

**SKRIPSI**

**CHAIRIL ANWAR**

**PERLINDUNGAN HUKUM DEBITOR TERHADAP RENDAHNYA  
NILAI/HARGA EKSEKUSI BARANG JAMINAN**



**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA**

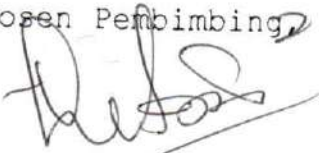
**2000**

**PERLINDUNGAN HUKUM DEBITOR TERHADAP RENDAHNYA  
NILAI/HARGA EKSEKUSI BARANG JAMINAN**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi  
Syarat-syarat untuk Mencapai Gelar  
Sarjana Hukum

Dosen Pembimbing



Lisman Iskandar, S.H., M.S.  
NIP. 130675526

Penyusun,



Chairil Anwar  
039614339

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2000**

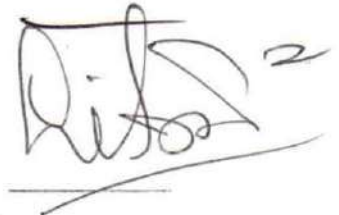
Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan  
pada tanggal 8 Agustus 2000.

Tim Penguji Skripsi :

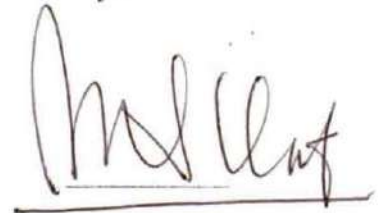
Ketua : - Prof. Dr. Moch. Isnaeni, S.H., M.S.



Anggota : - Lisman Iskandar, S.H., M.S.



- Hj. Moerdiati Subagio, S.H., M.S.



- Sri Handayani, S.H., M.Hum.



- Yohanes Sogar Simamora, S.H., M.Hum.



## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur saya panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini. Tidak lupa shalawat serta salam saya limpahkan kepada Nabi Muhammad SAW.

Dalam skripsi ini saya mencoba mengkaji tentang permasalahan yang timbul dalam praktek eksekusi Hak Tanggungan. Saya menyadari bahwa skripsi ini banyak kekurangan karena keterbatasan pengetahuan dan pengalaman.

Skripsi ini saya harapkan memberikan sumbangan pikiran yang berguna bagi pembaca.

Pada kesempatan ini saya sampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Ayahanda dan Ibunda yang telah bekerja keras membiayai kuliah ananda.
2. Bapak Lisman Iskandar yang bersedia meluangkan waktu untuk membimbing penulisan skripsi ini.
3. Bapak Moch. Isnaeni, Bapak Yohanes Sogar Simamora, Ibu Moerdiati Subagio, dan Ibu Sri Handayani selaku tim penguji.
4. Bapak Bambang Sugiono selaku Dosen Wali.

5. Bapak Machsoen Ali selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga dan segenap Dosen.
6. Seluruh teman-teman mahasiswa Fakultas Hukum Unair yang telah membantu menyelesaikan skripsi ini.

Segala kritik dan saran akan saya terima dengan senang hati.

Surabaya, 14 September 2000

(Chairil Anwar)

**DAFTAR ISI**

HALAMAN JUDUL

LEMBAR PENGESAHAN

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

BAB I	PENDAHULUAN .....	1
	1. Latar Belakang dan Rumusan Masalah ...	1
	2. Penjelasan Judul .....	7
	3. Alasan Pemilihan Judul .....	8
	4. Tujuan Penulisan .....	10
	5. Metodologi .....	10
	6. Pertanggungjawaban Sistematika .....	11
BAB II	PENGERTIAN CIDERA JANJI DAN PERLINDUNGAN HUKUM DEBITOR TERHADAP RENDAHNYA NILAI / HARGA EKSEKUSI BARANG JAMINAN .....	13
	1. Pengertian dan Prosedur Pembebanan Hak Tanggungan .....	13
	2. Pengertian Cidera Janji .....	23
	3. Perlindungan Hukum Debitor dari Rendahnya Nilai/Harga Eksekusi Barang Jaminan .....	27

BAB III	PRAKTEK EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN .....	32
	1. Pengertian Eksekusi .....	31
	2. Eksekusi Hak Tanggungan Menurut UUHT .	35
	3. Praktek Eksekusi Hak Tanggungan .....	40
BAB IV	PENUTUP .....	44
	1. Kesimpulan .....	44
	2. Saran .....	45

DAFTAR BACAAN

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1. Latar Belakang dan Rumusan Masalah

Sejak dilaksanakannya deregulasi perbankan oleh pemerintah, perkembangan bank di Indonesia mengalami kemajuan yang sangat pesat. Terutama sejak dikeluarkannya Paket Kebijakan 27 Oktober 1988 (Pakto 88). Sampai dengan bulan Maret 1997 jumlah bank di Indonesia sebanyak 237 bank dengan jumlah kantor sebanyak 6.055.<sup>1</sup>

Pakto 88 memberikan kesempatan luas kepada masyarakat untuk mendirikan bank baru dengan persyaratan-persyaratan yang mudah. Kesempatan ini digunakan oleh para pengusaha untuk mendirikan bank-bank baru yang bertujuan untuk mendapatkan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kembali dalam bentuk kredit.

Belum diaturnya rambu-rambu kesehatan bank dan Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK) atau legal lending limit (3L) waktu itu, memungkinkan bagi bank untuk menyalurkan kredit sebanyak-banyaknya kepada perusahaan dalam grupnya, pemegang saham, pengurus, pegawai bank

---

<sup>1</sup>Sumber : Bank Indonesia, dikutip dari Sutan Remy Sjahdeini, Ketentuan-ketentuan Pokok Perbankan, makalah, hal. 4.



dan pihak-pihak lainnya. Rambu-rambu kesehatan bank dan batas maksimum pemberian kredit baru diatur dalam UU no. 7/1992 tentang perbankan dan peraturan pelaksanaannya. Kredit tersebut disalurkan tanpa analisa yang ketat terhadap debitor terutama tentang :

- a. Character (kemauan debitor melunasi kredit) ;
- b. Capacity (kemampuan debitor melunasi dan mengelola kredit);
- c. Capital (modal debitor) ;
- d. Collateral (agunan kredit) ;
- e. Condition (keadaan ekonomi debitor).

Praktek yang tidak sehat tersebut telah mengakibatkan banyak bank yang tidak sehat dan diambang keruntuhan. Kredit yang disalurkan menjadi bermasalah dan macet. Akhirnya banyak bank yang harus dilikuidasi. Sebagai contoh adalah kasus Bank Summa yang dicabut ijinnya oleh Menteri Keuangan pada bulan Desember 1992 karena dikhawatirkan akan membahayakan perbankan dan perekonomian nasional. Dengan diundangkannya UU No. 10/1998 yang merubah UU no. 7/1992 maka kewenangan Menteri Keuangan untuk memberi dan mencabut izin usaha bank beralih pada Pimpinan Bank Indonesia.

Ketika krisis ekonomi dan moneter melanda Indonesia sejak tahun 1997, semakin banyak bank yang harus

dilikuidasi yang ditandai dengan dilikuidasinya 16 bank, kemudian pemerintah membentuk BPPN untuk mengambil alih bank-bank yang tidak atau kurang sehat tersebut.

