanggungan cidera janji. Apabila hal tersebut dicantumkan, maka perjanjian tersebut batal demi hukum, artinya dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada karena bertentangan dengan substansi Undang-Undang Hak Tanggungan.

### **3. Subjek Hak Tanggungan**

Subyek Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 UUHT. Kedua Pasal ini menentukan bahwa yang dimaksud dengan subyek dalam hal ini adalah pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan.

#### **a. Pemberi Hak Tanggungan**

Dalam Pasal 8 UUHT menyebutkan bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perubahan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan tersebut harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Karena lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat didaftarkannya Hak Tanggungan, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan diharuskan ada pada saat pembuatan Buku Tanah Hak

Tanggungannya. Untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut pada saat didaftarnya hak tanggungan yang bersangkutan<sup>31</sup>.

Pemberi Hak Tanggungan bisa debitor sendiri, bisa pihak lain, dan bisa juga debitor pihak lain. Pihak lain tersebut bisa pemegang hak atas tanah yang dijadikan jaminan namun bisa juga pemilik bangunan, tanaman dan/atau hasil karya yang ikut dibebani Hak Tanggungan<sup>32</sup>.

Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada hak atas tanah berikut benda-benda lain milik orang perseorangan atau badan hukum lain dari pada pemegang hak atas tanah, maka pemberi Hak Tanggungan adalah pemegang hak atas tanah bersama-sama pemilik benda tersebut, dimana hal ini wajib disebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

#### b. Pemegang Hak Tanggungan

Kreditor berkedudukan sebagai penerima Hak Tanggungan setelah dibuat APHT, namun setelah dilakukan pembukuan Hak Tanggungan yang bersangkutan dalam Buku Tanah Hak Tanggungan, maka penerima Hak Tanggungan berubah menjadi pemegang Hak Tanggungan.

Pasal 9 UUHT menyatakan bahwa pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk

---

<sup>31</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. Cit*, hlm. 123

<sup>32</sup> *Ibid*, hlm. 125

menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, sehingga tanah tetap berada dalam penguasaan pemberi Hak Tanggungan, kecuali dalam keadaan yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c UUHT. Pemegang Hak Tanggungan dapat diberikan WNI atau badan hukum Indonesia dan dapat juga oleh warga negara asing atau badan hukum asing<sup>33</sup>.

#### **4. Objek 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).

Adapun syarat untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, obyek hak tanggungan yang bersangkutan harus memenuhi syarat<sup>34</sup>:

- a. Dapat dinilai dengan uang
- b. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum
- c. Mempunyai sifat yang dapat dipindahtangankan
- d. Memerlukan penunjukan langsung oleh undang-undang.

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

- a. Hak Milik.

---

<sup>33</sup> *Ibid*, hlm. 126

<sup>34</sup> *Ibid*, hlm. 115

- b. Hak Guna Usaha.
- c. Hak Guna Bangunan.
- d. Hak Pakai atas Tanah Negara.
- e. Yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.
- f. Hak Pakai atas Tanah Hak Milik
- g. Diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah.

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

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena hutang yang dijamin berupa uang.
- b. Termasuk hak yang didaftarkan umum, karena harus memenuhi syarat publisitas.
- c. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila dibitor cidera janji benda yang dijadikan jaminan hutang akan dijual dimuka umum.
- d. Memerlukan penunjukan dengan Undang-undang.

Selain hak-hak atas tanah tersebut diatas, yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah berikut bangunan (baik yang berada diatas maupun yang berada dibawah tanah), tanaman, dan

hasil karya (misalnya candi, patung, gapura, dan relief) yang telah ada ataupun yang akan ada, yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Pembebanan Hak Tanggungan atas bangunan, tanaman dan hasil karya harus dinyatakan dengan tegas didalam 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 dipindahtangankan. Sedangkan bagi Hak Pakai atas Tanah Hak Milik dibuka kemungkinannya untuk kemudian hari dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani. Hak Tanggungan jika dipenuhi persyaratannya.

## **5. Isi Akta Pembebanan Hak Tanggungan**

Isi dari Akta Pembebanan Hak Tanggungan terdiri dari yang wajib dicantumkan (dimuat) dan yang tidak wajib dicantumkan (fakultatif).

- a. Isi yang wajib dicantumkan

Isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pembebanan Hak Tanggungan, jika tidak dicantumkan secara lengkap mengakibatkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) batal demi hukum.

Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisitas dari Hak Tanggungan, baik mengenai subjek maupun objek utang yang dijamin<sup>35</sup>.

Berdasarkan Pasal 11 Undang-Undang Hak Tanggungan, isi yang wajib dicantumkan didalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan adalah:

- 1) Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan
- 2) Domisili para pihak, apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, maka harus dicantumkan salah satu domisili yang ada di Indonesia, dan dalam domisili pilahan itu tidak dicantumkan maka kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tempat pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih.
- 3) Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin. Penunjukan utang dan utang-utang yang dijamin meliputi nama dan identitas debitur yang bersangkutan.
- 4) Nilai tanggungan adalah suatu pernyataan sampai sejumlah batas utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- 5) Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan. Uraian ini meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-

---

<sup>35</sup> *Ibid*, hlm. 133-134



kurangnya memuat uraian kepemilikan, letak, batas-batas dan luas tanahnya.

b. Isi yang tidak wajib dicantumkan (isi yang fakultatif)

Isi yang tidak wajib dicantumkan ini berupa janji-janji dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta. Pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji ini dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan. Dengan dimuatnya janji-janji dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang kemudian didaftar pada Kantor Pertanahan, maka janji-janji tersebut mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga<sup>36</sup>.

Adapun janji-janji yang disebutkan dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan adalah :

- 1) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktusewa 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 obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.

---

<sup>36</sup> *Ibid*, hlm. 139

- 3) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji.
- 4) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan Undang-Undang.
- 5) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji.
- 6) Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan.
- 7) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek 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 obyek Hak

Tanggungjawab 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 obyek Hak Tanggungan diasuransikan.
- 10) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan.
- 11) Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan

## **6. Hapusnya Hak Tanggungan**

Dalam Pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan beberapa hal yang menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan yaitu:

- a. Hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Hapusnya Hak Tanggungan, karena dilepaskan oleh pemegang Hak Tanggungan dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis oleh pemegang Hak Tanggungan tersebut kepada pemberi Hak Tanggungan. Sedangkan hapusnya Hak Tanggungan, karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan peringkat Ketua Pengadilan Negeri, terjadi

karena adanya permohonan dari pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut.

