

**HAK TANGGUNGAN SEBAGAI LEMBAGA  
JAMINAN HAK ATAS TANAH**

**TESIS**

**Untuk Memproleh Gelar Magister  
Dalam Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Airlangga**

**Oleh :**

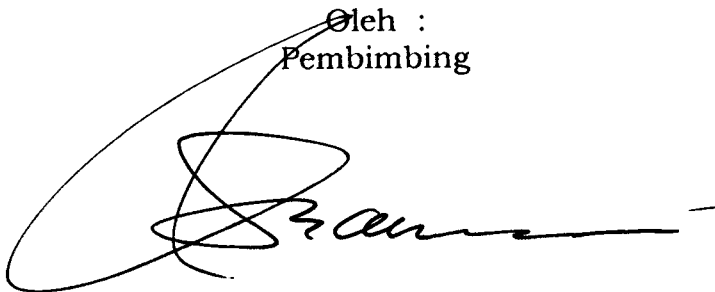
**NI WAYAN SRITINI, S.H.  
NIM : 030010010 - N**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2002**

## LEMBAR PENGESAHAN

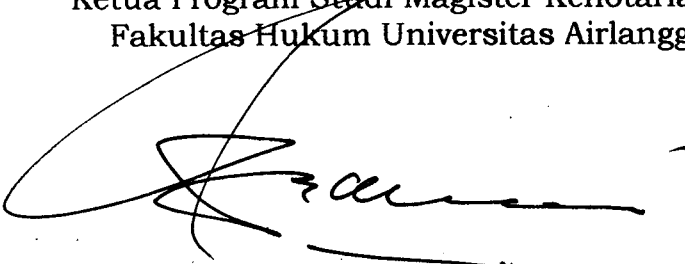
TESIS INI TELAH DISETUJUI  
TANGGAL

Oleh :  
Pembimbing



Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., MS  
NIP. 130604270

Mengetahui  
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Airlangga



Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., MS  
NIP. 130604270

Telah diuji pada

Tanggal 14 Oktober 2002

PANITIA PENGUJI TESIS

KETUA : DR. H. Abdoel Rasjid, S.H, LL.M.

ANGGOTA : Prof. DR. H. Moch. Isnaeni, S.H., MS.

Hj. Sri Hajati, S.H, MS.

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, atas segala rahmat dan karunianya sehingga tesis ini terselesaikan. Tesis dengan judul **"HAK TANGGUNGAN SEBAGAI LEMBAGA JAMINAN HAK ATAS TANAH"**

Tesis ini disusun dalam upaya untuk memenuhi salah satu syarat guna mencapai gelar Megister Kenotariatan Universitas Airlangga Surabaya. Dalam penyusunan tesis ini penulis memperoleh bantuan, pengarahan dan bimbingan dari pelbagai pihak. Maka pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat :

1. Bapak H. Machoen Ali, S.H, M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum dan Penanggungjawab Program Magister Kenotariatan.
2. Bapak Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H, MS. selaku dosen pembimbing baik secara akademis maupun secara moral sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis ini.
3. Bapak Dr. H. Abdoel Rasjid, S.H, LL.M dan Ibu Hj. Sri Hajati, S.H, MS. selaku Tim Penguji atas bantuan, saran dan masukan yang amat berarti bagi penulis.

4. Seluruh dosen Ilmu Hukum dan Program Magister Kenotariatan Universitas Airlangga atas segala dedikasinya dalam mentransfer ilmu-ilmunya.
5. Suamiku tercita, I Gagus Sudana, ananda tersayang, Ayu Putu Emy Andari, atas segala dukungan, kesabaran serta pengorbanannya. Demikian pula kepada kedua orang tua dan mertua seta keluarga yang dengan sepenuh hati memberikan bantuan dan dorongan moril sehingga terselesainya penulisan tesis ini.
6. Rekan-rekan sealmamater Program Studi Kenotariatan Universitas Airlangga dan rekan/sahabat penulis yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu atas kebersamaannya selama ini.

Semoga apa yang telah di berikan kepada penulis memperoleh imbalan yang sesuai dari Tuhan YME.

Harapan penulis semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi yang membacanya.

Surabaya, Oktober 2002

Penulis

## RINGKASAN

Pada prinsipnya kelahiran Undang-undang Hak Tanggungan adalah untuk mewujudkan terciptanya suatu lembaga jaminan hak atas tanah yang kuat dan mampu memberikan jaminan perlindungan serta kepastian hukum bagi para pihak. Sebagaimana diketahui bahwa sebelum Undang-undang ini lahir, telah ada lembaga jaminan hak atas tanah yaitu *hypotheek* dan *credietverband*. Namun kedua lembaga tersebut dianggap kuno serta tidak mampu mengikuti perkembangan jaman, khususnya dalam jaminan hak atas tanah dalam menunjang kegiatan perkreditan perbankan nasional. Sebagai perwujudan dari pelaksanaan prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*), dalam penyaluran kredit bank harus mempunyai keyakinan atas kemampuan debitor untuk melunasi hutangnya. Salah satu aspek yang penting dan strategis dalam kaitannya dengan penyaluran kredit adalah aspek jaminan (*collateral*). Meskipun tidak bersifat mutlak, aspek ini sangat dibutuhkan untuk menekan tingkat resiko (*degree of risk*) kemungkinan munculnya kredit bermasalah/macet (*problem loan*) di kemudian hari.

Dalam praktek perbankan, jaminan berupa hak atas tanah menempati urutan prioritas tertinggi. Dalam arti mempunyai nilai ekonomis tinggi dan prospektif untuk masa mendatang. Sehubungan dengan itu dibutuhkan lembaga jaminan hak atas tanah yang kuat dan pasti. Untuk itu keberadaan UUHT diharapkan mampu membawa iklim yang kondusif bagi dunia perkreditan (bank). Sebagaimana diketahui dengan kelahiran UUHT maka telah tuntas sudah unifikasi di bidang hak atas tanah. Namun apabila bercermin dari "*trauma*" masa lalu kegagalan *hypotheek* dan *credietverband*, maka perlu diperhatikan beberapa ketentuan dalam Undang-undang ini, khususnya yang berkaitan dengan Pembebanan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), Pendaftaran dan eksekusi Hak Tanggungan. Mengingat dalam praktek beberapa hal tersebut diatas dikhawatirkan akan menimbulkan kendala, yang pada akhirnya justru tidak mendukung dalil-dalil efisiensi yang dipegang teguh para pelaku ekonomi, seperti proses dan prosedur yang berbelit, waktu yang lama serta biaya yang cukup tinggi. Hal tersebut akan berdampak pada tidak adanya perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak terkait.

Untuk itu perlu adanya "**standar hukum**" yang dapat dijadikan pegangan bagi para pihak terkait, sehingga dapat keseragaman dan kesatuan pandangan dalam menginterpretasikan dan menerapkan ketentuan UUHT. Dengan demikian misi yang diemban UUHT sebagai lembaga jaminan hak atas tanah dalam menunjang kegiatan perkreditan perbankan nasional akan terwujud.

## DAFTAR ISI

|                          |     |
|--------------------------|-----|
| HALAMAN JUDUL .....      | i   |
| HALAMAN PENGESAHAN ..... | iii |
| KATA PENGANTAR .....     | v   |
| RINGKASAN .....          | vii |
| DAFTAR ISI .....         | ix  |

### BAB I PENDAHULUAN

|                                                          |    |
|----------------------------------------------------------|----|
| 1. Latar Belakang Masalah dan Rumusannya ..              | 1  |
| 2. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....                   | 9  |
| 3. Tinjauan Pustaka .....                                | 10 |
| 4. Metodologi Penelitian .....                           | 17 |
| a. Pendekatan Masalah .....                              | 18 |
| b. Bahan Hukum .....                                     | 18 |
| c. Prosedur Pengumpulan Dan Analisa<br>Bahan Hukum ..... | 19 |
| 5. Sistematika Penulisan .....                           | 20 |

### BAB II CIRI - CIRI UNGGUL HAK TANGGUNGAN DAN HAKEKAT UUPA YANG BERLANDAS HUKUM ADAT

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| 1. Hak Keperdataan Dalam Hukum Adat..... | 21 |
|------------------------------------------|----|

|                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------|----|
| 2. Hak Kebendaan Sebagai Bagian Hak<br>Keperdataan Menurut BW .....  | 31 |
| 3. Pengambilalihan Ciri Hak Kebendaan Dalam<br>UU No. 4 / 1996 ..... | 38 |

### BAB III PERCEPATAN PELUNASAN PIUTANG KREDITOR DAN KENDALANYA

|                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Melalui<br>Perjanjian Kuasa Menjual .....  | 45 |
| 2. Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Melalui<br>Sertifikat Hak Tanggungan ..... | 51 |
| 3. Penjualan Dibawah Tangan Obyek Hak<br>Tanggungan.....                    | 56 |

### BAB IV PENUTUP

|                     |    |
|---------------------|----|
| 1. Kesimpulan ..... | 63 |
| 2. Saran.....       | 66 |

### DAFTAR BACAAN

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1. Latar Belakang Permasalahan dan Rumusannya**

Indonesia adalah salah satu negara yang sedang berkembang menitik beratkan pembangunan pada bidang perekonomian, salah satunya adalah pembangunan melalui fasilitas kredit dan perbankan. Sejalan dengan itu perbankan nasional tetap mengemban amanat untuk turut andil berkiprah demi keberhasilan pembangunan nasional khususnya didalam memberikan bantuan permodalan bagi sektor usaha swasta. Mencermati posisi perbankan nasional sebagai lembaga keuangan yang begitu penting peranannya dalam pembangunan (*sebagai agent of development*), Garis-Garis Besar Haluan Negara (GBHN) 1993 secara eksplisit menyatakan bahwa bank salah satu lembaga keuangan yang harus mampu tampil sebagai penggerak dan sarana mobilisasi dana masyarakat yang efisien sekaligus sebagai penyalur yang cermat dari dana tersebut untuk pembiayaan kegiatan yang produktif. Sebagai lembaga keuangan yang andal dan dipercaya, bank harus mampu mendorong motivasi masyarakat untuk berperan dalam pembangunan serta sekaligus meningkatkan efisiensi dan produktivitasnya. Lebih lanjut ditegaskan bank harus mengalokasikan dananya dengan

memberikan prioritas dalam penyediaan dan kemudahan kredit bagi pengusaha kecil, menengah dan koperasi dalam rangka pemerataan kesempatan usaha dan memperluas lapangan kerja.

Sejalan dengan tujuan itu Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang kemudian diperbaiki dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (selanjutnya disebut UU Perbankan), menegaskan bahwa dalam memberikan kredit Bank Umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Hal yang utama dalam memberikan kredit adalah "Keyakinan" bank sebagai kreditor terhadap debitor. Penjelasan pasal 8 UU Perbankan tersebut menegaskan bahwa untuk memperoleh keyakinan tersebut, bank harus mampu melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha debitor.<sup>1</sup>

Dalam kaitan ini bahwa agunan merupakan salah satu unsur saja dalam pemberian kredit, agunan memperkecil resiko dalam menyalurkan kredit karena pada prinsipnya, tidak selalu suatu penyaluran kredit harus adanya agunan atau barang jaminan (collateral), sebab jenis usaha dan peluang bisnis yang dimiliki debitor pada dasarnya sudah merupakan jaminan terhadap

---

<sup>1</sup> Dalam praktek perbankan hal tersebut di kenal dengan istilah "the five C'S" yang terdiri dari unsur: capacity, capital, collateral and condition of economic.

prospek usaha itu sendiri atau dengan kata lain apabila unsur-unsur yang ada telah dapat meyakinkan kreditor atas kemampuan debitor maka jaminan cukup hanya berupa jaminan pokok saja dan bank tidak wajib meminta jaminan tambahan.

