

SECURITIES - LAW AND LEGISLATION

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga  
- COMMERCIAL LAW

## TESIS

# KARAKTERISTIK PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996

KKB 2  
TKK 35/07  
W  
k

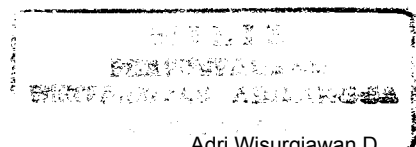


Oleh :

**ADRI WISURGIWAN D., S.H.**

**NIM : 030210284 - N**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2007**



**KARAKTERISTIK PENDAFTARAN  
HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN  
UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996**

**TESIS**

**Diajukan Untuk Melengkapi Gelar Magister Kenotariatan  
Dalam Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Airlangga  
Surabaya**

**Oleh :**


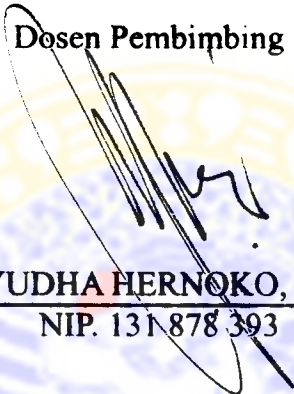
**ADRI WISURGIAWAN D., S.H.  
NIM : 030210284 - N**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2007**

## LEMBAR PENGESAHAN

Tesis Ini Telah Disahkan Pada Tanggal 3 April 2007

Dosen Pembimbing :



AGUS YUDHA HERNOKO, S.H., MH.  
NIP. 131 878 393

Mengetahui:

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Airlangga  
Surabaya**



H. MACHSOEN ALI, S.H., MS.  
NIP. 130 355 366

**Telah Diuji Pada Tanggal 3 April 2007**

**Panitia Penguji Tesis :**

**Ketua** : Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H. MS.

**Anggota** : 1. Agus Yudha Hernoko, S.H., MH.

2. Dr. Y. Sogar Simamora, S.H., M.Hum.

## KATA PENGANTAR

Dengan menyebut segala puji bagi Allah SWT, penulisan tesis dengan judul "Karakteristik Pendaftaran Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996" ini dapat terselesaikan dengan baik. Tesis ini ditulis dan disusun untuk melengkapi tugas dan memenuhi syarat guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.

Tidak akan terselesaikan tugas penulisan Tesis ini tanpa peran dan dukungan banyak pihak yang untuk itu secara khusus saya ingin menyampaikan rasa terima kasih saya yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., MS. Terima kasih atas masukannya yang begitu berarti yang telah diberikan sejak awal penulisan Tesis ini serta atas segala nasihat dan dorongan dalam mercapai kelulusan saya.
2. Bapak Agus Yudha Hernoko, S.H., MH. selaku Dosen Pembimbing. Terima kasih atas bimbingan, pengarahan serta kemudahan yang diberikan dalam penulisan Tesis ini.
3. Bapak Dr. Y. Sogar Simamora, S.H., M.Hum selaku anggota Panitia Penguji Tesis.
4. Ibu Dra. Hj. Sundari Kabat, S.H., M.Hum. Terima kasih atas dukungannya yang sangat berarti dalam kelulusan saya.

5. Para Dosen dan seluruh Staff pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.
6. Istri saya Della Kusuma Candra. Terima kasih atas dorongan dan semangat untuk menyelesaikan kuliah ini. Terima kasih atas segala bantuannya - yang tanpanya – mungkin bahkan tidak pernah ada kesempatan untuk menulis tesis ini ; dan
7. Divya Liv Vinanti, putri tercinta kami yang lahir 27 hari sebelum tesis ini diuji.

Semoga tesis ini memberikan manfaat kepada semua pihak, khususnya dalam bidang Ilmu Hukum.



Surabaya, April 2007

Penulis

ADRI WISURGIWAN D.

## DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR .....	i
DAFTAR ISI .....	iii
BAB I : PENDAHULUAN .....	1
1. Permasalahan : Latar Belakang dan Rumusannya .....	1
2. Tujuan Penelitian .....	7
3. Manfaat Penelitian .....	7
4. Kajian Pustaka .....	8
5. Metode Penelitian .....	10
6. Pertanggungjawaban Sistematis .....	12
BAB II : HAKEKAT PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI SUATU HAK JAMINAN .....	14
i. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan .....	14
2. Hak Tanggungan Sebagai Hak Jaminan Kebendaan .....	20
BAB III : FUNGSI SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN MENURUT UNDNANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN .....	33
1. Sertifikat Hak Tanggungan Menurut UUHT .....	33
2. Fungsi Sertifikat Hak Tanggungan dalam Eksekusi Berdasarkan Grosse Akta .....	37
BAB IV : PENUTUP .....	49
1. Kesimpulan .....	49
2. Saran .....	50
DAFTAR BACAAN .....	

## **BAB I**

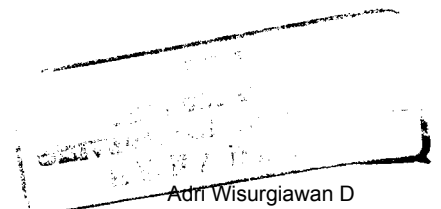
### **PENDAHULUAN**

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

Salah satu titik berat dalam Pembangunan Indonesia adalah pada sektor ekonomi. Perekonomian yang meliputi kegiatan perdagangan melibatkan pihak pemerintah, pengusaha penyedia barang dan jasa - baik yang berupa perorangan maupun berbentuk badan hukum - serta masyarakat secara umum.

Tidak dapat dipungkiri bahwa segala kegiatan perekonomian tidak terlepas dari kebutuhan akan ketersediaan modal. Kelancaran dan keberhasilan pembangunan ekonomi Indonesia dapat dikatakan sangat bergantung pada ketersediaan modal yang dibutuhkan oleh para pelaku usaha. Baik perorangan maupun badan hukum pelaku usaha perlu pula modal untuk mendukung pengembangan usaha mereka. Bahkan masyarakat secara umum selaku konsumenpun memerlukan modal dalam kelangsungan hidup keseharian mereka guna mengejar dan mencapai taraf hidup yang lebih tinggi dan lebih baik.

Ketersediaan modal tentunya tidak dapat dipisahkan dari arti pentingnya berbagai instrumen pendukung perekonomian yang salah satunya adalah berupa kegiatan perkreditan. Lembaga kredit tidak hanya diperuntukkan bagi pelaku usaha, namun tersedia dan dimanfaatkan pula secara luas oleh masyarakat dalam kehidupan keseharian. Mengingat





pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapatkan perlindungan melalui suatu lembaga jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Pada dasarnya lembaga kredit merupakan suatu bentuk dari perikatan berupa perjanjian hutang piutang. Untuk memberikan kepastian hukum kepada kedua belah pihak, dan tentunya memberikan perlindungan bagi pihak kreditor, maka sebagai ikutan dari perjanjian hutang piutang sebagai perjanjian pokok tersebut, dibuatlah perjanjian aksesoir sebagai ikutan dari perjanjian pokok tersebut. Perjanjian ikutan ini dikhususkan untuk mengatur mengenai hak jaminan yang disepakati oleh kedua belah pihak yang keberadaannya bergantung pada keberlakuan perjanjian pokoknya. Hak jaminan sebagai bagian dari hukum jaminan, diatur dalam Buku II *Burgerlijk Wetboek* (untuk selanjutnya disebut BW) dan Stb. 1908 Nomor 542 sebagaimana telah diubah dengan Stb. 1937 Nomor 190.

Salah satu lembaga hak jaminan yang cukup populer di masyarakat adalah hak tanggungan yang menjadikan hak atas tanah sebagai jaminan. Hak tanggungan sangat umum digunakan terutama oleh lembaga perbankan dalam memberikan kredit kepada masyarakat yang membutuhkan. Pengertian dan definisi Hak Tanggungan pada dasarnya dapat ditemukan dalam pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (untuk selanjutnya disebut UUHT) yang menyebutkan :

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

Pengaturan mengenai Hak Tanggungan dalam UUHT yang baru diundangkan dan mulai berlaku pada tanggal 9 April 1996 ini pada dasarnya merupakan perwujudan dari apa yang telah digariskan oleh Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA) lebih dari 35 tahun sebelumnya. Dalam kurun waktu itu, berdasarkan ketentuan peralihan yang tercantum dalam Pasal 57 UUPA, masih diberlakukan ketentuan mengenai hipotik sebagaimana dimaksud dalam Buku II BW dan ketentuan mengenai *Credietverband* dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana yang telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190, sepanjang mengenai hal-hal yang belum ada ketentuannya dalam atau berdasarkan UUPA.