Selanjutnya hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, tidak menyebabkan hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut.

Ada beberapa hal yang dapat menyebabkan hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan itu hapus, yaitu:

- a. Jangka waktunya berakhir, kecuali hak atas tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan diperpanjang sebelum berakhirnya jangka waktunya.
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir, karena suatu syarat batal
- c. Dicabut untuk kepentingan umum
- d. Dilepaskan dengan suka rela oleh pemilik hak atas tanah
- e. Tanahnya musnah.

Setelah Hak Tanggungan hapus, berdasarkan Pasal 22 Undang-Undang Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan. Apabila sertipikat Hak Tanggungan tersebut karena sesuatu tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, maka hal tersebut dicatat pada buku tanah Hak Tanggungan.

## 7. Eksekusi Hak Tanggungan

Salah satu ciri Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, yaitu mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan yang diatur Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan dapat dilakukan dengan tiga cara, yaitu :

### a. Parate Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 20

Dalam Undang-undang Hak Tanggungan, ketentuan parate eksekusi mengacu pada ketentuan Pasal 20 bahwa apabila Debitur *wanprestasi* pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Ketentuan dalam Pasal 6 memberikan hak kepada kreditor pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitur cidera janji.

Untuk dapat menggunakan wewenang menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri tanpa persetujuan dari debitor diperlukan janji dari debitor sebagaimana yang diatur dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan. Janji tersebut dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Janji ini sifatnya Fakultatif artinya tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta,

dengan dimuatnya janji tersebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang kemudian didaftar pada Kantor Pertanahan, maka janji-janji tersebut mempunyai kekuatan mengikat pada pihak ketiga. Mengenai pencantuman janji untuk menjual sendiri melalui pelelangan umum terdapat perbedaan pendapat dari kalangan praktisi hukum.

Menurut Boedi Harsono, biarpun umumnya janji tersebut bersifat Fakultatif, tetapi ada janji yang wajib dicantumkan yaitu yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji. Janji tersebut tidak berdiri sendiri, tetapi melengkapi, dan karenanya harus dihubungkan dan merupakan satu kesatuan dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Janji tersebut diperlukan untuk persyaratan yuridis dalam melaksanakan hak pemegang Hak Tanggungan yang ditetapkan dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan<sup>37</sup>.

Sedangkan Sutan Remy Sjahdeini menyatakan bahwa, adanya pencantuman janji untuk pemegang Hak Tanggungan dapat menjual obyek Hak Tanggungan atas dasar kekuasaan sendiri di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah berlebihan. Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan telah menentukan sebagai ketentuan yang

---

<sup>37</sup> Prof. Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaanya, Jilid 1*, (Jakarta : Djambatan, 2008), hlm. 439

mengikat apabila debitor cidera janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai Hak Untuk Menjual obyek Hak Tanggungan atas dasar kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut. Dengan kata lain, baik kekuasaan pemegang Hak Tanggungan pertama tersebut dicantumkan atau tidak didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai kekuasaan/wewenang untuk dapat melakukan tindakan yang demikian itu. Pencantuman janji yang demikian itu didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, hanya akan memberikan rasa mantap (sekedar bersifat psikologis, bukan Yuridis) kepada pemegang Hak Tanggungan dari pada bila tidak dicantumkan<sup>38</sup>.

Pelaksanaan Parate Eksekusi adalah cara termudah, karena tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan dan pelaksanaannya dapat dilakukan kreditor atau pemegang hak tanggungan dengan cara lansung mengajukan lelang terhadap objek jaminan yang dijaminan melalui pelelangan umum dalam hal ini adalah Kantor Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

- b. Eksekusi Title Eksekutorial Hak Tanggungan yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (2).

---

<sup>38</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan dilingkungan Perbankan(Hasil Seminar) Lembaga kajian Hukum Bisnis FH-USU Medan*, (Bandung : PT. Citra Aditya, 1996), hlm. 227

Pelaksanaan Eksekusi dengan menggunakan title eksekutorial berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan pelaksanaannya harus tunduk dan patuh pada Hukum Acara Perdata sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 224 HIR atau 258 RBg (Pasal 14 jo 26 Undang-Undang Hak Tanggungan), yang prosedur pelaksanaannya memerlukan waktu yang lama dikarenakan harus mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat terlebih dahulu. Permohonan eksekusi dilakukan 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.

Jika waktu 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. Jika barang 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.

c. Eksekusi Dibawah Tangan

Pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan penjualan objek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 20 Ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu dengan cara penjualan dibawah tangan. Eksekusi/penjualan dibawah bertujuan dengan cara itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Penjualan objek Hak Tanggungan dibawah tangan hanya dapat dilaksanakan apabila ada kesepakatan antara pemberi (debitor) dan pemegang Hak Tanggungan (kreditor). Penjualan dibawah tangan harus memperhatikan ketentuan Pasal 20 Ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyatakan bahwa penjualan tersebut hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Berdasakan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Yang Dilakukan Oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Bangko**

###### **1. Pembebanan Hak Tanggungan Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Bangko**

Lembaga perbankan sebagai salah satu sumber dana dalam perekonomian nasional, PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk sebagai salah satu lembaga perbankan yang memberikan fasilitas kredit. Dalam kaitannya dengan tanah sebagai barang jaminan dalam pemberian kredit, maka akan dibebankan dengan Hak Tanggungan yang memberikan hak istimewa bagi bank selaku kreditor dalam perjanjian kredit dengan debitor.