Sebagaimana diketahui bahwa dalam penyaluran dana (berupa kredit) kepada para pelaku bisnis bank harus ekstra hati-hati mengingat sebagai besar dana tersebut berasal dari masyarakat yang nantinya harus dapat dikembalikan dengan selamat. Tindakan demikian dapat dimaklumi sebab lembaga perbankan adalah lembaga *profit oriented*, dimana dalam menjalankan fungsi dan tugasnya dibatasi rambu-rambu dan tuntutan profesionalisme sebagai upaya untuk menekan resiko sekecil mungkin. Penerapan prinsip kehati-hatian secara teliti dan seksama dalam menyalurkan kredit akan mampu mewujudkan sosok kinerja perbankan yang profesional dan sehat. Aktualisasi prinsip kehati-hatian dalam penyaluran kredit kepada masyarakat atau para pelaku bisnis tampak dalam praktek dimana pihak bank senantiasa mensyaratkan adanya jaminan atau agunan. Meskipun adanya agunan bukan merupakan syarat mutlak bagi bank untuk menyalurkan kredit, namun adanya agunan hampir selalu disertakan dalam penyaluran kredit. Persyaratan agunan bagi pihak bank merupakan salah satu pengaman bagi keselamatan dan keamanan dana yang telah disalurkan tersebut.

Dari sekian banyak agunan yang ada, baik secara kuantitas maupun kualitas, benda tidak bergerak atau benda tetap yang berwujud tanah (hak atas tanah) merupakan agunan yang menempati rangking tertinggi. Maksudnya agunan yang berwujud tanah dinilai paling aman serta mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi, hal ini suatu yang wajar karena dari segi prospektif masa depan nilai tanah menunjukkan kecendrungan meningkat. Dengan melihat kenyataan bahwa tanah (hak atas tanah) diprediksi mempunyai nilai prospektif ekonomis yang tinggi serta mempunyai pengaruh yang besar dalam lalu lintas perekonomian, dimana tidak menutup kemungkinan terjadi silang sengketa diantara para pelaku bisnis, maka pembuat undang-undang telah melakukan antisipasi dengan menyediakan wahana lembaga hukum. Lembaga hukum itu dikenal dengan nama Hak Tanggungan yang dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum sekaligus perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam aktifitas pencatatan tersebut.

Dalam TAP MPR No.IV/MPR/1997 dinyatakan bahwa pembinaan hukum nasional harus mampu mengarahkan dan menampung kebutuhan-kebutuhan hukum sesuai dengan kesadaran yang berkembang sesuai dengan kesadaran yang berkembang kearah modernisasi menurut tingkat kemajuan pembangunan disegala bidang sehingga tercapai ketentraman dan

kepastian hukum sebagai prasarana yang harus ditujukan kepeningkatan pembinaan kesatuan bangsa sekaligus sebagai sarana penunjang perkembangan dalam menghadapi persaingan yang global.

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Serta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (disebut juga *Undang-Undang Hak Tanggungan*<sup>2</sup> selanjutnya disingkat dengan UUHT), yang diberlakukan adalah ketentuan-ketentuan *hypotheek* sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia (*Burgerlijk Wetboek* selanjutnya disingkat BW) dan ketentuan-ketentuan tentang *Credietverband* sebagaimana diatur dalam S. 1908 - 542 jo S. 1937 - 190. Pemberlakuan kedua ketentuan tersebut dikarenakan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) belum terbentuk. Berdasarkan ketentuan Pasal 57 UUPA maka ketentuan-ketentuan tentang *hypotheek* dan *credietverban* diberlakukan untuk sementara waktu sebagai langkah untuk mengisi kekosongan hukum. Dalam rentang waktu sekitar 35 tahun pemberlakuan ketentuan-ketentuan *hypotheek* dan *credietverband* yang tidak lain merupakan warisan kolonial

---

<sup>2</sup> Lihat Pasal 30 UUHT yang menyatakan bahwa "undang-undang ini dapat disebut Undang-Undang Hak Tanggungan"

Belanda, telah banyak kritik yang dilontarkan dengan argumentasi bahwa ketentuan-ketentuan tersebut dianggap repta dan tidak mampu mengikuti perkembangan jaman, oleh karenanya harus segera dilakukan perombakan dengan format baru yang lebih antisipatif dan dinamis sehingga mampu mewadahi kepentingan para pelaku ekonomi. Maka kelahiran UUHT dipandang sebagai tonggak perwujudan harapan adanya unifikasi hukum pertanahan yang mampu memenuhi kebutuhan yang sesuai dengan perkembangan tata ekonomi Indonesia, khususnya kebutuhan kegiatan perkreditan.<sup>3</sup>

Menyimak begitu besar harapan berbagai pihak terhadap UUHT yang dianggap akan mampu menggairahkan kegiatan perekonomian, khususnya kegiatan perkreditan yang dilakukan di dunia perbankan, pemberian kredit senantiasa memerlukan jaminan yang cukup aman bagi pengembalian dana, untuk itu tanah dalam batas-batas tertentu dianggap sebagai benda jaminan yang relatif aman. Keberadaan UUHT ini sangat penting artinya dalam rangka memberikan kepastian di bidang pengikatan jaminan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai agunan.

Sebagai mana kita ketahui bahwa Hak Tanggungan ini dibuat karena adanya perjanjian hutang piutang yang selanjutnya

---

<sup>3</sup> Lihat konsideran UUHT.

dibuatlah Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), selanjutnya Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk kemudian diterbitkan Seripikat Hak Tanggungan. Dengan telah diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan ini dapat dijadikan sebagai alat pembuktian yang kuat bagi pemegang haknya, yakni kreditor yang bersangkutan. Sedangkan sertipikat tanahnya dibubuhi catatan adanya beban Hak Tanggungan, diserahkan kembali kepada pemegang hak atas tanah tersebut. Namun demikian dalam praktek sering dijumpai bahwa kedua sertipikat tersebut ditahan oleh pihak kreditor (dalam hal ini bank) dengan alasan untuk keamanan. Dalam batas-batas tertentu alasan tersebut dapat diterima, tetapi kepentingan debitor pun patut diperhatikan pula, misalnya ingin membebankan tanahnya kepada kreditor lain, dan sebagainya yang memang dimungkinkan oleh hukum. Dalam hal sertipikat hak atas tanah yang setelah dibubuhi catatan adanya beban Hak Tanggungan ditahan oleh pihak kreditor harus diperjanjikan, seperti yang dimaksud dalam pasal 14 ayat 4 yaitu janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memegang sertipikat hak atas tanah yang dijaminkan.

Secara formal memang UUHT ini dapat memberikan kepastian hukum tetapi dari segi material sebenarnya UUHT banyak disalin dari ketentuan BW mengenai hypotheek,

hususnya mengenai eksekusi hypotheek, menurut ketentuan hypotheek pelaksanaan pemenuhan piutangnya terhadap benda jaminan, apabila piutang sudah dapat ditagih (*opeisbaar*) dan ternyata debitor wanprestasi maka debitor mempunyai kewenangan untuk melakukan eksekusi secara langsung terhadap benda yang menjadi jaminan tanpa perantara hakim. Wewenang yang demikian itu timbul karena adanya 2 (dua) kemungkinan yaitu :

1. Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama, mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut (Pasal 6 UUHT),
2. Setipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan belaku sebagai pengganti grose akta hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah (Pasal 14 ayat 3 UUHT)

Dengan demikian apabila dikemudian hari ternyata pihak debitor melakukan wanprestasi (ingkar janji) maka pihak kreditor dapat melakukan parate eksekusi, yaitu langsung membawa obyek hak yang ditanggungkan ini kepada kantor lelang atau di bawah tangan tanpa melalui perantara atau perintah dari Ketua

Pengadilan Negeri, berdasarkan ketentuan tersebut. Akan tetapi dalam prakteknya eksekusi secara langsung yang dilakukan oleh bank terhadap benda jaminan ini jarang sekali terjadi, jika debitur wanprestasi setelah mendapat pernyataan beberapa kali tetap tidak memenuhi – bank tidak melakukan eksekusi sendiri melainkan minta campur tangan Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) atau Pengadilan.

Dari uraian latar belakang di atas maka permasalahan yang akan di kaji adalah :

- a. Apakah ciri-ciri yang unggul dari Hak Tanggungan sesuai dengan hakekat UUPA yang berlandas pada Hukum Adat ?
- b. Apakah dengan ciri-ciri yang unggul bank sebagai kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat memperoleh kembali pelunasan dana pinjaman yang disalurkan secara cepat, murah dan sederhana ?

## **2. Tujuan dan Mamfaat Penelitian**

- a. Selain guna memenuhi persyaratan untuk memperoleh gelar magister pada program studi kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, maka penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran dan kejelasan terhadap ciri-ciri yang unggul dari Hak Tanggungan

sesuai dengan hakekat UUPA yang berlandas hukum adat dan dengan ciri – ciri yang unggul Bank sebagai kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat memperoleh kembali pelunasan dana pinjaman yang disalurkan secara cepat, murah dan sederhana.

- b. Manfaatnya adalah untuk memberikan sumbangan pemikiran akademis bagi mahasiswa dan masyarakat agar mengetahui ciri – ciri yang unggul dari Hak Tanggungan sesuai dengan hakekat UUPA yang berlandas hukum adat dan dengan ciri – ciri yang unggul bank sebagai kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat memperoleh kembali pelunasan dana pinjaman yang disalurkan secara cepat, murah dan sederhana serta memberikan sumbangan fikir demi kesempurnaan suatu peraturan perundang – undangan khususnya Undang – Undang Hak Tanggungan.

### **3. Tinjauan Pustaka**

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional, perbankan nasional sebagai salah satu pelaku ekonomi yang mengemban amanat untuk turut andil berkiprah demi keberhasilan pembangunan nasional, khususnya dalam memberikan bantuan permodalan bagi sektor usaha swasta. Dengan meningkatkan kegiatan pembangunan, khususnya dalam

hal pembangunan bidang ekonomi yang membutuhkan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberikan kepastian hukum (*legal certainty*) bagi pihak-pihak yang berkepentingan, baik badan hukum maupun perorangan yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Dalam pasal 51 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA sudah disesuaikan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah yaitu Hak Tanggungan sebagai pengganti lembaga *hypotheek* dan *credietverband*.

Setelah melalui perjalanan yang cukup panjang, yaitu hampir 35 tahun, akhirnya lahir juga Undang-undang sebagaimana yang diamanatkan dalam pasal 51 UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pada tanggal 9 April 1996 telah diundangkan Undang-undang Nomor 4 tahun 1996, sebelum berlakunya Undang-undang Hak Tanggungan ini sesuai dengan pasal 57 UUPA, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan *hypotheek* sebagaimana diatur Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia dan *credietverband* diatur dalam S.1937-190 sepanjang mengenai hal-hal yang belum ada ketentuannya dalam atau berdasarkan UUPA.

Dengan telah diundangkannya UUHT ini berarti bukan saja tercipta unifikasi hukum tanah nasional, tetapi benar-benar makin memperkuat terwujudnya tujuan UUPA yaitu memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah termasuk hak jaminan atas tanah. Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 merupakan realisasi daripada UUPA Pasal 51. UUHT adalah komponen dari hukum perdata khususnya hukum jaminan, UUHT menentukan bahwa Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga jaminan atas tanah. Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 menentukan bahwa yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan adalah hak milik (pasal 25 UUPA), hak guna bangunan (pasal 39 UUPA), dan hak guna usaha (pasal 33 UUPA). Dengan lahirnya UUHT, maka obyek yang dapat diletakkan sebagai obyek hak tanggungan adalah : hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara, hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, hasil karya sekarang dan dikemudian hari akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut yang berada dalam kepemilikan yang berbeda.