Mengingat begitu pentingnya fungsi perbankan dalam sistem keuangan nasional, maka perlu kiranya kepentingan bank dilindungi secara maksimal tanpa mengesampingkan perlindungan hukum baik terhadap nasabah penyimpan dana maupun nasabah debitor. Memang UU No. 7/1992 jo. UU No. 10/1998 telah mengatur tentang perbankan, tetapi tidak mengatur hubungan antara bank dengan nasabah debitor dan nasabah penyimpan dana. Dalam undang-undang tersebut, yang diatur hanyalah mengenai bidang administrasinya saja, yaitu antara bank dengan pemerintah (Bank Indonesia).

Hukum (Undang-undang) pada saat ini dirasakan belum memberikan perlindungan yang maksimal terhadap kepentingan bank dalam perjanjian kredit. Selain campur tangan Bank Indonesia, pengadilan seharusnya turut berperan serta dalam memberikan perlindungan pada bank, terutama dari kecurangan para debitor nakal dan beritikad buruk yang akan mengakibatkan terganggunya keberadaan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama.

Dalam praktek, debitor selalu dianggap dalam posisi yang lemah dan kreditor berada dalam posisi yang kuat. Padahal dari segi teori dan praktek posisi kreditor yang kuat sebelum penyerahan kredit akan bergeser pada debitor saat pembayaran kredit tiba.<sup>2</sup>

Pengadilan memang harus melindungi debitor terhadap Penyodoran Standard Contract dari Kreditor. Namun penerapan ajaran penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dalam praktek peradilan perlu ditelaah lebih mendalam. Pengadilan seharusnya juga mempertimbangkan apakah debitor beritikad baik atau beritikad buruk. Modal bank yang berasal dari nasabah penyimpanan dana yang kurang terlindungi, juga harus menjadi pertimbangan pengadilan.

Pada dasarnya penyelesaian kredit macet di bank swasta tidak jauh berbeda dengan penyelesaian kredit macet di bank pemerintah. Perbedaannya yaitu pada bank pemerintah utang (kredit) kepada bank tersebut dianggap sebagai utang kepada negara. Sehingga penyelesaiannya dapat dilakukan melalui Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN).

---

<sup>2</sup>M. Yahya Harahap, Beberapa Tinjauan Tentang Permasalahan Hukum (selanjutnya disingkat M. Yahya Harahap I), buku kedua, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, hal. 109.

Dalam hal tertentu, kredit macet dapat dikategorikan sebagai tindak pidana korupsi.<sup>3</sup>

Agar kasus-kasus likuidasi bank tersebut tidak terulang kembali dan penyaluran kredit tidak menjadi bermasalah atau macet, maka bank harus melakukan upaya baik preventif maupun represif agar pelunasan kredit tetap lancar.

Sebagai upaya preventif dalam pembentukan perjanjian kredit, bank harus selalu memperhatikan Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK) atau Legal Lending Limit (3L), menganalisa debitor secara teliti dengan menggunakan "five C's credit", dan menerapkan prinsip Prudential Banking secara maksimal. Untuk berjaga-jaga bila kredit menjadi macet maka penting adanya pengikatan agunan sebagai jaminan kredit.

Apabila kredit telah macet, maka diperlukan upaya represif yaitu dengan cara mengeksekusi benda agunan. Tetapi di dalam praktek sering kali terjadi permasalahan saat benda agunan akan dieksekusi. Sehingga harus menyelesaikannya melalui gugatan perdata biasa yang memerlukan waktu sangat lama dan biaya yang besar.

---

<sup>3</sup>Munir Fuady, Hukum Bisnis Dalam Teori dan Praktek, Buku kedua, Citra Aditya Bakti Bandung, 1994, hal. 82-83.

Selain permasalahan eksekusi benda agunan, dalam praktek seringkali juga penjualan agunan melalui Kantor Lelang menghasilkan harga yang terlalu rendah dan jauh di bawah harga pasar. Hal ini menyebabkan debitor / Pemberi Hak Tanggungan dirugikan. Sehingga perlu dipikirkan upaya perlindungan Hukum bagi debitor / Pemberi Hak Tanggungan jika terjadi peristiwa tersebut.

Lembaga jaminan yang berlaku di Indonesia yaitu :

- a. Gadai ;
- b. Hypotheek atas pesawat udara dan kapal berukuran 20 meter kubik atau lebih ;
- c. Bortocht/guaranty/penjamin ;
- d. Fiducia ;
- e. Hak Tanggungan.

Di antara lembaga-lembaga jaminan tersebut yang paling efektif dan aman memberikan perlindungan kepada bank dalam penyelesaian kredit macet adalah pembebanan Hak Tanggungan atas tanah.

Hak Tanggungan diatur dalam UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) yang diundangkan sebagai pengganti hypothek yang diatur dalam Buku II Burgelijk Wetboek (BW) sepanjang mengenai tanah dan Credit Verband yang diatur dalam Stb. 1908 No. 542 dan Stb. 1937 No.

190. Berdasarkan pasal 26 UUHT jo. Penjelasan maka pasal 224 HIR (pasal 258 RBG) tetap berlaku sebagai aturan tentang eksekusi Hak Tanggungan.

Dari uraian diatas maka sebagai lembaga penyalur dana/kredit, bank harus mampu memberikan pelayanan yang baik. Dalam hubungan antara bank dengan nasabah debitor perlu diperhatikan hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Berdasarkan atas berlakunya UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka dalam skripsi ini dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

- a. Bagaimana perlindungan hukum bagi debitor terhadap rendahnya nilai / harga eksekusi barang jaminan?
- b. Bagaimana praktek eksekusi Hak Tanggungan?

## **2. Penjelasan Judul**

Skripsi ini berjudul "Perlindungan Hukum Debitor Terhadap Rendahnya Nilai/Harga Eksekusi Barang Jaminan".

Berdasarkan pasal 1 angka 3 UUHT, debitor adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang piutang tertentu.

Pengertian Eksekusi adalah pelaksanaan putusan pengadilan atau dokumen-dokumen tertentu yang mempunyai

irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", karena adanya salah satu pihak yang cidera janji.

Barang jaminan adalah suatu barang (dalam hal ini tanah) yang menjadi jaminan suatu utang.

Dari penjelasan diatas maka dapat kita peroleh gambaran bahwa skripsi ini membahas mengenai perlindungan hukum bagi debitor dari rendahnya nilai/harga eksekusi barang yang dijadikan jaminan suatu utang.

### **3. Alasan Pemilihan Judul**

Pada saat ini, banyak kredit yang disalurkan bank kepada debitor menjadi bermasalah dan macet. Oleh sebab itu maka diperlukan adanya suatu usaha untuk menangani permasalahan tersebut.

Berdasarkan SK direksi BI No. 31/147/KEP/DIR tanggal 12 November 1998, kualitas kredit digolongkan berdasarkan kriteria prospek usaha, kondisi keuangan, dan kemampuan membayar kredit, yaitu :

- a. Kredit lancar ;
- b. Kredit dalam perhatian khusus ;
- c. Kredit kurang lancar ;

d. Kredit diragukan ;

e. Kredit macet.