Berdasarkan wawancara dengan Muhammad Husin Alkudri, credit analyst PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk cabang Bangko, bahwa prosedur dalam proses pembebanan Hak Tanggungan yang dilakukan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk cabang Bangko, yaitu antara lain <sup>39</sup>:

---

<sup>39</sup> Hasil wawancara dengan Muhammad Husin Alkudri, Credit Analys PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Bangko, tanggal 10 April 2012, di Kota Bangko

a. Perjanjian Kredit

Dalam hal melakukan pembebanan Hak Tanggungan, para pihak yaitu debitor dan bank (kreditor) terlebih dahulu membuat perjanjian kredit. Dasar dilakukannya perjanjian kredit adalah telah disetujui sebelumnya oleh debitor dan bank (kreditor) atas nilai objek Hak Tanggungan yang akan dibebankan dan jumlah nilai kredit yang akan diberikan melalui surat penawaran kredit (*offering letter*) yang dikeluarkan oleh bank mengenai jumlah kredit yang dapat dibebankan pada objek jaminan yang akan dibebankan dengan Hak Tanggungan.

Perjanjian kredit yang dilakukan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk cabang Bangko dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu:

1) Perjanjian kredit di bawah tangan, yaitu perjanjian kredit yang dibuat hanya antara debitor sebagai peminjam dengan bank (kreditor) sebagai pemberi pinjaman kredit, dalam praktek perjanjian kredit dibawah tangan hanya dilakukan untuk *plafon*/ jumlah nilai kredit tertentu saja.

Menurut penulis hal ini dapat dibenarkan karena sesuai dengan penjelasan Pasal 10 ayat (1) UUHT, yakni perjanjian yang menimbulkan hubungan utang piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan akta otentik.

2) Perjanjian kredit notariil, yaitu perjanjian kredit yang di buat dihadapan Notaris.

b. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Dalam Pasal 10 ayat (1) bahwa awal dari tahap pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji akan memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam perjanjian utang piutang dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut. Pencantuman janji pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu adalah merupakan sifat Hak Tanggungan sebagai perjanjian *accessoir*.

Apabila objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Pemberian Hak Tanggungan itu dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

c. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pemberian Hak Tanggungan menurut Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Didalam Pasal 13 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bagaimana caranya pendaftaran Hak Tanggungan itu dilakukan dengan cara <sup>40</sup>:

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

---

<sup>40</sup>Sutan Remy Sjahdeini, Op. Cit, hlm. 144-145

buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

d. Terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan

Kantor Pertanahan menerbitkan surat tanda bukti yang disebut sertipikat sebagai bukti adanya Hak Tanggungan. Dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 disebutkan bahwa sertipikat Hak Tanggungan terdiri atas salinan buku tanah Hak Tanggungan dan salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen yang bentuknya ditetapkan berdasarkan peraturan tersebut.

Sebagai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, sertipikat Hak Tanggungan diberi irah-irah dengan membubuhkan pada sampulnya kalimat "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" (Pasal 14 ayat (2) dan (3)).

## **2. Penyelamatan Kredit Melalui Parate Eksekusi Yang Dilakukan Oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Bangko**

Dalam praktek penyaluran kredit oleh bank tidak selamanya berjalan dengan baik, adakalanya terjadi persoalan kredit macet. Keberadaan kredit macet dalam dunia perbankan adalah merupak suatu hal yang sangat mengganggu dan mengancam dalam kelangsungan usaha

perbankan. Sebagaimana bank pada umumnya, di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk juga tidak selamanya dalam proses pengembalian kredit oleh debitor berjalan dengan baik, dengan kata lain terdapat kredit bermasalah.

Biasanya bank tidak akan memberikan kredit begitu saja tanpa memperhatikan jaminan atau agunan (*collateral*) untuk menjamin kredit yang diperoleh debitor. Agunan yang umumnya diterima di kalangan perbankan adalah benda tetap berupa tanah dan bangunan, yang diikat dengan Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996.

Penggolongan kredit macet dapat dikatakan apabila debitor cidera janji (*wanprestasi*) atau tidak memenuhi apa yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit. Penggolongan kredit pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dilakukan berdasarkan beberapa kategori, yaitu<sup>41</sup>:

a. Lancar (*pass*)

Yaitu apabila pembayaran yang dilakukan debitor dengan tepat waktu, yang sesuai dengan ketentuan bank, baik angsuran pokok utang maupun bunga utang.

b. Dalam perhatian Khusus (*special mention*)

---

<sup>41</sup> Hasil wawancara dengan Muhammad Husin Alkudri, Credit Analys PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Bangko, tanggal 9 April 2012, di Kota Bangko

Yaitu apabila pembayaran yang dilakukan debitor terdapat tunggakan pembayaran, baik angsuran pokok utang maupun bunga utang dan belum melampaui 90 (Sembilan puluh) hari kalender berturut-turut.

c. Kurang Lancar (*substandard*)

Dikategorikankan kurang lancar apabila debitor menunggak pembayaran kredit, baik angsuran pokok maupun bunga utang dari masa tunggakan lebih dari 90 (Sembilan Puluh) hari kalender berturut-turut.

d. Diragukan (*doubtful*)

Dapat dikategorikan diragukan apabila debitor menunggak pembayaran kredit, baik angsuran pokok maupun bunga utang dari masa tunggakan yang melampaui dari 120 (seratus duapuluh) hari kalender berturut-turut.

e. Kredit Macet

Dikategorikan kredit macet apabila debitor menunggak pembayaran kredit, baik angsuran pokok maupun bunga utang dari masa tunggakan yang telah melampaui 270 (duaratus tujuh puluh) hari kalender berturut-turut.

Menurut Muhammad Husin Alkudri, credit analyst PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk cabang Bangko, terhadap kredit bermasalah pihak bank mempunyai cara penyelesaian atau standar operasional tersendiri yang berlaku di PT. Bank Rakyat Indonesia



(Persero) Tbk dalam melakukan penanganan terhadap kredit macet yang terjadi, tentunya juga yang berpedoman kepada aturan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia<sup>42</sup>.