Mengenai penilaian yang seksama terhadap agunan, Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 jo Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan menegaskan bahwa apabila berdasarkan unsur-unsur lain (watak, kemampuan, modal dan prospek usaha

debitor) bank telah memperoleh keyakinan atas kemampuan debitor untuk mengembalikan hutangnya, maka agunan dapat berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kreditor yang bersangkutan yang lazim disebut dengan agunan pokok. Sekalipun demikian untuk mengamankan kepentingan bank selaku kreditor dalam hal debitor cidera janji, bank tidak dilarang untuk meminta agunan tambahan diluar agunan pokok diatas, yang secara hukum sudah ditegaskan oleh pasal 1131 BW.

Jaminan berupa hak atas tanah dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi kreditor, karena dapat memberikan keamanan bagi bank dari segi hukumnya maupun dari segi prospektif nilai ekonomisnya yang pada umumnya meningkat terus. Penerimaan tanah sebagai agunan yang diterima bank, tentunya mempunyai tujuan untuk menjamin pelunasan kredit melalui penjualan agunan baik secara lelang maupun dibawah tangan dalam hal debitor cidera janji, sehingga di perlukan suatu lembaga pengikatan agunan yang memberi kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak terkait. Hadirnya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah merupakan hak yang sangat berarti guna mengantisipasi perkembangan dan kebutuhan yang ada. Undang-undang Hak Tanggungan ini merupakan jawaban dari amanah

yang ditetapkan dalam Undang-undang Dasar 1945 dan Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria (UUPA), khususnya yang berkaitan dengan diwujudkannya lembaga pengganti dari lembaga jaminan hypotheek dan credietverband.

Menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya. Hal ini berbeda dengan ketentuan dalam UUPA yang menganut asas horisontal, yaitu pemisahan antara tanah dengan bangunan diatasnya. Hampir sama dengan ketentuan hypotheek sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Hak Tanggungan mempunyai sifat yang tidak dapat dibagi-bagi, accesoir, melekat pada benda dan adanya hak preferensi atau hak yang didahulukan.

Pemegang hypotheek belum mempunyai kedudukan sebagai kreditor preferent selama hypotheek belum didaftarkan dan pembebanan hypotheeknya pun oleh hukum belum dinyatakan

sah. Ketentuan diatas berbeda dengan tata cara pendaftaran tanah masa lampau diatur dalam ordonansi balik nama Stb. 1834 : 27, dimana perjanjian hypotheek dan pendaftarannya dilakukan di satu tempat dan terjadi pada saat yang sama, yaitu dihadapan dan oleh pejabat balik nama. Sebagai tanda buktinya grosse akta hypotheek. Melalui Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah ordonansi balik nama dinyatakan tidak berlaku lagi dengan demikian sejak berlakunya PP 10 Tahun 1961 pelaksanaan pendaftaran tanah harus dilakukan menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam PP 10 tahun 1961 tersebut. Dalam pasal 19 PP 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah disebutkan bahwa setiap perbuatan hukum, termasuk meminjam uang dengan tanah sebagai jaminan atau agunan, harus dibuktikan dengan akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat untuk dicatat pada buku tanah dan sertipikat hak yang bersangkutan, ini semua untuk menjamin kepastian hukum serta memberikan kedudukan preferensi kepada kreditor, selanjutnya kepada kreditor diberikan sertipikat hypotheek dengan sertipikat tanahnya yang telah diberi catatan adanya pembebanan hypotheek dikembalikan kepada pemegang haknya (debitor). Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan terdiri dari salinan buku tanah Hak Tanggungan dan

salinan akta PPAT yang dijilid menjadi satu dalam suatu sampul dokumen.

Pembebanan Hak Tanggungan dilakukan melalui 2 (dua) tahap yaitu : tahap pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan tahap pendaftaran yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat. Sertipikat Hak Tanggungan merupakan bukti adanya Hak Tanggungan. J. Satrio mengatakan bahwa tentunya ia membuktikan sesuatu yang ada saat pembuatannya sudah ada, atau dengan perkataan lain, yang menjadi patokan pokok adalah tanggal pendaftaran/pencatatannya dalam Buku Tanah Hak Tanggungan. Sifat Hak Tanggungan ini dapat memberikan jaminan dan perlindungan kepada bank selaku kreditor dalam rangka memperoleh penggantian apabila timbul wanprestasi.

Eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam pasal 20 UUHT yang telah menentukan bahwa jika debitor wanprestasi maka :

1. berdasarkan hak yang ada pada pemegang Hak Tanggungan pertama yaitu janji-janji untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum atau atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dapat dijual dibawah tangan [pasal 20 ayat (2),

penjelasan pasal 20, pasal 6 UUHT dan pasal 11 ayat(2)huruf e]

2. berdasarkan irah-irah yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan keputusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap [pasal 14 ayat(2)]

Kedua cara eksekusi tersebut merupakan pelaksanaan dari salah satu sifat Hak Tanggungan yaitu mudah dalam pelaksanaan eksekusinya.

#### **4. Metodologi Penelitian**

Penelitian merupakan sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi. Hal ini disebabkan oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistimatis, metodologis dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa serta karakterisasi yang terkandung terhadap bahan hukum yang telah dikumpulkan dan dianalisa. Oleh karena penelitian senantiasa disesuaikan dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya. Hal ini tidaklah selalu berarti metode penelitian yang dipergunakan berbagai ilmu pengetahuan pasti akan berbeda secara utuh, akan tetapi setiap ilmu pengetahuan pasti mempunyai identitas masing-masing,

sehingga pasti akan ada berbagai perbedaan. Penelitian yang dilaksanakan ini tergolong sebagai penelitian normatif.

a. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah dalam tesis ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) yaitu mengkaji permasalahan dengan berdasarkan pada perundang-undangan yang berlaku, khususnya perundang-undangan mengenai jaminan Hak Tanggungan. Dengan memakai pendekatan ini diharapkan dapat memperoleh gambaran yang jelas mengenai ciri-ciri yang unggul dari Hak Tanggungan sesuai dengan hakekat UUPA yang berlandaskan hukum adat dan dengan ciri-ciri yang unggul bank sebagai kreditur pemegang Hak Tanggungan dapat memperoleh kembali pelunasan dana pinjaman yang disalurkan secara cepat, murah dan sederhana.

b. Bahan Hukum

Tesis ini menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Sumber hukum primer yaitu berupa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan masalah dibahas dalam penelitian ini dan perjanjian kredit dan nasabah debitor. Sedangkan sumber hukum sekunder berupa bahan hukum perpustakaan seperti buku, literatur, majalah

atau tulisan atau artikel para ahli hukum yang berkaitan dengan pokok permasalahan.

c. **Prosedur Pengumpulan Dan Analisis Bahan Hukum**

Bahan hukum diatas diperoleh melalui studi dokumen terhadap perjanjian kredit maupun terhadap berbagai literatur yang ada hubungannya dengan materi pembahasan dalam tesis ini atau teknik kepustakaan. Dalam hal ini pengumpulan bahan hukum menggunakan sistim kartu yaitu dengan menggunakan kartu-kartu yang disusun berdasarkan pokok masalah/sub pokok masalah penelitian. Kemudian mencari bahan-bahan hukum dan setelah dilakukan selanjutnya menuliskan dalam kartu yang telah tersedia berdasarkan klasifikasi pokok-pokok masalah/sub pokok masalah. Dari hasil pengumpulan bahan hukum yang ada, bahan hukum dianalisa dengan metode deskriptif analitis, yaitu perjanjian kredit sebagai obyek kajian dianalisa berdasarkan peraturan perundang-undangan kemudian dihubungkan dengan prinsip, asas-asas serta literatur yang ada untuk memberikan gambaran terhadap obyek permasalahan yang dibahas kemudian dianalisa secara kualitatif agar mengetahui dan kemudian memecahkan permasalahan tersebut.

## **5. Sistimatika Penulisan**

Pertama-tama Tesis ini diawali dengan Bab I, dalam bab ini akan di uraikan masalah dan rumusannya, tujuan dan maamfaat penelitian, tinjauan pustaka, metodologi penelitian yang meliputi pendekatan masalah, sumber bahan hukum, prosedur pengumpulan dan analisa bahan hukum, dan sistimatika penulisan.

Kemudian disusul Bab II, dalam bab ini diuraikan tentang ciri-ciri unggul Hak Tanggungan dan hakekat UUPA yang berlandas hukum adat yang membahas : hak keperdataan dalam hukum adat, hak kebendaan sebagai bagian hak keperdataan menurut BW, dan pengambilalihan ciri hak kebendaan dalam UU No. 4 Tahun 1996.

Lalu Bab III diuraikan beberapa cara eksekusi obyek Hak Tanggungan dengan kendala yang dihadapi.

Akhirnya Bab IV sebagai penutup berisi kesimpulan dan saran.

## **BAB II**

### **CIRI - CIRI UNGGUL HAK TANGGUNGAN DAN HAKEKAT UPA YANG BERLANDAS HUKUM ADAT**

#### **1. Hak Keperdataan Dalam Hukum Adat**

Pembangunan yang dilaksanakan Indonesia ini merupakan pembangunan yang menyeluruh dalam semua sektor. Untuk itu diharapkan semua lapisan masyarakat ikut berperan serta dalam pembangunan. Demikian pula maka pembangunan dalam bidang ekonomi diharapkan dapat menunjang pembangunan sektor-sektor lain, sedangkan untuk berlangsungnya pembangunan dengan tertib dan sesuai dengan yang telah direncanakan dalam GBHN itu penunjang utamanya adalah pembangunan dalam bidang hukum. Pembangunan hukum diarahkan pada makin terwujudnya sistem hukum nasional yang bersumber pada Pancasila dan UUD 1945 yang mencakup pembangunan materi hukum dalam rangka pembangunan negara hukum untuk menciptakan kehidupan masyarakat yang aman dan tentram. Pembangunan hukum dilaksanakan melalui pembaharuan hukum dengan tetap memperhatikan kemajemukan tatanan hukum yang berintikan keadilan dan kebenaran. Pesatnya kemajuan dalam pembangunan disegala bidang yang dialami Indonesia

memberikan akibat dan perubahan dalam pola hidup masyarakatnya demikian pula terdapat perubahan dalam kebutuhan hidupnya.

Salah satu upaya dalam bidang hukum perdata adalah diundangkannya peraturan baru yaitu Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) UU No. 5 Tahun 1960, yang merupakan produk nasional. UUPA mencabut ketentuan hukum tanah yang diatur dalam Buku II BW kecuali bagian tentang hypotheek. Dengan diundangkannya UUPA yang merupakan unifikasi hukum sepanjang hukum pertanahan<sup>4</sup> yang mengatur tentang bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya memberikan pengaruh besar terhadap hukum benda. UUPA telah mengatur sebagian tentang hukum benda yaitu mengenai benda tanah. Dapat dikatakan bahwa UUPA telah mendahului mengatur tentang sebagian dari hukum benda, yaitu tentang bumi, air dan kekayaan yang berada di dalamnya<sup>5</sup>. Dengan demikian setelah berlakunya UUPA telah terjadi unifikasi hukum bagi benda bukan tanah, karena itu perlu penataan kembali bidang hukum benda. Dalam pembaharuan itu perlu diperhatikan bahwa asas hukum adat masih akan berperan kuat pada bidang hukum yang tidak netral

---

<sup>4</sup> Secara yuridis formal dengan diundangkan UUPA telah ada unifikasi hukum dalam bidang pertanahan.