Namun sejak saat mulai berlakunya UUHT, berdasar Pasal 29-nya secara otomatis segala ketentuan mengenai *credietverband* dinyatakan tidak berlaku lagi. Begitu pula ketentuan mengenai hipotik, sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta

benda-benda yang berkaitan dengan tanah, ketentuan mengenai hipotik dalam Buku II BW dinyatakan tidak berlaku lagi. Hal ini tentunya merupakan suatu langkah maju yang sangat berarti dalam mewujudkan tujuan UUPA mewujudkan Hukum Tanah Nasional.

UUHT mengatur secara lengkap mengenai obyek Hak Tanggungan beserta pihak pemberi dan penerima / pemegangnya, tata cara pemberian, peralihan serta hapusnya Hak Tanggungan dan mengatur pula mengenai eksekusi Hak Tanggungan. Rangkaian proses pemberian Hak Tanggungan meliputi pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disebut APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PPAT), pengiriman APHT serta warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan oleh PPAT dan pembuatan buku tanah Hak Tanggungan serta pencatatan dalam buku tanah Hak Atas Tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan. Proses pemberian Hak Tanggungan ini diikuti dengan penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan.

Kegiatan pendaftaran sebagaimana tersebut di atas, secara terperinci diatur oleh UUHT dalam Pasal 13. Dari isi ayat (2) pasal tersebut, dapat diketahui bahwa beban kewajiban pengiriman APHT yang telah ditandatangani beserta warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan (yang pada dasarnya merupakan awal dari rangkaian tindakan pendaftaran pemberian Hak Tanggungan) ada pada PPAT. Meskipun dalam ayat (2) Pasal 13 ayat (2) UUHT tersebut tidak secara

eksplisit menyebutkan bahwa pihak kreditur selaku penerima Hak Tanggungan diperbolehkan untuk melakukan pengiriman berkas-berkas yang diperlukan untuk pendaftaran pemberian Hak Tanggungan tersebut, namun tentunya hal ini dimungkinkan. Pasal 1 PMA / KBPN Nomor 5 Tahun 1996 menjelaskan bahwa pengiriman berkas untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan oleh PPAT dapat dilakukan melalui petugasnya sendiri, melalui pos tercatat, atau melalui penerima Hak Tanggungan. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa PPAT berkewajiban melaksanakan sendiri pengiriman tersebut selama yang berkepentingan (pihak penerima Hak Tanggungan) tidak meminta untuk mengurusnya sendiri. Dalam praktek dewasa ini, di mana kreditur / penerima Hak Tanggungan sebagai pihak yang paling berkepentingan atas pelaksanaan pendaftaran, umumnya (meskipun tidak selalu) merupakan Bank, seringkali lebih memilih untuk melakukan sendiri pengiriman APHT serta warkah lainnya yang diperlukan tersebut.

Pasal 13 ayat (2) UUHT tersebut juga menentukan batasan waktu dalam hal pengiriman sebagaimana tersebut di atas. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah ditandatangani, APHT disertai warkah lainnya yang diperlukan harus dikirimkan kepada Kantor Pertanahan untuk selanjutnya (sesuai Pasal 13 ayat (3) UUHT) dibuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan dicatat dalam buku tanah Hak Atas Tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan tersebut, sebelum pada akhirnya diterbitkan sertifikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan.

Selain batasan waktu pengiriman sebagaimana tersebut di atas, Pasal 13 UUHT dalam ayat (4)-nya menentukan pula bahwa tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap berkas-berkas yang diperlukan untuk pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut.