Selanjutnya Muhammad Husin Alkudri menyatakan bahwa, dalam melakukan penyelesaian kredit macet biasa pihak bank akan melakukan teguran/tagihan secara lisan terlebih dahulu agar debitur melaksanakan pembayaran kredit berupa pembayaran angsuran kredit, apabila dalam hal ini cara tersebut tidak berjalan maka pihak bank akan memberikan somasi/teguran terhadap debitur yang menunggak pembayaran kredit yang berisi<sup>43</sup> :

- a. Pemberitahuan mengenai jatuh tempo pembayaran bunga dan/atau pokok kredit
- b. Perintah untuk membayar hutang dengan jumlah tertentu sesuai permintaan atau pemberitahuan bank.
- c. Batas waktu bagi debitur untuk melaksanakan pembayaran

Selanjutnya Muhammad Husin Alkudri mengatakan bahwa, teguran/somasi akan dilakukan sebanyak tiga kali berturut-turut, apabila debitur tidak juga beritikad baik untuk memenuhi pembayaran kredit, maka pihak bank akan melakukan penyelamatan kredit, biasanya bank dalam

---

<sup>42</sup> Hasil wawancara dengan Muhammad Husin Alkudri, Credit Analys PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Bangko, tanggal 9 April 2012, di Kota Bangko

<sup>43</sup> Hasil wawancara dengan Muhammad Husin Alkudri, Credit Analys PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Bangko, tanggal 9 April 2012, di Kota Bangko

menangani penyelesaian kredit macet melalui cara-cara yang bersifat persuasif dengan pendekatan musyawarah<sup>44</sup>.

Tindakan bank dalam melakukan penyelamatan kredit tergantung pada sifat kemacetan kredit dan debitor bermasalah tersebut, artinya pihak bank akan menilai apakah kredit macet tersebut disebabkan oleh faktor yang disengaja atau tidak disengaja, dalam hal ini pihak bank biasanya akan menentukan langkah-langkah yang dapat meringankan beban debitor, dengan maksud agar kredit macet tersebut dapat diatasi oleh debitor.

Penyelamatan kredit bermasalah atau kredit macet dapat dilakukan dengan berpedoman kepada Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 yang pada prinsipnya mengatur penyelamatan kredit bermasalah sebelum diselesaikan melalui lembaga hukum adalah melalui alternatif penanganan secara penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*). Dalam surat edaran tersebut yang dimaksud dengan penyelamatan kredit bermasalah melalui *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring* adalah sebagai berikut:

- a. Melalui *rescheduling* (penjadwalan kembali), yaitu suatu upaya hukum untuk melakukan perubahan terhadap beberapa syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali/ jangka

---

<sup>44</sup> Hasil wawancara dengan Muhammad Husin Alkudri, Credit Analys PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Bangko, tanggal 9 April 2012, di Kota Bangko

waktu kredit termasuk tenggang (*grace priod*), termasuk perubahan jumlah angsuran. Bila perlu dengan penambahan kredit.

- b. Melalui *reconditioning* (persyaratan kembali), yaitu melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh persyaratan perjanjian, yang tidak terbatas hanya kepada perubahan jadwal angsuran, atau jangka waktu kredit saja. Tetapi perubahan kredit tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi equity perusahaan.
- c. Melalui *restructuring* (penataan kembali), yaitu upaya berupa melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit berupa pemberian tambaha kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian kredit menjadi perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa *rescheduling* atau *reconditioning*.

Langkah-langkah penyelamatan kredit macet yang dilakukan bank salah satunya adalah melalui restrukturisasi (*restructuring*) kredit , yaitu bank akan melakukan analisis terhadap kredit bermasalah untuk memperoleh informasi mengenai penyebab terjadinya tunggakan pembayaran yang didasarkan pada laporan keuangan yang berkaitan dengan usaha debitor. Penyelesaian kredit macet melalui penawaran restrukturisasi yang ditawarkan oleh bank memerlukan itikad baik dari

debitor, dalam hal ini debitor bersedia untuk mengikuti syarat-syarat dan penawaran-penawaran yang dilakukan oleh pihak bank<sup>45</sup>.

Restrukturisasi kredit merupakan suatu proses untuk merestruktur kredit bermasalah dengan tujuan untuk memperbaiki posisi keuangan debitor. Restrukturisasi kredit adalah pembayaran kredit dengan syarat yang lebih lunak atau lebih ringan dibandingkan dengan syarat pembayaran kredit sebelum dilakukannya proses restrukturisasi kredit.

Restrukturisasi kredit macet yang dilakukan oleh bank akan memberikan kebijakan-kebijakan yang antara lain sebagai berikut<sup>46</sup>:

a. Penurunan Suku Bunga

Restrukturisasi melalui penurunan atau pemberian keringanan suku bunga yang bertujuan untuk memberikan keringanan kepada debitor, sehingga dengan penurunan suku bunga kredit akan membuat pembayaran yang harus dibayar debitor akan menjadi lebih kecil pada setiap tanggal pembayaran. Dengan cara ini diharapkan akan memberikan keringanan terhadap debitor dalam melakukan pembayaran kredit/utang.

b. Perpanjangan Jangka Waktu Kredit

Restrukturisasi melalui perpanjangan jangka waktu kredit yang bertujuan untuk memberikan waktu kepada debitor untuk melakukan

---

<sup>45</sup> Hasil wawancara dengan Muhammad Husin Alkudri, Credit Analys PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Bangko, tanggal 9 April 2012, di Kota Bangko

<sup>46</sup> Hasil wawancara dengan Muhammad Husin Alkudri, Credit Analys PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Bangko, tanggal 9 April 2012, di Kota Bangko

pembayaran kredit yang lebih lama, sehingga debitor dapat melanjutkan usahanya

c. Penambahan fasilitas kredit

Restrukturisasi melalui penambahan fasilitas kredit bertujuan agar diharapkan debitor dapat mengembangkan usahanya kembali yang akan menghasilkan pendapatan yang dapat untuk melakukan pembayaran kredit.

Penyelesaian kredit macet melalui restrukturisasi merupakan sebuah upaya yang dilakukan oleh pihak bank untuk mengatasi kredit bermasalah atau kredit macet akibat debitor *wanprestasi*, namun apabila upaya tersebut tidak membuahkan hasil, maka bank melakukan cara-cara yang bersifat represif, yaitu melalui jalan-jalan yang telah diperjanjikan dan ditentukan oleh hukum.