<sup>5</sup> Subekti, Hukum Jaminan Dalam Sistem Hukum Nasional, "Seminar Hukum Jaminan BPHN", 1981.

atau yang sensitif (yang mengandung aspek spiritual) sedang bagi bidang yang netral akan menipis bahkan dalam perkembangannya menjadi tidak begitu perlu diperhatikan <sup>6</sup> meskipun demikian bagi hukum tanah yang merupakan bagian dari hukum benda yang dengan kekhasannya karena sifat-sifat khusus pada hukum tanah di dalam UUPA dapat dikatakan merupakan bidang hukum yang relatif tidak netral. Pengaturan hukum tanah dalam UUPA telah memberikan kedudukan yang khusus bagi tanah sebagai benda. Kedudukan istimewa ini terlihat dengan adanya proteksi dalam pemilikan hak atas tanah dengan memberikan pemilikan hak atas tanah berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan hanya kepada warga negara Indonesia.<sup>7</sup> Dengan demikian pengaturan hukum tanah telah digariskan oleh UUD 1945 dalam Pasal 33 Ayat (3), sehingga dapatlah dikatakan bahwa benda tanah mempunyai kedudukan yang khusus dan istimewa dibandingkan dengan benda lainnya.

Di dalam hukum tanah dikenal ada dua asas yang satu sama lain bertentangan yaitu asas perlekatan vertikal dan asas pemisahan horisontal. Asas perlekatan vertikal yaitu asas yang melekat padanya sebagai satu kesatuan yang tertancap menjadi

---

<sup>6</sup> Mahadi, Hukum Benda Dalam Sistem Hukum Perdata Nasional, Binacipta, 1983, hal. 46, lihat pula Djuhaendah Hasan, Hukum Keluarga Setelah Berlakunya UU No. 1 Tahun 1974, Amico, Bandung, 1985, hal. 6-7.

<sup>7</sup> Lihat UUPA Pasal 1 Ayat (3), Pasal 9 Ayat (1), Pasal 21, Pasal 30, Pasal 36.

satu, sedangkan asas pemisahan horisontal justru memisahkan tanah dari segala benda yang melekat pada tanah tersebut. Jadi asas pemisahan horisontal merupakan asas atau dasar pemikiran yang melandasi atau merupakan latar belakang hukum pertanahan dalam pengaturan hukum adat yang dianut oleh UUPA, maka ketentuan Buku II BW sepanjang mengenai bumi, air serta kekayaan di dalamnya telah dicabut, kecuali tentang hypotheek. Dengan demikian pengaturan tentang hukum tanah dewasa ini telah merupakan satu kesatuan hukum (unifikasi hukum) yaitu hanya ada satu hukum tanah saja yang berlaku yaitu yang diatur dalam UUPA dan berdasarkan Hukum Adat (lihat Pasal 5 UUPA). Unifikasi hukum merupakan perwujudan wawasan nusantara dalam bidang hukum, yaitu bahwa seluruh kepulauan nusantara merupakan satu kesatuan sistem hukum yaitu hanya ada satu sistem hukum nasional yang mengabdikan kepada kepentingan nasional.

Berdasarkan atas pemisahan horisontal itu UUPA hanya mengatur tentang tanah saja dan tidak mengatur benda bukan tanah yang melekat padanya. Berkaitan dengan itu Sri Soedewi Masychun Sofwan mengatakan bahwa UUPA melulu mengatur

tanah dan tidak mengatur benda lain yang melekat pada tanah.<sup>8</sup> Dalam Pasal 5 UUPA menyatakan bahwa hukum agraria Indonesia adalah hukum adat, dari kalimat itu tersirat bahwa dalam UUPA juga akan berlaku asas- asas yang terkandung dalam hukum adat terutama yang berkaitan dengan tanah. Dengan ini dapat disimpulkan bahwa UUPA dan semua peraturan pelaksanaannya memang hanya mempunyai tujuan mengatur tentang pada benda tanah saja. Hal ini dapat dipahami karena apabila UUPA menganut asas hukum adat, maka pengaturan tentang hukum tanahnya pun akan berdasarkan ketentuan hukum tanah adat yang hanya mengatur asas hukum adat, maka pengaturan tentang hukum tanahnya pun akan berdasarkan ketentuan hukum tanah adat yang hanya mengatur tanah saja. Sri Soedewi Masychun Sofwan menyatakan bahwa UUPA tidak terdapat ketentuan mengenai status bangunan, rumah yang berdiri diatas tanah itu, UUPA mendasarkan kepada hukum adat. Dalam hukum adat berlaku asas pemisahan horisontal yang memungkinkan pemilikan dan peralihan benda-benda diatas tanah itu terlepas dari tanah.<sup>9</sup> Selanjutnya dapat dilihat penerapan asas pemisahan

---

<sup>8</sup> Sri Soedewi Masychun Sofwan, Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok – Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan, Liberty, Yogyakarta, 1980, hal. 16 – 17.

<sup>9</sup> Sri Soedewi Masychun Sofwan, Beberapa Masalah Pelaksanaan Lembaga Jaminan Khususnya Fiducia di dalam Praktek dan pelaksanaannya di Indonesia, FH. Gajah Mada, Bulak Sumur, Yogyakarta, 1977, hal. 147.

horizontal dalam ketentuan UUPA yang terlihat dengan jelas pada ketentuan dalam Pasal 35 tentang HGB, Pasal 28 tentang HGU, Pasal 41 tentang Hak Pakai dan Pasal 44 tentang Hak Sewa untuk bangunan. Di dalam ketentuan ini seseorang dapat mendirikan bangunan di atas tanah milik orang lain, jadi pemilikan atas bangunan berbeda dengan pemilikan atas tanahnya.

Di dalam hukum kita dikenal istilah hak milik atau milik yang mengandung arti adanya hak atau kewenangan seseorang atas suatu benda atau harta kekayaan tertentu. Milik atau hak milik ini dalam pemikiran hukum adat menyatu dengan bendanya. Apabila seseorang mengatakan suatu benda adalah miliknya ini berarti ia mempunyai hak dan kewenangan atas benda tersebut. Meskipun Hukum Adat tidak mengatur tentang hukum benda, namun ketentuan milik atau hak milik diakui keberadaannya dan ini tercermin dari sikap anggota masyarakat yang juga menghormati hak yang dipunyai pemilik hak tersebut<sup>10</sup>. UUPA berlandaskan hukum adat karena itu berlaku pula asas-asas hukum adat terhadap benda tanah. Dari ketentuan UUPA, bahwa pada dasarnya hukum agraria adalah hukum yang tertulis, sekalipun hukum yang tertulis itu didasarkan atas hukum adat,

---

<sup>10</sup> Wirjono Prodjodikoro, Hukum Perdata tentang Hak - hak Atas Benda, Bangkit, Jakarta, 1955, Lihat pula Soetan Malikul Adil, Hak - hak Kebendaan, PT. Pembangunan, Jakartam 1976, h. 19.

ini berkaitan dengan kepastian hukum sebagai salah satu tujuan yang hendak dicapai oleh UUPA, adapun pelaksanaannya akan diatur di dalam perundang-undangan. Peraturan-peraturan pemerintah dan peraturan-peraturan lainnya. Ketentuan pokok yang diatur UUPA tersebut pada dasarnya mengatur tentang hak jaminan atas tanah dengan prinsip-prinsip sebagai berikut :

1. Hak jaminan atas tanah di sebut dengan Hak Tanggungan
2. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha
3. Hak Tanggungan akan diatur dengan Undang-undang<sup>11</sup>

Sebelum Undang-Undang yang mengatur tentang Hak Tanggungan sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 51 UUPA belum berwujud, maka diberlakukan ketentuan hypotheek dalam BW dan ketentuan credietverband dalam S. 1908 – 542 jo S. 1937 – 190, untuk menghindari kekosongan hukum. Adanya asas pemisahan horisontal dalam hukum adat yang dijadikan dasar hukum agraria, bukan berarti selamanya akan dianut asas seperti itu, dalam arti tanah dan benda-benda yang bersatu dengannya selalu harus merupakan dua benda yang terpisah. Ketentuan hukum yang berlaku, apalagi Hukum Adat yang merupakan

---

<sup>11</sup> Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah di bidang Hak Tanggungan, Badan pertanahan nasional Deputy Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, Jakarta, 1990, hal. 105.

hukum kebiasaan, merupakan akomodasi atas kebutuhan yang ada dalam masyarakat pada saat itu. Asas pemisahan tanah secara horisontal memang sesuai dengan keadaan yang ada pada waktu dulu, pada masa dimana rumah-rumah pada umumnya terbuat dari kayu dan bambu yang mudah untuk dipisahkan dan dipindah-pindahkan, sehingga tidak dapat dikatakan bersatu dengan tanah diatas mana ia didirikan, ia tidak dapat dikatakan merupakan satu kesatuan dengan tanahnya.<sup>12</sup> Hukum adat sebagai hukum kebiasaan adalah hukum yang hidup dalam masyarakat Indonesia, ia tampak dalam perilaku dan sikap anggota masyarakat dalam kehidupannya sehari-hari dan dalam keputusan-keputusan pengadilan.

Hypotheek atas tanah diwaktu yang lalu dan tentunya sudah bisa diperkirakan, juga Hak Tanggungan sekarang dan dimasa yang akan datang dalam prakteknya kebanyakan digunakan dalam lingkungan terbatas yaitu dalam dunia perbankan dan perkreditan, sehingga kalau kita hendak melihat bagaimana kenyataan perilaku dan sikap orang dalam bidang hukum jaminan dengan tanah sebagai obyeknya, maka kita akan melihat kenyataan itu didalam dunia perbankan dan perkreditan. Dalam praktek tampak nyata dalam perilaku kehidupan sehari -

---

<sup>12</sup> Soebekti, Suatu Tinjauan Tentang Sistem Jaminan Nasional, Kertas kerja Dalam Seminar Hukum Jaminan.

hari adalah bahwa jarang sekali bahkan tidak pernah terjadi ada pembebanan hypotheek atau credietverband tanpa memperjanjikan, bahwa jaminan itu meliputi pula bangunan dan tanaman yang sudah ada ataupun akan ada diatas tanah yang bersangkutan berarti bahwa memperjanjikan klausula seperti itu sudah menjadi bagian dari pada hukum kebiasaan yang berlaku dalam masyarakat. Namun demikian dengan adanya kenyataan seperti itu kita tidak perlu menganut asas seperti yang dikenal dalam BW, sebaliknya kita juga tidak boleh menutup mata terhadap perkembangan hukum kebiasaan/adat yang selama ini berjalan, yang tampak dalam perilaku para pengguna jasa dan sarana hukum, yaitu bahwa benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanahnya selalu dijaminakan sebagai satu kesatuan dengan tanah diatas mana ia berdiri. Disini bahwa menurut hukum adat dan yurisprudensi hukum adat sepanjang mengenai bangunan permanen, maka untuk pembeliannya dianggap meliputi juga tanah diatas mana ia berdiri demikian pula sebaliknya, kecuali oleh para pihak ditentukan lain.

Hukum adat adalah hukum yang dinamis, ia berkembang sesuai dengan kebutuhan masyarakat dalam prakteknya terutama di daerah perkotaan, sehingga menurut hukum adat dan yurisprudensi adat sepanjang yang mengenai bangunan yang permanen yang bersatu dengan tanah sama seperti kita kenal

dalam BW. Pada kedua sistim ini semata – mata berlaku prinsip penjualan tanah meliputi bangunan permanen yang berdiri diatasnya, bedanya dalam hukum adat bisa diperjanjikan lain, yaitu para pihak dapat menetapkan bahwa penjualan tanah tersebut tidak termasuk bangunan gedung yang berdiri diatasnya, sedangkan pada sistim BW tidak bisa, jadi penjualan “dalam satu kesatuan dengan tanahnya” merupakan asas, sedang “penjualan tanah terpisah dari bangunan sama seperti penjualan bangunan terlepas dari tanahnya” merupakan pengecualian. Pandangan demikian kiranya bisa dipakai sebagai dasar membenarkan UUPA dan Hak Tanggungan untuk selain mengatur tentang hukum tanah juga mengatur benda-benda lain yang terkait dengan tanah diatas mana ia berdiri. Di dalam UUPA tidak terdapat ketentuan mengenai status bangunan, rumah yang berdiri diatas tanah karena berdasarkan asas pemisahan horisontal dimungkinkan pemilikan dan peralihan benda-benda diatas tanah itu terlepas dari tanahnya, sedangkan UUHT menganut prinsip sebaliknya yaitu tanah dan segala sesuatu yang bersatu dengan tanah adalah terpisah, kecuali para pihak menentukan lain.