Apabila suatu kredit telah bermasalah, maka diperlukan upaya untuk mengeksekusi agunan. Tetapi di dalam praktek bank sering kali tidak dapat mengeksekusi agunan. Sehingga harus menyelesaikannya melalui gugatan perdata biasa.

Sesuai uraian dalam latar belakang dan rumusan masalah, jalan keluar yang efektif untuk menangani masalah praktek eksekusi obyek Hak Tanggungan yang sampai saat ini tidak sesuai dengan UUHT.

Selain itu, dalam praktek seringkali debitor/ Pemberi Hak Tanggungan yang telah dianggap cidera janji, dirugikan karena rendahnya hasil eksekusi. Sehingga perlu dipikirkan perlindungan hukum bagi debitor/Pemberi Hak Tanggungan.

Berdasarkan alasan tersebut, maka saya memilih judul "Perlindungan Hukum Debitor Terhadap Rendahnya Nilai/Harga Eksekusi Barang Jaminan". Dalam skripsi ini yang akan saya bahas adalah tentang permasalahan eksekusi Hak Tanggungan dalam praktek.



#### **4. Tujuan Penulisan**

Tujuan penulisan skripsi ini adalah :

- a. memenuhi dan melengkapi persyaratan akademis dalam mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
- b. memberikan sumbangan pikiran pada masyarakat, khususnya mengenai eksekusi Hak Tanggungan dalam praktek perbankan di Indonesia.
- c. menambah pengetahuan dan wawasan dalam bidang hukum kepada pembaca, khususnya mahasiswa fakultas hukum.

#### **5. Metodologi**

##### a. Pendekatan masalah

Dalam penulisan skripsi ini saya menggunakan metodologi yuridis normatif yaitu pendekatan masalah melalui studi kepustakaan dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan Hak Tanggungan.

##### b. Sumber data

Sumber data yang diambil dalam penulisan skripsi ini diperoleh dari data kepustakaan khususnya dari buku-buku, makalah, disertasi, berbagai peraturan perundang-undangan.

c. Prosedur pengumpulan dan pengolahan data

Untuk mendapatkan data yang lengkap, maka data yang telah diperoleh saya kumpulkan dan memisah-misahkan sesuai dengan pembahasannya.

d. Analisa data

Data yang telah terkumpul kemudian dianalisa berdasarkan metode deskriptif analisis yaitu dengan menguraikan permasalahan yang berhubungan dengan Hak Tanggungan khususnya dalam perjanjian kredit. Setelah itu mengemukakan pandangan serta memecahkan permasalahan dari data yang diperoleh.

## **6. Pertanggungjawaban sistematika**

Bab I merupakan bab pendahuluan yang memberikan uraian secara umum yang memuat latar belakang dan permasalahan sampai pertanggungjawaban sistematika. Sehingga pembaca dapat memahami permasalahan yang ada dalam skripsi ini.

Bab II membahas permasalahan yang pertama tentang proses pembebanan Hak Tanggungan, pengertian cedera janji, eksekusi dan perlindungan hukum bagi debitor / Pemberi Hak Tanggungan dan rendahnya hasil eksekusi yang bertujuan agar pembaca mengerti mengenai Hak Tanggungan

dan perlindungan hukum bagi debitor serta sebagai landasan pembahasan bab-bab selanjutnya.

Bab III berisi penjelasan tentang eksekusi Hak Tanggungan menurut UU No. 4/1999 dan eksekusi hak tanggungan dalam praktek yang merupakan pembahasan permasalahan kedua yang bermaksud memberikan penjelasan kepada pembaca tentang hal tersebut.

Bab IV memuat kesimpulan dari uraian-uraian permasalahan dari bab-bab sebelumnya serta saran-saran. Kesimpulan merupakan jawaban dari permasalahan yang telah dikemukakan dan saran merupakan suatu masukan terhadap permasalahan tersebut.

**BAB II****PENGERTIAN CIDERA JANJI DAN PERLINDUNGAN HUKUM DEBITOR  
TERHADAP RENDAHNYA NILAI/HARGA EKSEKUSI BARANG JAMINAN****1. Pengertian dan Prosedur Pembebanan Hak Tanggungan**

Istilah Hak Tanggungan pertama kali muncul dalam UU No. 5/1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) pasal 51 dan pasal 57. Hak tanggungan baru diatur 36 tahun kemudian, yaitu dalam UU no.4/1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disingkat UUHT).

Berdasarkan UUPA J.Satrio berpendapat, bahwa yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah suatu lembaga hak jaminan, dimana obyek yang menjadi jaminan suatu utang atau perikatan adalah benda yang berupa tanah.<sup>4</sup>

Dalam UUHT, pengertian Hak Tanggungan terdapat dalam pasal 1 angka 1 yang berbunyi : "Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut dengan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan

---

<sup>4</sup>J.Satrio, Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku 1 (selanjutnya disebut J.Satrio I), Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, hal. 59)

dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor yang lain".

Pada dasarnya, hukum tanah di Indonesia menganut asas pemisahan horisontal sebagaimana yang dianut dalam hukum adat. Tetapi berdasarkan penjelasan umum angka 6 UUHT, asas tersebut dapat disimpangi dengan cara memperjanjikan secara tegas dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat APHT) mengenai pembebanan Hak Tanggungan atas tanah yang juga meliputi benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan.

Hak Tanggungan bersifat *accessoir*, artinya ia merupakan perjanjian ikutan yang tidak dapat berdiri sendiri. Keberadaan Hak Tanggungan tergantung pada perjanjian pokoknya yaitu perjanjian utang piutang. Apabila perjanjian pokoknya hapus, misalnya karena pelunasan utang, maka Hak Tanggungan ikut hapus. Tetapi apabila Hak Tanggungan hapus, misalnya karena hapusnya hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan (kecuali hak milik) karena lewatnya jangka waktu, maka perjanjian pokoknya tidak ikut hapus, debitur harus tetap melunasi utangnya. Mengenai hapusnya Hak Tanggungan diatur dalam pasal 18 UUHT.

Hak atas tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan menurut pasal 4 UUHT, yaitu :

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;

- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai atas Tanah Negara.

Pada dasarnya Hak Pakai atas tanah Hak Milik dapat dibebani dengan Hak Tanggungan. Tetapi karena sampai saat ini belum dikeluarkan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat (3) UUHT, maka Hak Pakai atas tanah Hak Milik belum dapat dibebani dengan Hak Tanggungan.

Hak atas tanah sebagaimana tersebut diatas, dapat dibebani dengan Hak Tanggungan karena telah memenuhi 2 unsur mutlak, yaitu :

- a. hak atas tanah tersebut wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan;
- b. hak atas tanah tersebut mempunyai sifat dapat dipindahtangankan.

Hak Tanggungan pada prinsipnya mempunyai sifat yang tidak dapat dibagi-bagi, maksudnya Hak Tanggungan membeban secara utuh keseluruhan obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian obyek tersebut, bila terdiri atas beberapa hak atas tanah.