Upaya terakhir yang dilakukan oleh pihak bank dalam menangani kredit macet adalah dengan melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), yang menyatakan bahwa :

- (1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :
  - a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 6
  - b. Title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat dalam hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 14 ayat (2)
- (2) Atas kesepakatan pemberi hak tanggungan, penjualan objek hak tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan, jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Berdasarkan wawancara dengan Muhammad Husin Alkudri mengatakan bahwa, PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk cabang Bangko menggunakan cara eksekusi yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a mengenai Parate Eksekusi, sebagaimana yang diatur berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyatakan <sup>47</sup>:

“Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melauli pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut”.

Eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan kewenangan untuk melakukan eksekusi secara langsung tanpa perlu meminta penetapan atau fiat eksekusi dari pengadilan terlebih dahulu. Hal ini terlihat dengan adanya kata-kata menjual atas kekuasaan sendiri yang menunjukkan adanya kedudukan yang diutamakan kepada pemegang Hak Tanggungan dalam hal ini Bank selaku kreditor. Eksekusi langsung yang biasanya juga disebut dengan parate eksekusi adalah eksekusi yang dapat dilakukan secara langsung tanpa bantuan pengadilan.

Subekti mengatakan bahwa, Parate Eksekusi adalah menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantara hakim, yang ditujukan atas suatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual sendiri barang tersebut<sup>48</sup>.

---

<sup>47</sup> Hasil wawancara dengan Muhammad Husin Alkudri, Credit Analys PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Bangko, tanggal 10 April 2012, di Kota Bangko

<sup>48</sup> Subekti, *Pelaksanaan Perikatan, Eksekusi Riil dan Uang Paksa, Dalam : Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum*, (Jakarta : Prokyek Pengembangan Teknis Yudisial, MARI, 1990), hlm. 69

Dasar dilakukannya eksekusi langsung atau Parate Eksekusi ini diberikan oleh Pasal 6 yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji atau *wanprestasi*. Kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri ini dikuatkan dengan adanya janji dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang menyatakan bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji.

Selanjutnya Muhammad Husin Alkudri mengatakan bahwa, Bank melakukan Parate Eksekusi melalui pelelangan umum atau lelang eksekusi dengan cara mengajukan permohonan eksekusi Hak Tanggungan secara tertulis kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), dalam permohonan eksekusi pihak Bank akan memberikan dokumen-dokumen untuk persyaratan lelang eksekusi, yang berupa <sup>49</sup>:

- a. Bukti debitur *wanprestasi*, berupa surat peringatan 1 sampai 3 yang dilakukan oleh pihak Bank.
- b. Salinan bukti perincian jumlah hutang yang harus dipenuhi debitur.
- c. Salinan perjanjian kredit
- d. Salinan sertifikat Hak tanggungan
- e. Salinan sertifikat hak milik (SHM) sebagai bukti kepemilikan hak.

---

<sup>49</sup> Hasil wawancara dengan Muhammad Husin Alkudri, Credit Analys PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Bangko, tanggal 9 April 2012, di Kota Bangko

Pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan KPKNL ini sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, yang menyatakan KPKNL merupakan instansi pemerintah yang berada dibawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara pada Departemen Keuangan yang bertugas untuk menyelenggarakan lelang.

### **3. Kendala Yuridis dan Ketidak Konsistenan Parate Eksekusi dalam Undang-Undang Hak Tanggungan**

Kedudukan kreditor pemegang Hak Tanggungan adalah kreditor *preferen*, sebagaimana yang disebutkan dalam penjelasan umum angka 4 alinea 2 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Hak Tanggungan merupak salah satu jaminan yang kuat,sebagaimana yang disebutkan dalam penjelasan umum angka 3, yang dinyatakan bahwa hak tanggungan mempunyai ciri-ciri :

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



Penjelasan diatas menyebutkan bahwa salah satu ciri hak tanggungan adalah mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan diatur dalam pasal 20 Undang-undang Hak tanggungan, yang disebutkan bahwa :

- (1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :
  - a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 6
  - b. Title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat dalam hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 14 ayat (2).
- (2) Atas kesepakatan pemberi Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2)

Kemudian secara khusus Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur tentang Parate Eksekusi yang diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang selengkapnya berbunyi :

“Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melauli pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut”.

Berdasarkan ketentuan pasal 6 tersebut bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan dapat menjual objek Hak Tanggungan melauli pelelangan umum. Akan tetapi pada pelaksanaannya terkendala secara yuridis apabila dihubungkan dengan penjelasan umum angka 9 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyatakan bahwa :

“Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu memasukkan

secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang ini, yaitu yang mengatur lembaga parate executie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbaharui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*)”.

Dapat disimpulkan dalam penjelasan Pasal 9 tersebut, bahwa pelaksanaan Parate Eksekusi pelaksanaannya mendasarkan pada ketentuan dalam Pasal 224 HIR (untuk daerah Jawa dan Madura), yang menyatakan bahwa :

“Grosse akta hipotik dan grosse surat hutang yang dibuat dihadapan notaris di Indonesia, dan yang kepalanya memakai perkataan DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA, diberi kekuatan yang sama dengan putusan hakim. Hal ini menjalankannya jika tidak dilaksanakan secara sukarela, maka pelaksanaannya dijalankan atas perintah dan di bawah pimpinan ketua pengadilan negeri di dalam wilayah mana debitor berdiam, atau tinggal, atau bertempat tinggal yang dipilihnya, dengan cara seperti tercantum dalam pasal-pasal permulaan bagian ini, kecuali mengenai sandera. Jika pelaksanaan harus dilakukan diluar wilayah hukum pengadilan negeri yang ketuanya memerintahkan itu, maka berlaku Pasal 195 ayat (2) dan seterusnya”.

Dan berdasarkan pasal 258 RBg (yang berlaku untuk luar daerah Jawa dan Madura), menyatakan bahwa :

Ayat (1) : “Turunan asli (grossen) akta-akta hipotik dan surat-surat pernyataan utang yang dibuat oleh notaris yang diterbitkan di Indonesia dan di atasnya dibubuhkan kata-kata DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA, mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan hakim”.

Ayat (2) : “Pada pelaksanaannya, jika dilaksanakan secara sukarela, berlakulah ketentuan-ketentuan bagian ini, dengan

pengertian, bahwa penyanderaan hanya dapat diterapkan jika sudah dikabulkan dengan suatu putusan hakim”.