## **2. Hak Kebendaan Sebagai Bagian Hak Keperdataan Menurut BW**

Hak Tanggungan merupakan suatu hak *accessoir* dan baru akan timbul setelah adanya perjanjian pokok yang mensyaratkan atau memenuhi unsur-unsur sahnya suatu perjanjian seperti yang ditetapkan dalam Pasal 1320 K.U.H.Perdata yaitu unsur kesepakatan dan kecakapan untuk membuat persetujuan tentunya dipenuhi. Adapun yang dimaksud dengan perjanjian pokok atau *obligatour* adalah perjanjian kredit antara pihak pemberi kredit (bank) dengan penerima kredit atau debitor, yang merupakan perjanjian dasar yang pada umumnya menggunakan formulir-formulir standar yang telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh bank. Dengan demikian debitor tinggal mengisi dan menandatangani yang berarti persetujuan tertulis telah di sepakati dengan berbagai persyaratan yang melekat didalamnya. Kemudian untuk langkah selanjutnya, bank melakukan analisa, menilai permohonan dan meneliti syarat-syarat yang telah ditentukan dan akan dipertimbangkan lebih lanjut. Apabila permohonan itu menurut analisanya dapat dipertimbangkan dan disetujui maka ditanda tangani lah perjanjian kredit tersebut.

Perjanjian kredit bank menurut Mariam Darus Badrul Zaman, adalah perjanjian pendahuluan (*voorovereen komst*) dari penyerahan uang perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil

permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antara keduanya<sup>13</sup>. Untuk bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah baik dalam PP 10 Tahun 1961 jo PP 24 Tahun 1997 dan Undang-undang Hak Tanggungan telah menggariskan bahwa setiap perjanjian yang dimaksud untuk mengalihkan hak atas tanah, meminjam uang dengan tanah sebagai jaminannya dan seterusnya . Harus di buktikan dengan akta PPAT.

Agar Hak Tanggungan mempunyai nilai kebendaan dengan segala hak yang wajib melekat kepadanya, disamping untuk memenuhi azas publisitas maka akta tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat untuk dicatat adanya beban pada buku tanah dan sertipikat tanah yang bersangkutan. Karena itu kepastian mengenai saat didaftarkannya Hak Tanggungan tersebut sangat penting bagi kreditor. Perjanjian pokok yang dijamin dengan Hak Tanggungan, dalam kehidupan sehari-hari khususnya yang berkaitan dengan dunia perbankan dapat memberikan perlindungan dalam rangka memperoleh penggantian apabila timbul wanprestasi. Dalam Pasal 3 Undang-undang Hak Tanggungan telah dikatakan bahwa uang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang

---

<sup>13</sup> Mariam Darus Bdrul Zaman, Perjanjian Kredit Bank, Alumni Bandung, hal. 28

telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan hutang-piutang yang bersangkutan.

Secara umum K.U.H.Perdata tidak mengatur pengertian khusus tentang utang namun dalam Pasal 1754 telah ditentukan tentang definisi pinjam meminjam yaitu persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena dipakai, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula. Dan dalam Pasal 1756 juga dikatakan bahwa utang yang terjadi karena peminjaman uang hanyalah terdiri dari atas sejumlah uang yang disebutkan dalam persetujuan. Jika sebelum saat pelunasan terjadi suatu kenaikan atau kemunduran harga atau ada perubahan mengenai berlakunya mata uang, maka pengembalian jumlah yang dipinjam harus dilakukan dalam mata uang yang berlaku pada waktu pelunasan, dihitung menurut harganya yang berlaku pada saat itu.

Pasal-pasal tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa utang yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan dalam jumlah tertentu atau utang yang sudah ada yang berarti bahwa yang

benar-benar telah direalisasikan. Sedangkan utang yang belum ada misalnya bank garansi tidak dapat dibebani karenanya, bagi bank selaku kreditor dapat memegang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Mengenai hutang yang akan ada seperti yang telah dituangkan dalam blangko Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan bahwa perjanjian kredit yang ditandatangani lebih dulu sebagai suatu perjanjian obligatour. Ketentuan Undang-undang Hak Tanggungan bila dibandingkan dengan konsep hutang dalam BW menurut hemat kami relatif cukup luas dan jelas karena selain memberikan kepastian pengertian hutang yang mencakup hutang telah ada dan hutang yang belum ada juga dalam hal ini memberikan kesempatan kepada bank untuk mengamankan pinjamannya seperti yang disimpulkan oleh J. Satrio, bahwa Hak Tanggungan dapat dipakai menjamin hutang yang akan ada/datang asal induk perjanjian yang akan melahirkan hutang-hutang (perikatan-perikatan) yang akan ada di kemudian hari sudah ada pada saat itu.

Undang-undang Hak Tanggungan dalam Pasal 10 ayat 1 telah menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak. Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan

hutang tersebut. J. Satrio mengemukakan ada beberapa unsur yang termuat yaitu:

- didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan
- sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu
- yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lain yang menimbulkan hutang tersebut.<sup>14</sup>

Atas hal-hal tersebut diatas, karena Hak Tanggungan adalah *accessoir* pada perjanjian pokoknya dan pada umumnya, perjanjian pokok adalah perjanjian hutang-piutang, menyadari akan hal tersebut yang ada kemungkinan perjanjian pokok tersebut bukan perjanjian hutang-piutang, maka dalam Pasal 10 ayat 1 tersebut pada bagian belakangnya ditambahkan kata-kata atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut. Hal tersebut terkesan bahwa janji pemberi Hak Tanggungan hanya boleh dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari pokok untuk mana diberi Hak Tanggungan. Dalam Pasal 10 ayat 2 Undang-undang Hak Tanggungannya dikatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan diberikan dalam

---

<sup>14</sup> J. Satrio, Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku 1. Citra Aditya Bakti, Bandung 1997, hal. 38

suatu akta, oleh karena itu akta tersebut merupakan suatu perjanjian tertulis. Dalam rangka memenuhi syarat spesialisitas menurut Pasal 11 ayat 1, dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan :

- a. Nama dan identitas pemberi dan penerima Hak Tanggungan, dengan selesainya dilakukan pendaftaran. Hak Tanggungan yang bersangkutan lahir dan kreditor penerima Hak Tanggungan menjadi pemegang Hak Tanggungan.
- b. Domisili pihak-pihak tersebut kalau diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus dicantumkan suatu domisili di Indonesia dalam pilihan itu (lupa) tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat dibuatnya akta pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dianggap sebagai domisili yang dipilih.
- c. Penunjukan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin sebagai yang telah diuraikan dalam uraian butir 9 s/d 12 dan 30, penunjukan hutang tersebut meliputi juga dan identitas debitor.
- d. Nilai tanggungan sebagai yang diuraikan dalam uraian butir 10 dan 30.
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan uraian tersebut meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas

tanah yang bersangkutan. Bagi tanah yang belum bersertipikat sekurang-kurangnya uraian tersebut mengenai pemilikan dan alat-alat bukti yang ditunjukkan dan diserahkan dan diserahkan kepada PPAT serta penunjukan letak, batas-batas dan perkiraan luas tanahnya. Jika diikut sertakan pembebanan benda-benda lain, identitas juga wajib disebutkan secara jelas. Ketentuan Pasal 10 ayat 1 mengenai isi APHT tersebut sifatnya wajib bagi sahnya Hak Tanggungan yang diberikan. Jika hal-hal tersebut tidak dicantumkan secara lengkap pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan batal demi hukum.

Disamping isi yang bersifat wajib seperti yang disebutkan dalam akta tersebut dapat dimuat pula isi yang tidak wajib atau fakultatif, yaitu berupa janji-janji sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 11 ayat 2 Undang-undang Hak Tanggungan. Akan tetapi apabila yang diperjanjikan adalah untuk memberi wewenang kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitor wanprestasi atau janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan di luar ketentuan Pasal 20 ayat 1, 2, dan 3 adalah batal demi hukum. Dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam akta pemberian Hak

Tanggungan yang kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan, maka janji-janji tersebut mengikat terhadap pihak ketiga.

### **3. Pengambilalihan Ciri Hak Kebendaan Dalam UU No.4 Tahun 1996**

Undang-undang Pokok Agraria adalah yang telah banyak mengatur kehidupan nasional kita di bidang pertanahan, sehingga telah banyak ketentuan pelaksanaan Undang-undang yang telah dikeluarkan dalam bentuk berbagai Peraturan Perundang-undangan yang tingkatannya di bawah undang-undang yaitu Peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden, Peraturan Menteri, Keputusan Menteri atau Peraturan Pelaksanaan lain yang lebih bersifat operasional. Namun dengan makin kompleksnya masalah pertanahan dan makin meningkatnya pembangunan di berbagai bidang, termasuk perkembangan di bidang hukum, maka dikeluarkannya Undang-undang Hak Tanggungan Atas Tanah seperti yang dimaksud dalam Pasal 51 UUPA, sebagai ganti dari ketentuan mengenai hypotek dan credietverband di dalam Buku II BW dan staatsblad 1908 – 542 serta perubahannya.

Dengan meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi membutuhkan pendanaan yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga jaminan yang kuat dan mampu memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang

berkepentingan. Dengan lahirnya Undang-undang ini diharapkan terciptanya unifikasi hukum tanah nasional khususnya di bidang hak jaminan atas tanah. Menurut A.P. Perlindungan, dengan diundangkannya Undang-undang tentang Hak Tanggungan dengan judul Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah maka masalah yang paling rumit yang pernah ada dalam hukum Indonesia adalah Hak Tanggungan, setidaknya-tidaknya telah teratasi, malahan sekaligus diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai agunan.<sup>15</sup>

Boedi Harsono mengatakan bahwa berbicara mengenai Hak Tanggungan dalam rangka pembangunan nasional adalah berbicara mengenai kebutuhan penyediaan dana dalam jumlah besar, yang terus menerus meningkat dan sebagian besar diperoleh melalui perkreditan. Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang berkaitan mendapat perlindungan melalui lembaga hak jaminan yang kuat sekaligus mampu memberikan jaminan kepastian

---

<sup>15</sup> A.P. Perlindungan, Komentor Undang-undang Hak Tanggungan dan Sejarah terbentuknya, CV. Bandar Maju, Bandung, 1996. Hal. 4.

hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.<sup>16</sup> Boedi Harsono juga mengatakan dalam makalahnya bahwa dengan diundangkannya Undang-undang Hak Tanggungan tuntaslah unifikasi hukum tanah nasional yang merupakan salah satu tujuan utama UUPA. Hak Tanggungan menjadi satu-satunya lembaga jaminan atas tanah.<sup>17</sup> Sebagaimana telah diketahui Undang-undang Hak Tanggungan ini merupakan perwujudan lembaga jaminan sebagai pengganti lembaga hypotheek dan credietverband.