Lunasnya sebagian utang, tidak berarti sebagian obyek Hak Tanggungan terbebas dari beban Hak Tanggungan. Tetapi Hak Tanggungan tersebut tetap membeban obyek Hak Tanggungan untuk sisa utang belum dilunasi sampai

lunasnya seluruh utang serta bunga yang telah diperjanjikan.

Berdasarkan pasal 2 UUHT, sifat Hak Tanggungan yang tidak dapat dibagi-bagi, dapat disimpangi dengan cara memperjanjikan secara tegas dalam APHT bahwa pelunasan utang yang dijamin dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Utang yang dapat dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan, perumusannya diatur dalam pasal 3 ayat (1) UUHT. Utang tersebut dapat berupa :

- a. utang yang sudah ada dengan jumlah tertentu;
- b. utang yang belum ada (baru akan ada) tetapi sudah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah tertentu;
- c. utang yang belum ada tetapi sudah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah yang dapat ditentukan kemudian, pada saat permohonan eksekusi diajukan berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan utang piutang yang bersangkutan.

Pasal 8 ayat (1) UUHT menyebutkan bahwa "Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan." Dari bunyi pasal tersebut maka dapat ditafsirkan bahwa yang dapat bertindak sebagai pemberi Hak Tanggungan adalah debitor itu sendiri atau orang lain atau pihak ketiga asalkan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap suatu hak atas tanah yang akan dijadikan obyek Hak Tanggungan.

Berdasarkan Penjelasan Umum angka 3 UUHT, Hak Tanggungan mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :

- a. memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
- b. selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek tersebut berada;
- c. memenuhi asas spesialitas dan asas peblisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan juga memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan yaitu kreditor dan debitor atau pemberi hak tanggungan;
- d. mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya bila terjadi cidera janji oleh debitor.



Hak Tanggungan mempunyai sifat hak kebendaan. Ciri-ciri Hak Tanggungan tersebut diatas, merupakan sebagian dari ciri-ciri/sifat hak kebendaan.<sup>5</sup>

Beberapa sifat dari hak kebendaan yaitu :

- a. mempunyai hubungan langsung dengan bendanya;
- b. dapat dipertahankan maupun ditujukan kepada pihak lain;
- c. dapat dipindahtangankan kepada pihak lain;
- d. hak tersebut mengikuti benda di tangan siapapun benda tersebut berada (*droit de suite*);
- e. yang lebih tua mempunyai kedudukan yang lebih tinggi.<sup>6</sup>

Kedudukan yang diutamakan atau mendahului dari kreditor pemegang Hak Tanggungan tercermin pada pasal 1 jis pasal 6 dan pasal 20 UUHT. Konsekuensinya apabila debitor cidera janji, maka kreditor dapat melaksanakan eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan untuk mengambil pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.

Pasal 7 UUHT menyatakan bahwa "Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada." Sehingga meskipun obyek Hak Tanggungan dipindahtangankan pemberi Hak Tanggungan kepada pihak ketiga, kreditor tetap dapat melaksanakan eksekusi jika debitor cidera janji.

---

<sup>5</sup>J.Satrio I, Op.cit., hal 237

<sup>6</sup>Ibid

Pihak ketiga tersebut tidak dapat menyatakan bahwa dirinya dilindungi oleh hukum karena beritikad baik dalam memperoleh obyek Hak Tanggungan tersebut. Dalam hal ini pihak ketiga tersebut dapat dikatakan menderita kerugian karena kelalainnya sendiri.<sup>7</sup>

Pasal 5 ayat (1) UUHT menyatakan bahwa "suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang".

Dari ketentuan tersebut, maka dimungkinkan adanya pembebanan lebih dari satu Hak Tanggungan pada suatu obyek Hak Tanggungan yang sama. Hal ini menyebabkan adanya peringkat-peringkat diantara para pemegang Hak Tanggungan tersebut.

Ketentuan pasal 5 ayat (1) UUHT tersebut sesuai dengan adanya prinsip bahwa orang yang telah menjaminkan benda hak miliknya (dalam hal ini adalah tanah), tidak akan kehilangan haknya untuk mengambil tindakan-tindakan kepemilikan atas benda tersebut.<sup>8</sup>

Peringkat dari masing-masing kreditor pemegang Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal hari ketujuh setelah diterimanya APHT di Kantor Pertanahan. Pada tanggal tersebut Hak Tanggungan lahir.

---

Ibid, hal. 242

Ibid, hal 196

Pemegang Hak Tanggungan yang terlebih dahulu mendaftarkan APHT berserta warkah lainnya, maka dialah yang menempati pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, dan yang mendaftar sesudah pemegang Hak Tanggungan peringkat Pertama adalah sebagai pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua, ketiga dan begitu seterusnya.

Apabila tanggal pendaftaran diantara para pemegang Hak Tanggungan sama, maka berdasarkan pasal 5 ayat (3) UUHT, peringkat pemegang Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pembuatan APHT yang bersangkutan.

Penentuan peringkat ini sangat penting, terutama bagi pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama. Dalam hal dilaksanakan eksekusi, maka pemegang Hak Tanggungan pertama berhak mengambil pelunasan atas utang yang dijamin, mendahului dari pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya sesuai ketentuan pasal 6 UUHT.

Pada obyek Hak Tanggungan melekat asas spesialitas, karena pinjaman didukung :

- a. oleh obyek tertentu;
- b. obyek jaminan yang diberikan debitor pasti letak, ukuran, jenis, dan harganya dapat diperkirakan.<sup>9</sup>

Asas spesialitas yang melekat pada Hak Tanggungan memberikan hak penuh total, dan mutlak kepada kreditor

---

<sup>9</sup> M. Yahya Harahap, Beberapa Tinjauan Tentang Permasalahan Hukum, Buku Kesatu (selanjutnya disebut M. Yahya Harahap II), Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, Hal. 254.

untuk mendapat pemenuhan pembayaran dari penjualan obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Artinya kreditor mendapat prioritas utama mengambil pemenuhan hasil penjualan sampai tertutup seluruh jumlah utang. Jika terdapat sisa, maka baru diberikan kepada kreditor yang lain.<sup>10</sup>

Dalam rangka memperoleh kepastian hukum mengenai kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan, maka pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan (asas Publisitas).

Apabila tidak mencukupi untuk pelunasan utang, maka kedudukan pemegang Hak tanggungan menjadi kreditor konkuren atas seluruh harta debitor yang tersisa. Selanjutnya untuk pemenuhannya harus melalui gugatan perdata biasa.<sup>11</sup>

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 tahap, yaitu :

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan;
- b. Tahap pendaftaran.

Pada tahap pemberian Hak Tanggungan, didahului dengan janji memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan dalam perjanjian

---

<sup>10</sup>Ibid

<sup>11</sup>Ibid, hal. 257

kredit. Pemberian Hak Tanggungan tersebut kemudian dituangkan dalam APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pemberi Hak Tanggungan, dalam hal ini bisa debitor sendiri atau orang lain yang memberikan hak atas tanahnya sebagai jaminan pelunasan kredit. Pengertian tersebut dapat diketahui dari bunyi pasal 8 ayat (1) UUHT yang menegaskan bahwa "Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan". Pasal tersebut tidak menegaskan bahwa pemberi Hak Tanggungan harus debitor itu sendiri.