Dengan demikian berdasarkan Pasal 224 HIR dan 258 RBg, pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 harus melalui izin dan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri atau fiat eksekusi.

Berdasarkan penjelasan diatas tersebut, dapat disimpulkan bahwa terdapat kerancuan yang menimbulkan kendala secara yuridis. Seharusnya pelaksanaan Parate Eksekusi tidak memerlukan fiat eksekusi atau pertolongan hakim.

Tetapi menurut Rachmadi Usman, kurang tepat kalau eksekusi eks Pasal 224 HIR dan 258 RBg seperti yang dikatakan dalam penjelasan Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai Parate Eksekusi. Sebetulnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR dan 258 RBg itu adalah eksekusi yang didasarkan kepada title eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan<sup>50</sup>.

Selanjutnya Herowati Poestoko, menyatakan bahwa seharusnya Parate Eksekusi tidak mendasarkan pada Pasal 224 HIR dan 258 RBg, seperti yang disebutkan oleh Penjelasan Umum angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3). Melainkan , Parate Eksekusi itu dilaksanakan tanpa meminta fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri<sup>51</sup>.

---

<sup>50</sup> Rachmadi Usman, *Op. Cit*, hlm. 491

<sup>51</sup> Herowati Poestoko, *Op. Cit*, hlm. 262

Menurut penulis, hal lain yang dapat menimbulkan kendala secara yuridis adalah ketidak konsistenan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, di dalam Pasal 6 menyatakan bahwa :

“Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melauli pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut”.

Unsur-unsur yang terdapat dalam ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan menunjukkan hal penting manakala debitor *wanprestasi*, yaitu peralihan hak dan pelaksanaannya hak bagi kreditor pertama.

Kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum seharusnya sudah diberikan oleh Undang-Undang (*ex lege*) kepada pemegang Hak Tanggungan.

Secara substansi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dapat dikatakan pengadopsian Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata, yang menyebutkan :

“Diperkenankanlah kepada si berpiutang hipotik pertama untuk, pada waktu diberikannya hipotik dengan tegas diminta diperjanjikan bahwa, jika uang pokok tidak dilunasi semestinya, atau jika bunga yang terutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan dikuasakan menjual persil yang diperikatankan di muka umum, untuk mengambil pelunasan uang pokok, maupun bunga serta biaya, dari pendapatan penjualan itu, janji tersebut harus dilakukan menurut cara sebagaimana diatur dalam Pasal 1211”.

Persamaan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dengan 1178 ayat (2) adalah mengatur tentang menjual di muka umum, tetapi

perbedaannya dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur tentang “menjual” atas kekuasaan sendiri, sedangkan Pasal 1178 ayat (2) mengatur tentang “dikuasaakan untuk menjual”<sup>52</sup>.

Akan tetapi ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan apabila dihubungkan dengan penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan menimbulkan kendala secara yuridis akibat kerancuan dan ketidak konsistenan (*inkonsistensi*), sebab dalam penjelasan Pasal Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan bahwa :

“Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak Tanggungan tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor 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 daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan”.

Janji yang dimaksud dalam penjelasan diatas adalah janji yang diatur dalam ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyatakan :

“Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji”.

Selajutnya dalam penjelasan Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut dijelaskan lebih lanjut sebagai berikut :

---

<sup>52</sup>*Ibid*, hlm. 247

“Untuk dipunyainya kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dicantumkan janji ini”.

Berdasarkan penjelasan diatas, bahwa hak pemegang Hak Tanggungan untuk menjual sendiri baru melakat apabila hal tersebut diperjanjikan, seharusnya kekuasaan untuk menjual sendiri sudah diberikan oleh Undang-Undang sehingga tanpa perjanjian pun, hak itu sudah lahir.

Menurut Yahya Harahap, satu segi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersirat rumusan bahwa kuasa menjual sendiri seolah-olah bersifat *ipso jure (by law)* diberikan Undang-Undang kepada pemegang Hak Tanggungan, namun berdasarkan berdasarkan penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tidak bersifat *ipso jure*, tetapi berdasarkan kesepakatan<sup>53</sup>.

Sedangkan menurut Sutan Remy Sjahdeini, bahwa adanya pencantuman janji untuk pemegang Hak Tanggungan dapat menjual obyek Hak Tanggungan atas dasar kekuasaan sendiri di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah berlebihan. Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan telah menentukan sebagai ketentuan yang mengikat apabila debitor cidera janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas dasar kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut. Dengan kata lain, baik kekuasaan

---

<sup>53</sup> Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2010), hlm . 197

pemegang Hak Tanggungan pertama tersebut dicantumkan atau tidak didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai kekuasaan/wewenang untuk dapat melakukan tindakan yang demikian itu. Pencantuman janji yang demikian itu didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, hanya akan memberikan rasa mantap (sekedar bersifat psikologis, bukan Yuridis) kepada pemegang Hak Tanggungan dari pada bila tidak dicantumkan<sup>54</sup>.

### **B. Pengosongan Terhadap Benda Jaminan Hak Tanggungan Dapat Dilakukan Hanya Melalui Permohonan Tanpa Melalui Gugutan**

Menurut Muhammad Husin Alkudri, dalam pelaksanaan Parate eksekusi Hak Tanggungan, masalah yang sering terjadi adalah masalah dalam pengosongan objek Hak Tanggungan. Hal ini biasanya disebabkan debitor tidak mau secara sukarela untuk mengosongkan objek Hak Tanggungan<sup>55</sup>.

Dalam pelaksanaan pengosongan objek Hak Tanggungan seharusnya tidak ada masalah, karena sebelumnya telah diperjanjikan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), bahwa pemberi Hak Tanggungan atau debitor akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi. Janji ini juga diatur dalam dalam Pasal

---

<sup>54</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Op. Cit*, hlm. 227

<sup>55</sup> Hasil wawancara dengan Muhammad Husin Alkudri, Credit Analys PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Bangko, tanggal 10 April 2012, di Kota Bangko

11 ayat (2) huruf j Undang-Undang Hak Tanggungan, walaupun janji ini bersifat fakultatif tetapi biasanya dalam praktek pihak Bank selaku kreditor akan selalu mencantumkan janji tersebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terhadap debitor.