Dengan semakin meningkatnya pembangunan dewasa ini maka aktivitas dan volume pemberian kredit semakin meningkat pula, dalam pemberian kredit diperlukan jaminan yang cukup aman bagi pengembaliannya. Untuk itu tanah dalam batas-batas tertentu dianggap sebagai benda jaminan yang cukup aman karena tanah disamping tidak mudah hilang harganya pun cenderung meningkat terus. Dalam perkembangan hukum jaminan, sesuai dengan kebutuhan lalu lintas perkreditan maka tidak harus tanah saja yang dapat dijadikan jaminan utang, tetapi tanah beserta bangunan-bangunan dan tanaman – tanaman yang tumbuh di atas dapat pula dijadikan jaminan hutang dengan

---

<sup>16</sup> Prof. Boedi Harsono, Segi – segi Yuridis Undang – Undang tentang Hak Tanggungan, makalah disampaikan pada seminar UUHT.

<sup>17</sup> Ibid, hal. 1

dibebani Hak Tanggungan/Fiducia, tergantung dari status hak tanahnya dengan persyaratan :

- a. Bangunan/tanaman tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanahnya
- b. Bangunan/tanaman tersebut milik yang punya tanah
- c. Diperjanjikan secara tegas dalam akta perjanjian <sup>18</sup>

Undang-undang Pokok Agraria dalam mengatur tentang masalah-masalah hak-hak jaminan atas tanah telah menggariskan suatu ketentuan yang disebutkan dalam Pasal 51 yaitu bahwa Hak Tanggungan dapat dibebankan kepada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Dengan belum terbentuknya Undang-undang Hak Tanggungan seperti yang dimaksudkan oleh Pasal 51 tersebut maka Pasal 57 UUPA menyatakan bahwa selama Undang-undang mengenai Hak Tanggungan tersebut dalam Pasal 51 belum terbentuk maka yang berlaku dalam praktek adalah ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek dalam BW dan credietverband dalam S. 1908 - 542 yang telah diubah dengan S. 1937 - 190. Jadi yang dinyatakan tetap berlaku oleh UUPA hanyalah ketentuan-ketentuannya saja, bukan kelembagaan hypotheek/credietverband itu sendiri. Dalam BW Pasal 1162 dan Pasal-Pasal berikutnya dapat disimpulkan

---

<sup>18</sup> Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah, Badan Pertanahan Nasional, Jakarta, 1985, hal. 89.

bahwa hypotheek merupakan perjanjian yang *accessoir* disamping perjanjian pokok yang berwujud utang uang, bersifat *droit de suite* dan mempunyai kedudukan preferensi, mempunyai obyek benda – benda tetap dan hanya mengandung hak untuk memperoleh pelunasan hutang saja.

Mengenai sifat-sifat atau ciri-ciri dari hypotheek dan *credietverband* yang mengandung di dalamnya sifat-sifat utama dari hak kebendaan yaitu diantaranya dapat dipertahankan terhadap siapapun juga, selalu mengikuti bendanya dan dapat diperalihkan sifat-sifat kebendaan dari lembaga jaminan sangatlah penting seperti yang dikemukakan Boedi Harsono bahwa jika perlu perundang-undangan agraria dapat memberikan salah satu sifat kebendaan kepada suatu hak tertentu, misalnya *droit de suite* atau *zaaksgeevolg*, selanjutnya kata beliau jaminan yang diberikan oleh Hak Tanggungan baru sempurna jika kreditur berwenang untuk menjual benda tersebut biarpun sudah berpindah tangan kepada pemilik yang lain.<sup>19</sup> Dengan lahirnya lembaga hak jaminan yang diberi nama Hak Tanggungan yang menggantikan lembaga hypotheek dan *credietverband* merupakan wujud unifikasi tanah nasional.

---

<sup>19</sup> Boedi Harsono, Undang-undang Pokok Agraria

Adapun hukum benda menurut Soebakti mempunyai sifat-sifat sebagai berikut :

1. Memberikan kekuasaan langsung atas benda tersebut
2. Dapat dipertahankan terhadap setiap orang
3. Mempunyai sifat melekat yaitu mengikuti benda bila ini dipindah tangankan (*droit de suite*)
4. Hak yang lebih tua selalu dimenangkan terhadap yang lebih muda.

Dalam penjelasan Undang-undang Hak Tanggungan dalam point 3 hanya disebutkan beberapa ciri-ciri pokok hak kebendaan yang juga dalam ciri-ciri tersebut ada dalam sifat-sifat hukum benda, karenanya dapat disimpulkan bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat-sifat kebendaan. Dalam BW Pasal 1163 ayat 2 dan Pasal 1198 menyebutkan bahwa hak kebendaan adalah hak yang mengikuti bendanya, walaupun dalam tangan siapapun benda itu berada. Hal ini berarti bahwa hak kebendaan memberi wewenang yang luas kepada pemiliknya. Dalam UUPA dikenal hak kebendaan yaitu pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan, karena pemilik hak-hak tersebut memiliki kewenangan untuk mengalihkan dan juga merupakan hak yang tunduk pada pendaftaran sedangkan lembaga pendaftaran itu adalah merupakan lahirnya hak kebendaan, yang kemudian oleh kantor pertanahan diterbitkan sebagai bukti adanya hak kebendaan,

karenanya Hak Tanggungan tersebut mempunyai hak kebendaan meskipun secara fisik tidak.

### **BAB III**

## **PERCEPATAN PELUNASAN PIUTANG**

### **KREDITOR DAN KENDALANYA**

#### **1. Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Melalui Perjanjian Kuasa Menjual**

Apabila debitor cidra janji atau tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar hutang sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati bersama, maka kreditor berhak untuk memperoleh kembali piutangnya dengan jalan mengeksekusi benda jaminan yang pelaksanaannya harus dilakukan melalui Kantor Lelang Negara seperti yang disebutkan dalam Pasal 6 UUHT bahwa 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. Perlu diperhatikan bahwa janji yang demikian itu harus tegas dinyatakan, lain dengan gadai/pand dimana hak untuk menjual (atas kekuasaan) sendiri diberikan demi hukum, artinya tanpa para pihak harus memperjanjikan terlebih dahulu, janji tersebut memuat suatu kuasa (kekuasaan) kepada kreditor untuk menjual di depan umum (dilelang), tetapi dengan syarat bahwa kekuasaan yang

demikian itu baru ada, kalau debitor sudah wanprestasi (jadi kuasa bersyarat) janji yang demikian hanya boleh dibuat oleh pemegang Hak Tanggungan pertama, janji itu harus didaftarkan dengan maksud agar janji yang demikian itu mengikat pihak ketiga (pasal 1178 ayat 2 BW), artinya janji yang diadakan antara kreditor dengan pemberi jaminan yang pada dasarnya hanya menimbulkan hak pribadi -- dan karenanya hanya mengikat dan dapat ditujukan kepada orang tertentu saja (para pihak dalam perjanjian)-- sekarang dengan didaftarkan pada register pendaftaran Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan undang-undang-- menjadi Hak Kebendaan mempunyai daya kerja terhadap pihak ketiga yang bukan pihak perjanjian diatas kalau janji yang demikian itu tidak didaftarkan maka ia hanya mengikat kreditor dan debitor saja.

Berdasarkan P P 10 Tahun 1961, maka akta hypotheek harus dibuat oleh dan dihadapan pejabat, sedang pejabat yang dimaksud menurut P.M.A. No. 10 Tahun 1961 adalah PPAT. Bentuk - bentuk akta hypotek berdasarkan P.M.A. No. 11 Tahun 1961 telah ditentukan termasuk klausula-klausulanya. Di dalam akta hypotheek ex P.M.A. No. 11 Tahun 1961 terdapat klausula yang menyatakan : "Jika pembayaran uang pokok atau uang bunga dan angsuran-angsuran menurut ketentuan tidak dipenuhi sebagaimana mestinya, pemegang grosse dari akta ini diberi

kekuasaan yang tidak boleh dicabut kembali untuk menjual dihadapan umum tanah yang telah diikatkan (dihypoteekkan) dalam akta ini,...“ Pada umumnya para PPAT – Notaris menganggap bunyi klausula “kuasa menjual (atas kekuasaan) sendiri” sebagai tercantum dalam akta hypotheek kurang kuat karena suatu kuasa tidak hanya berakhir, kalau ditarik kembali saja, tetapi berakhir juga karena sebab-sebab lain, seperti yang tersebut di dalam pasal 1813 BW, yang dapat merugikan bagi kreditor. Untuk mengatasi kemungkinan-kemungkinan terjadinya peristiwa yang demikian, maka para PPAT – Notaris pada umumnya menuliskan janji bahwa “Kuasa tersebut tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang tercantum dalam pasal 1813 BW”.

Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan menentukan sebagai ketentuan yang mengikat bahwa apabila debitor cidra 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. Dengan kata lain baik kekuasaan pemegang Hak Tanggungan pertama tersebut tercantum atau tidak tercantum di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan tetap saja pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai kekuasaan atau kewenangan untuk dapat melakukan

tindakan yang demikian itu. Pencantuman janji yang demikian itu di dalam Akta Pemberian Hak Taggungan yang bersangkutan hanya akan lebih memberikan rasa mantap (sekedar bersifat psikologis bukan yuridis) kepada pemegang Hak Taggungan pertama daripada bila tidak dicantumkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri itu dalam hypotheek diatur dalam pasal 1178 BW. Dalam hypotheek janji itu disebut *beding van eigen machtige verkoop*, janji ini hanya dapat diberikan kepada pemegang hypotheek pertama. Menurut pasal 1178 BW itu pemegang hypotheek pertama diberi kemungkinan untuk minta ditetapkan suatu janji bahwa pemegang hypotheek diberi kekuasaan yang tidak dapat dicabut kembali untuk menjual benda yang di hypotheekkan atas kekuasaan sendiri tanpa perantara pengadilan (artinya tanpa keharusan untuk memperoleh penetapan eksekusi dari Ketua Pengadilan setempat) apabila debitor cidra janji. Penjualan itu sendiri tetap harus dilakukan dimuka umum (dilelang). Dari hasil penjualan lelang atas agunan yang dibebani hypotheek itu, kreditor dapat mengambil untuk melunasi hutang debitor. Sisa dari hasil penjualan itu setelah dikurangi piutang kreditor (tentunya apabila ada sisa) diserahkan kepada debitor.

Sebelum melaksanakan eksekusi tersebut kantor lelang harus memperhatikan ketentuan seperti yang dinyatakan dalam

pasal 41 ayat 2 PP 24 Tahun 1997 yang dalam rangka melaksanakan lelang baik lelang eksekusi maupun non eksekusi Kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan Kepala Kantor Pertanahan mengenai data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah. Di samping hal-hal tersebut juga harus menempuh prosedur yang melibatkan kegiatan instansi lain seperti Pengadilan Negeri BUPN / PUPN dan Kantor Pertanahan sendiri dengan menerbitkan data yang dimaksud mengenai tanah-tanah yang akan dilelang tersebut. Masing-masing instansi terkait diatas mempunyai pengaturan sendiri dalam melaksanakan tugasnya, yang kadang-kadang dapat mengurangi kelancaran dalam pelaksanaan eksekusinya. Sehubungan dengan hal tersebut perlu diciptakan iklim kerja sama dan koordinasi yang baik diantara instansi terkait, dengan meniadakan jalur birokrasi yang tidak perlu, sebagai upaya untuk lebih mempercepat dan memperlancar pelaksanaan eksekusinya, lebih-lebih apabila krediturnya adalah bank-bank pemerintah dalam rangka pengamanan dan penyelamatan uang negara.