Penjelasan umum angka 7 UUHT menerangkan bahwa apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir, maka ia harus memberikan kuasa kepada orang lain untuk membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat oleh atau dihadapan notaris atau PPAT.

Pada tahap pendaftaran sebagaimana diatur dalam pasal 13 UUHT, yang didaftarkan Kantor Pertanahan adalah APHT beserta warkah lainnya. Hak Tanggungan lahir pada hari ketujuh setelah penerimaan APHT dan warkah lainnya dengan pembuatan buku tanah Hak Tanggungan dan Sertifikat

Hak Tanggungan serta menyalinnya dalam buku tanah hak atas tanah dan sertifikat hak atas tanah (Filling Date).

## **2. Pengertian Cidera Janji**

Peranan Hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan dalam perjanjian kredit bank yang dibebankan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, tidak akan tampak apabila debitor memenuhi kewajibannya untuk melunasi utangnya termasuk bunga yang telah diperjanjikan kepada bank. Peranan dan fungsi Hak Tanggungan baru akan tampak apabila debitor wanprestasi atau cidera janji.

Untuk dapat dilaksanakannya eksekusi atas obyek Hak Tanggungan, maka disyaratkan adanya cidera janji dari debitor, dan ini merupakan syarat yang mutlak. Apabila debitor tidak cidera janji, maka pelaksanaan eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan tidak dapat dilakukan. Hal tersebut dapat kita tafsirkan dari bunyi pasal 20 ayat (1) UUHT.

Pada dasarnya eksekusi merupakan jalan terakhir yang dilakukan oleh kreditor untuk mendapatkan pelunasan utang yang dijamin dengan benda tertentu.

Yang dimaksud dengan Wanprestasi/default/cidera janji adalah tidak dilaksanakan suatu prestasi atau

kewajiban bagaimana mestinya yang dibebankan oleh perjanjian terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang disebutkan dalam perjanjian yang bersangkutan.<sup>12</sup>

Pasal 1243 BW menyatakan "Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuai yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya".

Dari bunyi pasal tersebut, maka dapat diketahui bahwa kriteria cidera janji, yaitu :

- a. apabila debitor tetap lalai untuk melunasi utangnya (baik utang pokok maupun bunganya) setelah dinyatakan lalai oleh kreditor;
- b. utang dilunasi pada saat jangka waktu pelunasan utang telah lampau.

Kriteria cidera janji, lebih lanjut ditegaskan dalam pasal 1238 BW. Menurut pasal tersebut, debitor dianggap lalai apabila debitor telah dinyatakan lalai oleh kreditor dengan surat perintah atau akta sejenis itu (disomir), atau bergantung dari perikatan yang bersangkutan (perjanjian utang piutang) bahwa debitor

---

<sup>12</sup>Munir Fuady, Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis) Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hal. 87.

harus dianggap lalai dengan lewatnya jangka waktu yang ditentukan tanpa ada somasi terlebih dahulu dari kreditor.

Konsekuensi dari pasal 1238 BW yaitu apabila diperjanjikan dalam perjanjian kredit bahwa apabila debitor tidak membayar kredit sebagaimana telah ditentukan selama 3 bulan berturut-turut, maka debitor dianggap telah cidera janji, maka apabila telah lewat 3 bulan berturut-turut debitor tidak membayar kredit, ia dianggap cedera janji, sehingga obyek jaminan dapat dieksekusi oleh kreditor.

Jadi apabila seseorang telah tidak melaksanakan prestasinya sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian, maka pada umumnya tidak dengan sendirinya dia telah melakukan cidera janji. Apabila tidak ditentukan lain dalam perjanjian atau dalam undang-undang maka cidera janji si debitor resmi terjadi setelah debitor dinyatakan lalai oleh kreditor yakni dengan dikeluarkannya akta lalai/somasi oleh pihak kreditor.<sup>13</sup>

Dari uraian tersebut diatas maka dapat diuraikan bahwa pengertian cidera janji, yaitu :

- a. tidak melakukan pemenuhan sama sekali sesuai dengan yang ditentukan dalam perjanjian;

---

<sup>13</sup> Ibid, hal. 88



- b. melaksanakan pemenuhan tidak sebagaimana mestinya;
- c. melakukan pemenuhan tetapi tidak tepat waktu (terlambat);
- d. melakukan sesuatu yang tidak diperbolehkan menurut perjanjian.<sup>14</sup>

Dalam praktek peradilan, muncul opini dan penerapan hukum yang keliru berkaitan dengan penerapan asas prematur yang dikaitkan dengan cedera janji. Pengadilan sering kali berpendapat bahwa permintaan dalam hal pelaksanaan eksekusi obyek jaminan harus setelah lewatnya jangka waktu pelunasan kredit. Permintaan pelaksanaan eksekusi sebelum batas jangka waktu yang diperjanjikan untuk pelunasan kredit berakhir, dianggap prematur meskipun telah terjadi cedera janji sebagaimana diperjanjikan dalam perjanjian kredit.<sup>15</sup>

Sebagai bahan perbandingan, dibeberapa negara debitor telah dianggap cedera janji apabila :<sup>16</sup>

- a. menunggak utang pokok sesuai dengan yang diperjanjikan paling tidak selama 2 bulan, termasuk ke dalamnya lalai untuk membayar bunga atas utang pokok yang telah diperjanjikan;
- b. bunga dibayar, tapi menunggak pembayaran utang pokok yang telah diperjanjikan;

---

<sup>14</sup>M. Yahya Harapap, *Op.cit*, hal. 242

<sup>15</sup>*Ibid*, hal. 243

<sup>16</sup>*Ibid*

c. melanggar salah satu isi perjanjian, padahal hal tersebut dilarang dalam perjanjian tersebut.

### **3. Perlindungan Hukum Debitor dari Rendahnya Nilai/Harga Eksekusi Barang Jaminan**

Sebagaimana telah dijelaskan dalam sub bab sebelumnya, apabila debitor telah cidera janji maka kreditor atau pemegang obyek Hak Tanggungan mempunyai wewenang untuk mengeksekusi obyek Hak Tanggungan yang telah dijamin untuk pelunasan utang debitor kepada kreditor. Jaminan tersebut memberikan rasa aman kepada kreditor bahwa debitor akan melunasi utangnya.

Berdasarkan pasal 20 ayat (1) jo pasal 6 UUHT, apabila debitor cidera janji maka pemegang Hak Tanggungan berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama berwenang menjual obyek Hak Tanggungan atau berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan berwenang untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan di muka umum (bagi bank pemerintah melalui BUPLN, sedang bagi bank swasta melalui Kantor Lelang). Hasil pelelangan obyek Hak Tanggungan tersebut digunakan oleh Kreditor untuk melunasi utang yang telah dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut.

Selama hasil pelelangan obyek Hak Tanggungan tersebut nilainya sesuai dengan harga riil obyek Hak Tanggungan atau sedikit di bawahnya, maka tidak akan ada pihak yang merasa dirugikan karena hasil pelelangan tersebut dapat menutup seluruh nilai utang yang harus dibayar oleh debitor kepada kreditor. Selanjutnya sisa hasil pelelangan tersebut harus diberikan kepada pemberi Hak Tanggungan.