Walaupun telah diperjanjikan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), tetapi dalam praktek masalah pengosongan secara sukarela sangat sulit sekali dilakukan oleh pihak Bank terhadap debitor, karena debitor seringkali mempersulit pihak Bank dengan cara mengulut-ulur waktu yang telah ditetapkan oleh pihak Bank.

Selanjutnya menurut Muhammad Husin Alkudri, dalam praktek biasanya pemenang lelang dengan dibantu oleh pihak Bank selaku kreditor akan melakukan pendekatan dengan cara negosiasi terhadap debitor (tereksekusi) untuk mengosongkan objek Hak Tanggungan. Dalam hal ini melalui negosiasi pemenang lelang yang dibantu oleh pihak Bank selaku kreditor memberikan penawaran-penawaran yang bertujuan untuk mencari jalan terbaik dalam pengosongan objek Hak Tanggungan tersebut<sup>56</sup>.

Apabila dengan cara negosiasi tidak menemukan jalan untuk mengosongkan objek Hak Tanggungan, maka pemenang lelang yang dibantu oleh pihak Bank akan meminta bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk melakukan eksekusi riil.

---

<sup>56</sup> Hasil wawancara dengan Muhammad Husin Alkudri, Credit Analys PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Bangko, tanggal 10 April 2012, di Kota Bangko



Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tidak diatur mengenai pengosongan objek Hak Tanggungan, oleh karena itu pelaksanaan eksekusinya tenduk pada Pasal 200 ayat (11) HIR atau Pasal 218 ayat (2) RBg yang berkaitan dengan penjualan lelang (*executoriale verkoop*).

Eksekusi menurut Pasal 200 ayat (11) HIR, menyatakan bahwa :

“Jika terhukum enggan/menolak untuk mengosongkan benda tetap itu, maka ketua pengadilan negeri dalam surat penetapannya memerintahkan kepada seorang yang berwenang untuk menjalankan *exploit*, supaya ia dengan bantuan ketua panitera pengadilan negeri atau seorang pegawai yang akan ditunjuk oleh ketua, jika perlu dengan bantuan polisi, memaksa si terhukum untuk mengosongkan dan membersihkan benda tetap itu, dengan segala keluarganya dan miliknya.”

Selanjutnya Pasal 218 ayat (2) RBg, menyatakan bahwa :

“Jika si tersita menolak untuk mengosongkan harta benda tetap tersebut, maka Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan suatu surat perintah yang ditujukan kepada pejabat berwenang melakukan *exploit* untuk jika perlu dengan bantuan alat Negara mengosongkan serta menghampakan harta benda itu oleh si terhukum bersama orang-orangnya dan barang-barangnya.

Ketentuan dalam Pasal 200 ayat (11) HIR dan 218 ayat (2) RBg tersebut diatas, mengatur tentang eksekusi riil terhadap objek lelang eksekusi (*executorial verkoop*).

Ada kemungkinan orang yang itu tidak mau meninggalkan benda miliknya, meskipun sudah dijual lelang dan dibeli oleh orang lain secara sah. Dalam hal ini, maka Ketua Pengadilan Negeri dapat memberi

perintah tertulis supaya orang itu dikeluarkan dengan paksa oleh juru sita dibantu oleh panitera Pengadilan Negeri, jika perlu dibantu oleh orang lain, dan jika yang bersangkutan masih membandel, maka pengosongan paksa dilakukan dengan bantuan polisi<sup>57</sup>.

Akan tetapi kekuatan eksekusi riil hanya berlaku bagi eksekusi yang dilakukan oleh pengadilan, baik eksekusi putusan hakim maupun eksekusi dengan pertolongan hakim.

Tetapi menurut FX. Jiwo Santoso, Ketua Pengadilan Negeri Bangko, ketentuan diatas dapat dikesampingkan, oleh karena berdasarkan hasil Rakernas Mahkamah Agung Republik Indonesia di Makasar Tanggal 2-6 September Tahun 2007, dalam diskusi dan evaluasi kelompok bidang perdata dirumuskan salah satunya mengenai Parate Eksekusi Hak Tanggungan<sup>58</sup>.

Hasil Rakernas di Makasar Tanggal 2-6 September 2007, dinyatakan bahwa, walaupun Pasal 200 ayat (11) HIR dan 218 ayat (2) RBg apabila ditafsirkan secara sistematis berkaitan dengan eksekusi putusan pengadilan sebagaimana diatur dalam Pasal 195 dst., akan tetapi praktek selama ini menunjukkan bahwa eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh pengadilan berdasarkan Pasal 224 HIR dan 258 RBg apabila barang lelang itu tidak dengan sukarela disertakan maka pihak pemenang lelang dapat mengajukan permohonan berdasarkan Pasal 200

---

<sup>57</sup> Mochammad Dja'is dan RMJ Koosmargono, *Membaca dan Mengert HIR* (Semarang : Universitas Diponegoro, 2012), hlm. 253

<sup>58</sup> Hasil wawancara dengan FX Jiwo Santoso, Ketua Pengadilan Negeri Bangko, tanggal 11 April 2012, di Kota Bangko

ayat (11) HIR dan 218 ayat (2) RBg tidak semata-mata ditujukan untuk melaksanakan putusan pengadilan. Pengadilan juga dapat melakukan pengosongan terhadap pelelangan yang dilakukan KPKNL berdasarkan permohonan kreditor pemegang Hak Tanggungan.

Dengan adanya hasil Rakernas tersebut, pengajuan eksekusi pengosongan objek Hak Tanggungan tidak memerlukan gugatan, tetapi dapat dilakukan hanya dengan surat permohonan eksekusi dari pemegang Hak Tanggungan atau pembeli lelang untuk meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk mengosongkannya<sup>59</sup>.

Adapun proses pelaksanaan eksekusi pengosongan yang dilakukan oleh Ketua Pengadilan Negeri adalah sebagai berikut<sup>60</sup> :

1. Permohonan eksekusi dari pemohon eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri
2. Pengadilan Negeri menerbitkan penetapan peringatan (*aanmaning*) dengan masa tenggang peringatan 8 (delapan) hari.
3. Apabila peringatan (*aanmaning*) tidak ditaati, maka Ketua Pengadilan Negeri menerbitkan penetapan perintah eksekusi kepada panitera/juru sita.
4. Melaksanakan eksekusi riil
5. Membuat dan menyampaikan berita acara eksekusi kepada pihak-pihak terkait.