Penjualan pelaksanaan melalui pelelangan umum agar penjualan tersebut dapat dilakukan secara jujur (fair) tentunya dengan tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku seperti yang disebutkan dalam pasal 20

ayat 1 UUHT pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri seperti yang ditentukan dalam pasal 6 UUHT yang berarti bahwa untuk menjual obyek tersebut pemegang Hak Tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari Pengadilan setempat, apabila hendak melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitor. Dengan demikian pemegang Hak Tanggungan dapat langsung meminta kepada kantor lelang untuk melakukan pelelangan tersebut. Namun kenyataan dalam praktek penjualan obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum kadangkala tidak sesuai dengan yang kita bayangkan dan harapkan untuk memperoleh harga tinggi. J. Satrio menyatakan bahwa dalam pasal 6 UUHT dalam menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa menyingung soal fiat Ketua Pengadilan dan menurut beliau dalam penjelasan atas pasal tersebut menimbulkan keragu-raguan, karena disana dikatakan tentang menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa meminta persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan sehingga seakan-akan keistimewaan daripada hak untuk menjual

atas kekuasaan sendiri adalah menjual di depan umum tanpa perlu persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan.<sup>20</sup>

Akan tetapi berdasarkan keputusan Mahkamah Agung No. 3210/K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1984 Kantor Lelang hanya akan melaksanakan lelang berdasarkan ketentuan 224 HIR atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri. Hal inipun juga ditegaskan dalam Pasal 26 UUHT yang pada intinya bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya dengan memperhatikan ketentuan dalam pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypoteek yang mulai berlakunya UUHT. Jadi kelebihan daripada seperti yang dimaksud dalam pasal 6 UUHT adalah menyederhanakan acara eksekusinya yang tanpa didahului pengajuan gugatan perdata.

## **2. Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Sertipikat Hak Tanggungan**

Kenyataan dalam praktek dalam menjamin uang dengan hak atas tanah sebagai Hak Tanggungan sebagai upaya untuk lebih memperlancar dan meningkatkan kegiatan pembangunan sebagai kebijaksanaan yang berkaitan dengan penggunaan tanah sebagai jaminan kredit telah ditetapkan oleh pemerintah yang

---

<sup>20</sup> J. Satrio, Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku I, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, hal. 232.

dituangkan dalam peraturan perundang-undangan. Dengan diundangkannya UUHT itu tidak saja tercipta unifikasi hukum tanah nasional tetapi benar-benar makin memperkuat terwujudnya tujuan UUPA yaitu memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah dan hak jaminan atas tanah. Adapun salah satu ciri yang kuat dari Hak Tanggungan adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji sehubungan dengan itu pada Sertifikat Hak Tanggungan yang berfungsi sebagai surat tanda bukti dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap, karena dinyatakan mempunyai kekuatan eksekutorial maka kreditor yang memegang grosse Sertifikat Hak Tanggungan sepanjang mengenai apa yang diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan kedudukannya sama dengan seorang kreditor yang sudah menang perkara dan seakan-akan sudah mempunyai keputusan tetap.

Sertifikat Hak Tanggungan merupakan tanda bukti adanya pembebanan sangatlah penting karena untuk pelaksanaan eksekusi apabila debitor cidera janji dapat dilakukan tanpa harus melalui proses gugat-menggugat. Dengan demikian undang-

undang telah memberikan sarana perlindungan bagi para kreditor karena secara hukum kedudukannya sangat erat dengan sifatnya yang melekat pada obyek Hak Tanggungan. Oleh karena itu sifat melekat tersebut adalah merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan atau kreditor.

Untuk proses kredit dengan jaminan hypotheek apabila debitor wanprestasi maka bank akan membawa Sertifikat hypotheek yang berkepala "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" langsung dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri dimana wilayah itu terletak. Atas permohonan tersebut kemudian Pengadilan Negeri akan memanggil debitor yang cidera janji untuk dinyatakan dan dalam waktu 8 (delapan) hari tidak dipenuhi kewajibannya untuk melunasi utangnya dengan sukarela. Namun apabila waktu yang diberikan tetap tidak dipatuhi maka kreditor akan melapor hal tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri dan Ketua Pengadilan Negeri akan memerintahkan agar yang menjadi obyek hypotheek tersebut disita dengan sita eksekutorial. Sita yang diberikan oleh Ketua Pengadilan juga tidak diperhatikan. Maka obyek Hak Tanggungan itu akan dilelang. Untuk pelaksanaan lelang itu harus diumumkan 2 (dua) kali berturut – turut dalam surat kabar yang terbit dikota itu dengan tenggang

waktu antara pengumuman yang pertama dengan pengumuman yang kedua selama 15 (lima belas) hari.

Dalam kaitan dengan eksekusi berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan, pembeli obyek Hak Tanggungan melalui lelang bersih dari semua beban tagihan para pemegang Hak Tanggungan yang tidak dibayar itu, berubah menjadi tagihan konkuren. Namun dalam hal ini kemungkinan sangat kecil mengingat pasal 14 ayat 4 Undang-undang Hak Tanggungan dapat diperjanjikan bahwa kreditor akan minta agar sertifikat tanahnya akan dipegang oleh kreditor.

Dari uraian tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai titel eksekutorial yaitu diantara berdasarkan perintah Ketua Pengadilan Negeri seperti yang dikehendaki Mahkamah Agung No. 3201/K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1984. Ini dimaksudkan dalam menerapkan unsur kepastian hukum dan kemanfaatannya dalam masyarakat agar para kreditor tidak secara sewenang-wenang mengeksekusi barang yang menjadi jaminan hutang, untuk itu diperlukan waktu. Disamping waktu yang dibutuhkan suatu perkara tersebut juga lamanya waktu dalam pengumuman sebelum dilaksanakan lelang kendala yang lain dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan (*hypothek*)

menurut M. Yahya Harahap dalam makalahnya tanggapan atas eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 adalah mengenai perselisihan penafsiran jumlah hutang tertentu (*fixed loan*) yang dalam hal ini dijadikan syarat materiil eksekusi yaitu bila jumlah hutang dianggap tidak pasti, Grosse Sertifikat Hak Tanggungan dinyatakan cacat materiil, oleh karena itu daya titel eksekutorialnya gugur dan penyelesaian pemenuhan pembayaran hutang mesti ditempuh kreditor melalui gugat biasa. Adapun untuk melaksanakan eksekusi tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri harus diserahkan Sertifikat Hak Tanggungan yang berlaku sebagai pengganti *grosse akta hypotheek* sepanjang mengenai hak-hak atas tanah seperti dalam pasal 14 ayat 3 UUHT. Penegasan yang dimaksud dari pasal tersebut untuk menyatukan salah satu persepsi terhadap salah satu dokumen yang harus diserahkan untuk pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan. Dalam pelaksanaan eksekusinya yang telah ditentukan oleh Undang-undang Hak Tanggungan pasal 20 ayat 1 yang merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh Undang-undang bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan, yang pada prinsipnya yang harus melalui pelelangan umum yang diharapkan dapat diperoleh harga yang setinggi-tingginya yang nilainya lebih besar dari Hak Tanggungan setelah kreditor mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil

penjualan tersebut, maka sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Dengan hal-hal tersebut diatas maka lahirnya Undang-undang Hak Tanggungan dapat mengakomodasi perkembangan dan kebutuhan masyarakat khususnya sektor perbankan yang mempunyai pangsa kredit yang paling besar dapat terlindungi dalam menyalurkan dananya kepada masyarakat dan secara tidak langsung dapat menciptakan iklim yang kondusif dan lebih sehat dalam pertumbuhan dan perkembangan perbankan karenanya menurut Soepraptoomo berpendapat bahwa melalui titel eksekutorial jaminan seyogyanya bukan merupakan hambatan bagi pemegang Hak Tanggungan' khususnya perbankan diberikan hak untuk melelang atau menjual obyek Hak Tanggungan tanpa melalui prosedur yang rumit, berbelit-belit dan memakan waktu yang cukup lama. Hal ini merupakan perkembangan positif dalam mengeksekusi jaminan.<sup>21</sup>

### **3. Penjualan Dibawah Tangan Obyek Hak Tanggungan**

Keserasian, keselarasan dan keseimbangan unsur-unsur pemerataan pembangunan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional lebih harus diperhatikan dalam melaksanakan

---

<sup>21</sup> Heru Soepraptoomo, Hak Tanggungan Sebagai Pengaman Kredit Perbankan, yang disampaikan Fakultas Unpad, Citra Aditya Bakti, Bandung 1966, hal. 112.

pembangunan ekonomi. Salah satu sarana yang mempunyai peran strategis dalam menyeraskan dan menyeimbangkan masing-masing unsur dari trilogi pembangunan adalah perbankan. Peran strategis terutama disebabkan oleh fungsi utama bank sebagai suatu wahana yang dapat menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat secara efektif dan efisien yang dengan berasaskan demokrasi ekonomi mendukung pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional kearah peningkatan taraf hidup rakyat banyak untuk mencapai sasaran pembangunan lembaga perbankan harus mampu melindungi secara baik dana yang dititipkan oleh masyarakat kepadanya, serta mampu menyalurkan dana masyarakat tersebut kebidang-bidang yang produktif bagi pencapaian pembangunan. Dengan pemberian kredit yang merupakan salah satu kegiatan usaha bank terbesar dalam penyaluran dana adalah fungsi utama perbankan Indonesia (Pasal 3 UU No. 7 Tahun 1992 jo Undang-undang No. 10 Tahun 1998)

Seperti yang telah ditegaskan dalam Undang-undang Perbankan dalam rangka melindungi dan mengamankan dana masyarakat yang dikelola bank dan yang disalurkan dalam bentuk kredit dalam penjelasan Pasal 8 Undang-undang Perbankan, menyatakan bahwa kredit yang diberikan oleh bank mengandung

resiko sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat untuk mengurangi resiko tersebut jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan asas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan modal agunan dan prospek usaha debitor demi mengamankan kepentingan bank sebagai kreditor apabila debitor cidera janji, maka bank tidak dilarang untuk meminta agunan khusus diluar jaminan umum karena secara hukum telah disebutkan dalam pasal 1131 BW bahwa segala kebendaan siberhutang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan.

Dalam hak jaminan dapat disimpulkan bahwa jaminan hak atas tanah dengan Hak Tanggungan merupakan pengamanan atau memberikan perlindungan serta kepastian hukum bagi kreditor karena jika dilihat dari segi hukum maupun nilai ekonominya cenderung meningkat terus. Pemberian kredit dengan tanah sebagai agunan ini merupakan tujuan untuk menjamin pelunasan kredit melalui penjualan agunan baik secara lelang maupun

dibawah tangan apabila debitor cidera janji. Dengan demikian diperlukan satu lembaga pengikatan agunan yang memberi kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terkait, karena dengan hadirnya Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan merupakan pengaman bagi kredit perbankan. Dengan demikian apabila agunan yang diterima oleh bank telah diikat dengan sempurna sesuai dengan Undang-undang Hak Tanggungan yang berlaku maka bank mempunyai kedudukan yang diutamakan terhadap kreditor-kreditor lainnya. Karenanya dapat disimpulkan bahwa ketentuan tersebut merupakan langkah maju dalam hukum positif nasional.