Tetapi apabila hasil pelelangan obyek Hak Tanggungan sangat rendah nilainya dan jauh di bawah harga pasar maka akan sangat merugikan pemberi Hak Tanggungan. Hasil pelelangan tersebut menyebabkan tidak dapat menutup seluruh nilai utang debitor sehingga debitor harus tetap melunasi sisa utang yang tidak tertutup (tidak terbayar) oleh hasil pelelangan obyek Hak Tanggungan. Dalam kasus demikian, maka kedudukan yang diutamakan (preferen) pada kreditor pemegang Hak Tanggungan akan turun menjadi kreditor konkuren (pasal 1131 dan 1132 BW) atas sisa utang yang belum tertutup.

Rendahnya hasil pelelangan obyek Hak Tanggungan sering terjadi dalam praktek. Adapun mengenai penentuan patokan harga obyek Hak Tanggungan ditentukan sendiri oleh kreditor atau pemegang Hak Tanggungan. Untuk itu, maka perlu dipikirkan perlindungan hukum bagi debitor/

pemberi Hak Tanggungan dari rendahnya hasil pelelangan yang sangat merugikannya. UUHT tidak mengatur tentang hal tersebut, sehingga kita harus menggalinya dari berbagai peraturan perundangan-undangan yang berlaku.

Patokan harga agunan dalam suatu pelelangan biasanya ditetapkan oleh bank/kreditor berdasarkan penafsirannya. Mengingat sangat sulit bank menjual agunan tersebut, terkadang bank menetapkan harga yang terlampau rendah. Hal ini sangat merugikan debitor.

Dalam suatu kasus pelelangan agunan BNI 1946 kantor cabang Medan oleh BUPLN dengan harga jauh di bawah harga pasar yang digugat debitor melalui PTUN. PTUN memutuskan lewat Putusan Sela yang menyatakan bahwa pelelangan tersebut batal karena bertentangan dengan pasal 1 Peraturan Lelang No. 189 tahun 1908.

Pasal 1 Peraturan Lelang No. 189 Tahun 1908 menyebutkan bahwa suatu pelelangan harus dilaksanakan di muka umum dan penetapan harga terendah obyek eksekusi oleh kreditor harus riil (sesuai dengan harga pasar)<sup>17</sup>. Dari ketentuan pasal tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa kreditor dalam melaksanakan haknya untuk mengeksekusi obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera

---

<sup>17</sup>Sutan Remy Sjahdeini, Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hal. 204.

janji, terikat pada suatu kewajiban untuk mencapai harga yang sebenarnya dari obyek Hak Tanggungan tersebut.

Mengingat bahwa surat keputusan Kantor Lelang mempunyai sifat yang konkret, individual dan final, maka terhadap keputusan Kantor Lelang atas suatu pelelangan, dapat digugat melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).

Pada kasus yang lain yaitu antara Max Bano dengan BNI 1946 dan BUPLN yang melelang agunan Max Bano dengan harga jauh di bawah harga pasar.<sup>18</sup> PN Jakarta Selatan memutuskan bahwa lelang yang telah dilakukan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan.

Sehubungan dengan rendahnya harga lelang dibawah harga riil yang sangat merugikan pemberi Hak Tanggungan, maka pelelangan tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.

Pasal 1365 BW menyebutkan bahwa "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, Mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."

Berdasarkan pasal 1365 BW tersebut, maka pemberi Hak Tanggungan dapat menuntut kreditor pemegang Hak Tanggungan dan Kepala Kantor Pelelangan untuk memberikan ganti rugi atas tindakan pelelangan tersebut.

---

<sup>18</sup>Ibid, hal. 202 - 203

Penetapan harga secara sepihak oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan yang jauh di bawah harga riil obyek Hak Tanggungan telah menempatkan kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam posisi yang lebih kuat daripada debitor atau pemegang Hak Tanggungan. Hal ini bertentangan dengan itikad baik yang diatur dalam pasal 1338 ayat (3) BW yang berbunyi "Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik" dan menyinggung rasa keadilan.

Dalam praktek perbankan, apabila nasabah debitor cidera janji, maka kreditor (bank) tidak langsung mengeksekusi Obyek Hak Tanggungan tetapi menggunakan cara sebagai mana diatur dalam pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT. Bank lebih dahulu mendekati pemberi Hak Tanggungan agar mencari sendiri pembeli obyek Hak Tanggungan dengan syarat harga penjualan agar mencari sendiri pembeli obyek Hak Tanggungan dengan syarat harga penjualan agar mencari sendiri pembeli obyek Hak Tanggungan dengan syarat harga penjualan mencukupi untuk pelunasan utang kreditor.

Bank akan menjanjikan roya (pencoretan Hak Tanggungan) atas obyek Hak Tanggungan, sehingga pembeli akan mendapatkan hak atas tanah tersebut bebas dari pembebanan Hak Tanggungan. Dengan cara tersebut maka dapat dihasilkan harga yang tinggi dan menguntungkan para pihak.

### BAB III

## PRAKTEK EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

### 1. Pengertian Eksekusi

Pada dasarnya pelaksanaan eksekusi dilakukan terhadap putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan dilaksanakan pada putusan yang bersifat condemnatoir. Dalam putusan pengadilan terdapat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".

Pada dasarnya pelaksanaan eksekusi juga dilakukan karena adanya putusan yang tidak dijalankan secara sukarela oleh pihak yang kalah.

Dalam pasal 1131 BW ditegaskan bahwa pada dasarnya, semua kekayaan debitor menjadi tanggungan atas utangnya. Apabila kreditor dan debitor memperjanjikan hak jaminan untuk pelunasan perjanjian kredit atas benda tertentu milik debitor atau pihak ketiga, maka hal tersebut bukan berarti bahwa benda yang bersangkutan dikhususkan menjadi jaminan kredit kreditor yang bersangkutan. Tetapi hak tersebut hanya berakibat bahwa kreditor pemegang hak jaminan yang bersangkutan didahulukan dalam mengambil pelunasan kredit yang diberikan atas hasil eksekusi benda

jaminan tersebut dari kreditor-kreditor lain yang tingkatannya berada dibawahnya.<sup>19</sup>

Konsekuensinya, apabila eksekusi yang telah dilakukan menghasilkan nilai yang lebih besar daripada nilai utang debitor yang dijamin dengan benda agunan, maka sisa hasil eksekusi tersebut harus dikembalikan kepada debitor atau pihak ketiga pemberi jaminan dan kemudian sisa hasil eksekusi tersebut menjadi jaminan umum tagihan kreditor lainnya.

Pada umumnya, pelaksanaan eksekusi harus didasarkan atas suatu titel eksekutorial.<sup>20</sup> Titel eksekutorial tersebut terdapat dalam putusan pengadilan, grosse akta, dan sertifikat Hak Tanggungan.

Apabila kita membahas tentang masalah eksekusi, maka membahas seluruh jenis eksekusi. Adapun jenis-jenis eksekusi yaitu :<sup>21</sup>

a. Eksekusi Putusan Biasa (inkracht van gewijsde), yaitu eksekusi yang dilaksanakan setelah adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang dilakukan melalui prosedur gugatan perdata biasa.

Putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap yaitu :

a. putusan mahkamah Agung;

---

<sup>19</sup>J.Satrio, Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku 2 (selanjutnya disebut J.Satrio II), Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, hal. 270.

<sup>20</sup>Ibid, hal. 271

<sup>21</sup>Munir Fuady, Op.Cit, hal. 64-72



b. putusan pengadilan tingkat I dan II apabila para pihak tidak mengajukan banding atau kasasi;

b. Eksekusi Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) yaitu putusan pengadilan ditingkat yang lebih rendah yang dapat dilaksanakan, walaupun ada banding atau kasasi (pasal 180 ayat (1) HIR dan pasal 191 ayat (1) RBG). Putusan serta merata dapat dilaksanakan jika memenuhi salah satu diantara 2 unsur, yaitu :

- adanya bukti tertulis yang sah dan berkekuatan sebagai alat bukti yang kuat;
- jika didasarkan atas putusan pengadilan terlebih dahulu yang telah berkekuatan hukum tetap.

Putusan serta merta keberadaannya sekarang sangat dibatasi oleh Mahkamah Agung;

c. Parate Eksekusi, yaitu pelaksanaan eksekusi yang secara langsung dapat dilaksanakan tanpa perlu proses peradilan dan tidak perlu meminta penetapan Ketua Pengadilan Negeri. Contoh : eksekusi yang dilakukan BUPLN;

d. Fiat Eksekusi, yaitu eksekusi yang dilaksanakan oleh Kantor Lelang setelah adanya persetujuan dari Ketua Pengadilan Negeri berupa penetapan Ketua Pengadilan

Negeri setempat. Fiat eksekusi dapat dilakukan terhadap :

- keputusan badan-badan tertentu, misalnya keputusan arbitrase yang didasarkan pasal 637 jo pasal 639 RV.
- terhadap dokumen tertentu yang dianggap hukum berkekuatan eksekutorial yang dianggap sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang mempunyai irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Dokumen-dokumen tersebut yaitu :
  - a. Grosse Akta Hypotheek (pasal 224 HIR dan 258 RBG);
  - b. Grosse Akta Pengakuan Utang (pasal 224 HIR dan 258 RBG);
  - c. Sertifikat Hak Tanggungan (pasal 14 ayat (3) jo pasal 26 HUHT);
  - d. Sertifikat Jaminan Fidusia (pasal 14 jo 15 UU No. 42/1999 tentang Fidusia).

Dalam praktek, Kantor Pendaftaran Fidusia belum ada sampai saat ini.

## **2. Eksekusi Hak Tanggungan Menurut UUHT**

Seperti telah diuraikan sebelumnya, salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah pelaksanaan eksekusinya

yang mudah dan pasti apabila debitor cidera janji. Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan secara khusus diatur dalam pasal 20 jis pasal 6 dan pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT, serta pada pasal 26 UUHT jo penjelasan yang menyatakan pasal 224 HIR (258 RBG) tetap berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya.

Dengan adanya pengaturan eksekusi dalam UUHT sebagaimana tersebut diatas, maka pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan menjadi terjamin kepastian hukumnya.

Pasal 14 ayat (2) UUHT telah ditegaskan bahwa sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Sertifikat Hak Tanggungan tersebut merupakan tanda bukti adanya pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah sebagai jaminan utang. Irah-irah tersebut memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (pasal 14 ayat (3) UUHT) dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hypotheek atas tanah. Sehingga kedudukan kreditor pemegang Hak tanggungan sama dengan seorang kreditor yang telah menang perkara dalam putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, dan kreditor tidak perlu memulai dengan suatu gugatan dan sertifikat Hak Tanggungan tidak perlu

dibuktikan, karena apa yang tercantum di dalamnya harus dianggap benar sampai dibuktikan sebaliknya.<sup>22</sup>

Berdasarkan pasal 20 UUHT, pelaksanaan eksekusi Hak tanggungan dapat dilakukan berdasarkan atas :

- a. hak pemegang Hak tanggungan pertama;
- b. titel eksekutorial setifikat Hak Tanggungan;
- c. kesepakatan para pihak menjual obyek Hak Tanggungan dengan cara di bawah tangan.

Pasal 6 jo pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT menegaskan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Dari ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya pelaksanaan eksekusi harus dilakukan melalui pelelangan umum (penjualan dimuka umum), karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk eksekusi obyek Hak Tanggungan. Dalam penjelasan pasal 6 UUHT diterangkan bahwa hak tersebut didasarkan atas dasar janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal 11 ayat (2)

---

<sup>22</sup>Star Busman, hal. 10 dikutip dari, Ibid, hal. 158.

atas adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan.<sup>24</sup>

Sesuai dengan ketentuan pasal 26 UUHT, bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dilangsungkan dengan perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri (pasal 224 HIR dan 258 RBG) melalui pelelangan umum.

Untuk melindungi pemberi Hak Tanggungan, maka pasal 20 ayat (2) UUHT menetapkan bahwa apabila dalam pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, maka para pihak dapat melaksanakan penjualan obyek Hak Tanggungan dengan cara dibawah tangan atas dasar kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan untuk memperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak.

Pada dasarnya cara yang ketiga ini bukan merupakan eksekusi, karena dilakukan dengan cara sukarela melalui kesepakatan para pihak.

Untuk melindungi kepentingan pihak-pihak lain, dalam pasal 20 ayat (4) UUHT ditetapkan syarat-syarat penjualan di bawah tangan, yaitu :

- a. pemberitahuan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan;

---

<sup>24</sup>J.Satrio II, *Op.cit.*, hal. 271

- b. diumumkan dalam 2 surat kabar yang beredar di daerah yang meliputi tempat letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dan/atau media masa setempat, misalnya radio dan televisi;
- c. tidak ada para pihak yang menyatakan keberatan.

Pada dasarnya, pelaksanaan eksekusi atas obyek Hak Tanggungan dengan menggunakan cara-cara diluar pasal 20 UUHT tidak dilarang, asalkan tidak bertentangan dengan pasal tersebut. Apabila dilakukan eksekusi yang bertentangan dengan pasal tersebut melalui janji diantara para pihak, maka janji tersebut batal demi hukum, tetapi perjanjian kredit dan APHTnya tetap berlaku.<sup>35</sup>

Sebelum pengumuman lelang dikeluarkan kantor lelang debitor dapat menghindarkan eksekusi dengan jalan melunasi utang beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan kreditor. Setelah pengumuman lelang dikeluarkan, maka debitor tidak dapat menghindari eksekusi atas obyek Hak Tanggungan.

### **3. Praktek Eksekusi Hak Tanggungan**

Dalam praktek perbankan apabila debitor telah cidera janji bank tidak langsung menggunakan haknya untuk mengeksekusi obyek hak tanggungan, tetapi melakukan

---

<sup>35</sup>J.Satrio II, Op.cit., hal. 277

negosiasi lebih dulu dengan debitor untuk mencapai kesepakatan memperpanjang jangka waktu kredit dengan syarat-syarat yang telah disepakati. Apabila debitor tetap cidera janji, baru kemudian bank akan mengeksekusi hak tanggungan.