---

<sup>59</sup> Hasil wawancara dengan FX Jiwo Santoso, Ketua Pengadilan Negeri Bangko, tanggal 11 April 2012, di Kota Bangko

<sup>60</sup> Hasil wawancara dengan FX Jiwo Santoso, Ketua Pengadilan Negeri Bangko, tanggal 11 April 2012, di Kota Bangko

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan sebagaimana diuraikan di atas, maka untuk menjawab permasalahan dalam penulisan ini dapat dikemukakan dalam bentuk kesimpulan dan saran sebagai berikut :

#### **A. Kesimpulan**

1. Upaya terakhir yang dilakukan oleh Bank dalam menangani kredit bermasalah atau kredit macet adalah dengan melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan. Pelaksanaan eksekusi yang dilakukan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk cabang Bangko adalah dengan menggunakan eksekusi langsung atau parate eksekusi yang diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), parate eksekusi adalah eksekusi yang dapat dilakukan secara langsung tanpa bantuan pengadilan. Parate Eksekusi memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji atau *wanprestasi*. Kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri ini dikuatkan dengan adanya janji dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang menyatakan bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dalam melakukan parate eksekusi dengan cara mengajukan permohonan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara

tertulis kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

2. Dalam pelaksanaan parate eksekusi, masalah yang sering terjadi adalah kesulitan dalam pengosongan objek Hak Tanggungan. Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tidak diatur mengenai pengosongan objek Hak Tanggungan, oleh karena itu pelaksanaannya tunduk pada Pasal 200 ayat (11) HIR dan Pasal 218 ayat (2) RBg. Ketentuan dalam Pasal 200 ayat (11) HIR dan Pasal 218 ayat (2) RBg tersebut mengatur tentang eksekusi riil terhadap objek lelang eksekusi, akan tetapi eksekusi riil hanya berlaku bagi eksekusi yang dilakukan oleh pengadilan, baik eksekusi putusan hakim maupun eksekusi dengan pertolongan hakim, tetapi hal tersebut dapat dikesampingkan dengan adanya terobosan berdasarkan Rakernas Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 2007 di Makasar yang menyatakan bahwa, walaupun Pasal 200 ayat (11) HIR dan 218 ayat (2) RBg apabila ditafsirkan secara sistematis berkaitan dengan eksekusi putusan pengadilan sebagaimana diatur dalam Pasal 195 dst., akan tetapi praktek selama ini menunjukkan bahwa eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh pengadilan berdasarkan Pasal 224 HIR dan 258 RBg apabila barang lelang itu tidak dengan sukarela disertakan maka pihak pemenang lelang dapat mengajukan permohonan berdasarkan Pasal 200 ayat (11) HIR dan 218 ayat (2) RBg tidak semata-mata ditujukan untuk melaksanakan

putusan pengadilan. Pengadilan juga dapat melakukan pengosongan terhadap pelelangan yang dilakukan KPKNL berdasarkan permohonan kreditor pemegang Hak Tanggungan.

## B. Saran

1. Salah satu perlindungan hukum bagi kreditor apabila debitor cidera janji adalah dengan cara mengeksekusi objek jaminan melalui lembaga parate eksekusi, yaitu eksekusi langsung tanpa pertolongan hakim atau fiat eksekusi. Untuk itu diperlukan ketentuan hukum yang kuat untuk pengaturan parate eksekusi, parate eksekusi tidak seharusnya tunduk pada ketentuan dalam Pasal 224 HIR dan 258 RBg seperti yang dijelaskan dalam penjelasan umum angka 9 dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Oleh karena itu penjelasan umum angka 9 tersebut dipandang perlu untuk di revisi agar adanya kepastian hukum mengenai parate eksekusi.
2. Dalam pelaksanaan parate eksekusi melalui pelelangan umum, seharusnya Bank selaku kreditor melakukan upaya pengosongan terlebih dahulu terhadap objek Hak Tanggungan yang akan dijual lelang, sehingga diharapkan memberikan perlindungan hukum bagi pembeli lelang untuk memperoleh haknya sebagai pembeli.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Bandung.
- Bambang Waluyo, 1996, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaanya, Jilid 1*, Djambatan, Jakarta.
- Effendi Perangin, 1991, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Hartono Hadisaputro, 1984, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta.
- Herowati Poestoko, 2007, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta.
- H.R. Daeng Naja, 2005, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, Citra Aditya Bakti, Jakarta.
- J. Satrio, 2002, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Lexy J. Meleong, 2000, *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, PT. Remaja Rosda Karya, Bandung.
- M.Yahya Harahap, 2010, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata (Edisi Kedua)*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Mariam Darus Badruzaman, 2000, *Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan, Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung.
- Mohammad Dja'is, 2009, *Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan*, Makalah di sampaikan pada Seminar Nasional "Mencari Model Eksekusi Hak Tanggungan Yang Menguntungkan Para Pihak", Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.

- ....., 2012, *Membaca dan Mengerti HIR*, Universitas Diponegoro, Semarang.
- Munir Fuady, 2000, *Jaminan Fidusia*, cetakan I, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Purwahid Patrik dan Kashadi, 1999, *Hukum Jaminan*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.
- Rachmadi Usman, 2008, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Renowulan Susanto, 1995, *Perjanjian, Kredit dan Macam-macam Jaminan Kredit Dalam Praktek Hukum Di Indonesia, Kapita Selekta Hukum Perbankan*, Ikatan Hakim Indonesia, Jakarta.
- Salim HS, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2004.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1980, *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perseorangan*, Liberty, Yogyakarta.
- ....., 2003, *Hukum Perdata : Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta.
- Sutarno, 2005, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung.
- Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan Asas-asas Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung.
- ....., 1996, *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan dilingkungan PerBankan(Hasil Seminar) Lembaga kajian Hukum Bisnis FH-USU Medan*, PT. Citra Aditya, Bandung.
- Soerjono Soekanto, 2010, , *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta.



## **B. Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998  
Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7  
Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Undang-undang Nomor Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4  
Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah  
Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang  
Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.