Dalam hal penjualan dibawah tangan yang apabila ada kesepakatan antara pemegang Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan bila dimungkinkan untuk memperoleh harga yang tinggi yang menguntungkan para pihak seperti yang ditentukan oleh Pasal 20 ayat 2 Undang-undang Hak Tanggungan, untuk menghilangkan keragu-raguan masyarakat karena pada waktu lalu sering terjadi dalam praktek perbankan obyek hypotheek dijual dibawah tangan oleh bank baik berdasarkan kesepakatan antara pemegang hypotheek (bank) dan pemberi hypotheek maupun atas dasar menjual dibawah tangan dari pemberi hypotheek kepada bank. Namun apabila kredit sudah menjadi macet dan apabila ada debitor yang beritikad tidak baik maka sulit

bagi kreditor (bank) untuk memperoleh persetujuan dari debitor. Disamping itu bila ada beberapa Hak Tanggungan yang dibebankan pada kreditor-kreditor lain. Mengenai keabsahan penjualan obyek Hak Tanggungan oleh bank berdasarkan Surat Kuasa untuk menjual di bawah tangan dari pemberi Hak Tanggungan. Sutan Renny Sjahdeini, dalam makalahnya mengatakan jual-beli itu sah saja, namun apabila ternyata penjualan itu terjadi dengan harga yang jauh dibawah harga wajar, maka pemberi Hak Tanggungan dapat mengajukan gugatan terhadap bank. Gugatan itu sendiri bukan diajukan terhadap pelaksanaan penjualannya berdasarkan dalih bahwa penjualan obyek harus dilakukan melalui pelelangan umum, tapi terhadap harga penjualan itu yang dinilai tidak wajar.<sup>22</sup>

Penjualan dibawah tangan dalam keadaan tertentu bagi bank itu lebih baik daripada dijual melalui pelelangan umum karena bagi bank yang penting adalah hasil penjualan agunan tersebut dapat mencukupi untuk pembayaran seluruh jumlah kredit yang diberikannya. Untuk dapat melaksanakan hal tersebut diatas tentunya untuk dapat menjual sendiri agunan tersebut secara dibawah tangan dan\atau meminta kepada debitor untuk

---

<sup>22</sup> Sutan Renny Sjahdeini, Dalam Makalahnya Beberapa Permasalahan Undang-undang Hak Tanggungan Bagi Perbankan yang disampaikan Fakultas Hukum Unpad, Citra Aditya Bakti, Bandung 1996, hal. 180.

memberikan Surat Kuasa yang khusus memberikan kekuasaan kepada bank untuk dapat menjual sendiri agunan tersebut secara dibawah tangan. Ternyata dalam praktek eksekusi secara langsung oleh bank jarang sekali terjadi. Biasanya bank minta campur tangan PUPN/BUPLN untuk piutang negara sedangkan untuk bank-bank swasta perorangan dan badan hukum swasta, maka penagihannya dilakukan melalui Pengadilan Negeri. Karena untuk penjualan dibawah tangan biasanya diserahkan kepada debitor sendiri dengan pengawasan kreditor yang kemudian pembayaran hasil penjualan benda jaminan dilakukan di kantor bank yang bersangkutan.

Adapun proses dari penagihan yang dilakukan oleh PUPN/BUPLN dilaksanakan dengan membut surat pernyataan bersama atau melalui surat paksa yang diatur dalam Pasal 10 Undang - undang No. 49 Tahun 1960 dengan proses sebagai berikut :

1. Setelah dirundingkan oleh panitia dengan penanggung utang dan diperoleh kata sepakat tentang jumlah utangnya yang masih harus dibayar, termasuk bunga denda yang masih bersifat pidana, serta biaya-biaya yang bersangkutan dengan piutang ini, maka oleh ketua panitia dan penanggung utang dibuat suatu pernyataan bersama yang memuat jumlah

tersebut dan memuat kewajiban penanggung utang untuk melunasinya.

2. Pernyataan bersama ini mempunyai kekuatan pelaksanaan seperti suatu putusan hakim dalam perkara perdata yang berkekuatan pasti, untuk mana persyaratan bersama itu berkepala "Atas Nama Keadilan"
3. Pelaksanaan ini dilakukan oleh Ketua Panitia dengan mengeluarkan secara pensitaan dan pelelangan barang-barang kekayaan penanggung utang dan secara penyanderaan penanggung hutang.

Syarat pernyataan bersama tersebut apabila dalam waktu 8 (delapan) hari pihak penanggung utang yang untuk memenuhi kewajibannya yaitu membayar hutangnya dengan sukarela tetap tidak dipenuhi, akan eksekusi akan dilanjutkan dengan menyita harta bendanya, untuk kemudian dilelang dan hasilnya akan dipergunakan untuk melunasi hutangnya dan biaya eksekusi dan apabila ada sisa kelebihanannya dikembalikan pada penanggung hutang.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **1. Kesimpulan**

- a. Dengan diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan maka terciptalah unifikasi hukum tanah nasional, sehingga terwujudlah tujuan Undang-undang Pokok Agraria yaitu memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah dan hak jaminan atas tanah. Sektor perbankan yang mempunyai peranan strategis dalam kegiatan usahanya terutama menghimpun dana dan menyalurkan kredit. Dalam pemberian kredit tentunya dibutuhkan jaminan dan jaminan hak atas tanah dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi kreditur, karena dapat memberikan keamanan bagi bank baik segi hukumnya maupun dari nilai ekonomisnya yang cenderung meningkat terus. Untuk bukti adanya hak yang diberikan oleh Undang-undang kepada pemegang Hak Tanggungan adalah Sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai hak eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap dan berfungsi sebagai grosse akta hypotheek. Sertifikat Hak Tanggungan

yang terdiri atas salinan buku tanah Hak Tanggungan dan salinan akta pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan yang dibuat oleh Kantor Pertanahan yang dijilid menjadi satu sampul dokumen yang bentuknya telah ditetapkan dengan peraturan. Selain Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Pejabat pembuat Akta Tanah yang merupakan pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah, harus mempunyai kekuatan pembuktian baik formal, material maupun pembuktian terhadap pihak ketiga. Akta Pemberian Hak Tanggungan yang merupakan janji tertulis yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya, karena jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib mendaftarkan akta tersebut dengan didaftarkannya merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan kemudian Kantor Pertanahan akan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah **“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”** dan mempunyai kekuatan eksekutorial dan berlaku sebagai pengganti Grosse akta hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah, secara hukum kedudukannya sangat kuat dengan sifatnya yang melekat pada obyek Hak Tanggungan di samping itu apabila debitur wanprestasi merupakan bukti untuk pelaksanaan

eksekusi. Oleh karena itu sifat yang melekat tersebut merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan.

b. Dalam hal debitor cidera janji pemegang Hak Tanggungan dapat membawa Sertifikat Hak Tanggungan untuk pelaksanaan eksekusinya.

- Dalam pelaksanaan eksekusi oleh Undang-undang diberikan 2 (dua) kemungkinan yaitu pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek tersebut atas kekuasaan sendiri sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 UUHT
- Berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan melalui pelelangan umum.

Baik menjual atas kekuasaan sendiri maupun berdasarkan titel eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan semuanya harus melalui pelelangan umum. Untuk menjual melalui pelelangan umum dengan ketentuan Mahkamah Agung No. 3201/K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1984 harus memperoleh persetujuan dari Ketua Pengadilan Negeri. Di samping diperlukannya persetujuan atau penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri juga tenggang waktu untuk pengumuman dan koordinasi dengan instansi yang terkait yang masing-masing mempunyai birokrasi sendiri-sendiri, sehingga

memerlukan waktu yang cukup lama. Selain kendala-kendala tersebut di atas kendala eksekusi Hak Tanggungan adalah jumlah hutang tertentu yang dalam hal ini dijadikan syarat materiil eksekusi, karena bila jumlah hutang dianggap tidak pasti maka grosse akta dinyatakan cacat materiil dan karena itu daya titel eksekutorial gugur dan penyelesaian pemenuhan pembayaran hutang mesti ditempuh kreditur melalui gugat perdata biasa. Untuk penentuan jumlah hutang tertentu (fixed loan) pada kenyataannya sulit dilaksanakan karena ada biaya-biaya tidak dapat ditentukan lebih dahulu.

## **2. Saran**

- a. Kelahiran UUHT dipandang sebagai langkah maju dalam mewujudkan unifikasi yang tuntas dibidang hukum pertanahan, khususnya hukum jaminan. Hak Tanggungan menjadi satu-satunya lembaga jaminan atas tanah.<sup>23</sup> Prestasi gemilang berkenaan dengan lahirnya UUHT patut mendapatkan aspirasi dari segenap lapisan masyarakat. Namun terlepas dari segala aspek kerugian dan keberhasilan sehubungan dengan diundangkannya UUHT kiranya masih perlu dikaji melalui telaah kritis berkenaan

---

<sup>23</sup> Lihat Penjelasan Umum UUHT Sub 5

dengan sistem hukum benda dan hukum jaminan yang seharusnya menjadi landasan berlakunya UUHT.

- b. Pelaksanaan UUHT harus tetap memperhatikan sinkronisasi dan harmonisasi dengan peraturan-peraturan yang terkait. Demikian pula harus diikuti dengan konsistensi azas dan hirarki yang sesuai dengan materi muatan yang dimaksud jangan sampai terulang ketentuan UUHT seharusnya tertuang dalam peraturan pemerintah ternyata diatur dalam surat keputusan menteri. Hal ini justru akan menambah kesamaan serta makin meberikan jaminan kepastian hukum. Dalam rangka menunjang pelestarian perbankan, sebagaimana misi yang diemban UUHT, maka faktor-faktor penghambat yang mungkin timbul dan pelaksanaan beberapa ketentuan UUHT seperti pendaftaran APHT, SKMHT, juga kecuali eksekusi Hak Tanggungan yang mungkin timbul kurang jelasnya ketentuan UUHT yang menimbulkan perbedaan penafsiran, harus diantisipasi dan segera dicari jalan keluar, kendala-kendala tersebut justru tidak mendukung kegiatan perkreditan, karena jelas menimbulkan inefisiensi yang senantiasa dihindari para pelaku dunia usaha, termasuk dunia perbankan. Untuk itu perlu diberikan peluang bagi penafsiran ketentuan UUHT sehingga diharapkan mampu mendukung kegiatan

perkreditan perbankan dengan tetap mengacu pada aspek perlindungan dan kepastian hukum.

## DAFTAR BACAAN

- Abdurrahman dan Samsul Wahidin, ***Beberapa Catatan Tentang Hukum Janinan dan Hak-hak Jaminan Atas Tanah***, Penerbit Alumni, Bandung, 1982
- J. Strio, ***Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan***, Buku I, Penerbit Aditya Bakti, Bandung, 1997.
- AP. Perlindungan, ***Komentar Undang-undang Tentang Hak Tanggungan Dan Sejarah Terbentuknya***, CV Mandar Maju, Bandung, 1996.
- Boedi Harsono, ***Hukum Agraria Indonesia : Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah***, Penerbit Djambatan, Jakarta, 1996.
- Djuhaedah Hasan, ***Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal***, Citra Aditya bakti, Bandung, 1996.
- Eddy Ruchiyat, ***Politik Pertanahan Sebelum Dan Sesudah Berlakunya UUPA***, Alumni, Bandung, 1995.
- Dr. Moch. Isnaeni, SH,MS, ***Hipotek Pesawat Udara Di Indonesia***, Dharma Muda, Surabaya, 1996.
- Efendy Peranginangin, ***Himpunan Peraturan Tantang Lelang***, Penerbit Esa Study Club, Jakarta, 1979.
- M. Yahya Harahap, ***Segi-Segi Hukum Perjanjian***, Penerbit Alumni, Bandung, 1986
- Mariam Darus Badrul Zaman, ***Perjanjian Kredit Bank***, Penerbit Alumni Bandung, 1983.
- J. Satrio, ***Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan***, Buku II, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998
- R. Subekti, ***Aneka Perjanjian***, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1989.

- R. Subekti, **Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Termasuk Hak Tanggungan Menurut Hukum Indonesia**, Citra Aditya, Bandung, 1996.
- Rachmat Sumitro, **Peraturan Dan Intruksi Lelang**, Penerbit Eresco, Bandung 1987.
- Sri Soedewi Masychoen Sofwan, **Hukum Perdata Hak Jaminan Atas Tanah**, Liberty, Yogyakarta, 1981.
- Sudargo Gautama & Ellyda Soetiyanto, **Komentar Atas Pelaksanaan UUPA**, Citra Aditya, Bandung, 1997.
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)
- Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.
- Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah telah diperbaiki dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.