Untuk dapatnya dilaksanakan eksekusi melalui pelelangan umum, maka berdasarkan Peraturan Lelang No. 189/1908 ditentukan syarat-syarat lelang, yaitu :<sup>26</sup>

- a. pendataran penawaran lelang;
- b. seorang peminat hanya diperbolehkan mengajukan satu surat penawaran;
- c. peminat harus menyeter "panjar" terlebih dahulu;
- d. penjualan lelang ditunda apabila patokan harga terendah tidak dicapai berdasarkan surat penawaran;
- e. bila patokan harga tidak tercapai, lelang dilanjutkan dengan penawaran langsung secara terbuka dan menyerahkan penentuan harga yang patut kepada penjual (kreditur atau pemegang Hak Tanggungan);
- f. pembayaran harus secara tunai;
- g. pembayaran atas penjualan dapat ditangguhkan untuk jangka waktu 10 hari atau satu bulan.

---

<sup>26</sup>M.Yahya Harahap, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Cetakan Kelima, dikutip dari Wahyu Nugroho, Perlindungan Hukum Terhadap Debitor Dalam Pelaksanaan Parate Esekusi Dalam Perjanjian Pemberian Hak Tanggungan, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 1998, hal 39-40.

Pelaksanaan lelang bagi bank swasta dilakukan di kantor lelang dengan diikuti masyarakat umum. Sedangkan untuk bank pemerintah melalui BUPLN.

Setelah obyek Hak Tanggungan terjual, kemudian kantor lelang akan mengeluarkan risalah lelang sebagai bukti pembelian dalam penjualan lelang untuk mengajukan pembersihan benda agunan atas obyek Hak Tanggungan (pasal 19 UUHT) dalam hal harga pembelian di bawah nilai utang yang dijamin. Risalah lelang tersebut juga sebagai bukti pencoretan Hak Tanggungan beserta sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan, serta untuk balik nama.

Dalam kenyataannya, apabila eksekusi dilaksanakan melalui pelelangan umum sebagaimana diatur dalam pasal 6, maka harus memperoleh persetujuan terlebih dahulu dari Ketua Pengadilan Negeri. Jadi ketentuan parate eksekusi tersebut hanya merupakan aturan tertulis saja.

Mahkamah Agung berpendapat bahwa eksekusi yang berdasarkan pada pasal 224 HIR dan 258 RBG pada dokumen-dokumen tertentu harus memperoleh persetujuan dari ketua Pengadilan Negeri dan sebagai pelaksana adalah Kantor Lelang dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri.

Apabila hendak dilakukan sita atas obyek hak tanggungan karena kreditor merasa takut obyek Hak



Tanggungjawab tersebut akan dipindahtangankan oleh pemberi Hak Tanggungan maka tidak perlu meminta persetujuan ketua Pengadilan Negeri, tetapi untuk eksekusi tetap harus meminta persetujuannya.

Dalam praktek perbankan, apabila nasabah debitor cidera janji, maka kreditor (bank) tidak langsung mengeksekusi Obyek Hak Tanggungan tetapi menggunakan cara sebagai mana diatur dalam pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT. Bank lebih dahulu mendekati pemberi Hak Tanggungan agar mencari sendiri pembeli obyek Hak Tanggungan dengan syarat harga penjualan agar mencari sendiri pembeli obyek Hak Tanggungan dengan syarat harga penjualan agar mencari sendiri pembeli obyek Hak Tanggungan dengan syarat harga penjualan mencukupi untuk pelunasan utang kreditor.

Bank akan menjanjikan royalti (pencoretan Hak Tanggungan) atas obyek Hak Tanggungan, sehingga pembeli akan mendapatkan hak atas tanah tersebut bebas dari pembebanan Hak Tanggungan. Dengan cara tersebut maka dapat dihasilkan harga yang tinggi dan menguntungkan para pihak.

## BAB IV

### PENUTUP

#### 1. Kesimpulan

- a. Eksekusi obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan di muka umum yang menghasilkan harga jauh di bawah harga pasar, merupakan perbuatan melanggar hukum dan bertentangan dengan pasal 1 Peraturan Lelang No. 189 Tahun 1908. Debitor atau pemberi Hak Tanggungan dalam hal ini dilindungi oleh Hukum. Kreditor yang merugikan debitor atau pemberi Hak Tanggungan tersebut berdasarkan pasal 1365 jo pasal 1367 BW wajib mengganti segala kerugian yang disebabkan.
- b. Pengaturan eksekusi Hak Tanggungan dalam UUHT memberikan kepastian hukum terhadap pelaksanaan eksekusinya. Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan berdasarkan :
  - kekuasaan pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan didasarkan atas hak yang diberikan UUHT dan bukan didasarkan atas pemberian kuasa dari pemberi Hak Tanggungan;
  - titel eksekutorial melalui pelelangan umum dengan penetapan Ketua Pengadilan Negeri;
  - kesepakatan para pihak untuk menjual dibawah tangan obyek Hak Tanggungan.Keuntungan pengaturan eksekusi dalam UUHT yaitu :

- prosedur pelaksanaannya mudah dan pasti serta tidak menghabiskan waktu, tenaga, dan biaya yang banyak;
- menghilangkan perbedaan pendapat seperti yang terjadi pada hypotheek;

## 2. Saran

- a. Untuk menghindari rendahnya harga pelangan obyek Hak Tanggungan, maka kreditor lebih baik membuat kesepakatan dengan debitor atau pemberi Hak Tanggungan untuk menjual obyek Hak Tanggungan agar diperoleh harga yang tinggi dan menguntungkan para pihak.
- b. Adanya pengaturan pelaksanaan parate eksekusi atas dasar kekuasaan sendiri pemegang Hak Tanggungan pertama, membuat UUHT selangkah lebih maju daripada pengaturan eksekusi pada hyphoteek yang diatur dalam BW. Tetapi dalam praktek, kekuasaan yang digunakan untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tersebut, harus meminta penetapan terlebih dahulu kepada Ketua Pengadilan Negeri. Sehingga pengaturan pasal 6 UUHT tersebut hanya merupakan aturan tertulis saja. Saran saya yaitu agar Mahkamah Agung membuat pedoman baru dalam pelaksanaan lelang di Kantor Lelang tentang pelaksanaan parate eksekusi sebagaimana diatur dalam pasal 6 UUHT tanpa meminta penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri.

**DAFTAR BACAAN**

Buku :

Satrio, J. Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku 1, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997.

\_\_\_\_\_, Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku 2, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998.

Harahap, M.Yahya, Beberapa Tinjauan Tentang Permasalahan Hukum, Buku kesatu, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997.

\_\_\_\_\_, Beberapa Tinjauan Tentang Permasalahan Hukum, Buku kedua, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997.

Sjahdeini, Sutan Remy, Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993.

Fuady Munir, Hukum Bisnis Dalam Teori dan Praktek, Buku kedua, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994.

\_\_\_\_\_, Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis) Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.

**Peraturan Perundang-undangan :**

Subekti dan Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Burgelijk Weboek, Edisi Revisi Pradnya Paramita, Jakarta, 1995.

Soesilo, RIB/HIR Dengan Penjelasan, Politela, Bogor, 1995.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 .tentang Perbankan.