Tampaknya pembuat Undang-Undang memiliki perhatian khusus mengenai waktu, baik itu jangka waktu untuk pengiriman maupun waktu dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan. Perhatian masalah waktu ini dapat dimaklumi apabila kita mencermati ketentuan pada Pasal 13 ayat (5) UUHT, yaitu "Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4)". Pembuat Undang-Undang bermaksud memberikan kepastian kepada pihak penerima Hak Tanggungan bahwa pemberian Hak Tanggungan dengan dibuatnya APHT yang telah turut ditandatanganinya segera didaftarkan dan dengan demikian sekaligus memberikan kepastian kepadanya serta kepada semua pihak lainnya yang berkepentingan mengenai saat lahirnya Hak Tanggungan. Kepastian yang ingin diberikan oleh pembuat Undang-Undang tentunya memiliki pengaruh besar terhadap kedudukan pihak kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan.

Dengan kepastian mengenai kedudukannya, serta dengan berbekal sertifikat Hak Tanggungan (yang menurut pasal 14 ayat (5) diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan), maka diharapkan kreditur selaku

pemegang Hak Tanggungan dapat memperoleh kepastian hukum atas haknya apabila dikemudian hari pihak debitur wanprestasi.

Dari uraian latar belakang tersebut di atas, dapat dirumuskan permasalahan-permasalahan dalam penelitian ini, yaitu :

- a. Apa hakekat pendaftaran Hak Tanggungan sebagai suatu hak jaminan ?
- b. Apa fungsi dari sertifikat Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 ?

## **2. Tujuan Penelitian**

- a. Untuk mengetahui hakekat dari pendaftaran Hak Tanggungan dengan menjelaskan akibat hukum maupun fungsinya.
- b. Untuk mengetahui fungsi dari sertipikat Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996.

## **3. Manfaat Penelitian**

- a. Dapat memberikan penjelasan mengenai hakekat dari pendaftaran Hak Tanggungan sebagai hak jaminan sehingga dengan demikian akan menjadi sumbangan pemikiran dalam bidang hukum perdata khususnya hukum jaminan.
- b. Dapat memberikan penjelasan mengenai fungsi dari sertipikat Hak Tanggungan berdasar UUHT.

#### 4. Kajian Pustaka

Sebagaimana telah dijelaskan, Hak Tanggungan merupakan suatu bentuk pembebanan jaminan terhadap Hak Atas Tanah yang telah ditentukan oleh UUPA dalam Pasal 51 yang menyebutkan bahwa "Hak Tanggungan dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33, dan 39 diatur dengan Undang-Undang." Sedangkan Pasal 57 UUPA menentukan bahwa untuk Hak Tanggungan selama belum ada peraturan pelaksanaannya, maka dalam masa transisi tersebut tetap berlaku ketentuan mengenai hipotik dalam BW dan *Creditverband* dalam S.1908-542 sebagai yang diubah dengan S.1937-190. Jadi Hak Tanggungan dapat dikatakan sebagai peraturan pelaksana dari Pasal 51 jo 57 UUPA, dan hal tersebut juga dapat dipahami dalam UUHT itu sendiri, baik pada bagian Konsiderans maupun pada Penjelasan Umumnya. Dengan telah diberlakukannya UUHT, maka ketentuan-ketentuan yang dimaksudkan oleh Pasal 57 UUPA tersebut, oleh pasal 29 UUHT tidak berlaku lagi. Suatu perkecualian dalam apa yang dimaksud oleh Pasal 29 tersebut adalah ketentuan mengenai Hipotik dengan obyek yang bukan merupakan Hak Atas Tanah, karena sejak berlakunya UUHT, keberadaan lembaga hipotik masih tetap eksis namun terbatas pada obyek yang bukan tanah.

Jadi dari sisi sejarahnya, dapat dikatakan bahwa Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada Hak Atas Tanah yang dimaksudkan sebagai pengganti dari – atau setidaknya mengambil alih

sebagian dari peran – lembaga jaminan hipotik, yaitu sepanjang mengenai tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dengan latar belakang historis demikian, ditambah dengan kenyataan terdapatnya banyak kemiripan antara Hak Tanggungan dengan lembaga jaminan Hipotik, maka dalam mempelajari Hak Tanggungan kita sepatutnya tidak berpaling sepenuhnya dari peraturan dan literatur yang membahas mengenai hipotik. Terlebih lagi mengenai hukum acara yang digunakan dalam eksekusi Hak Tanggungan, sesuai ketentuan Pasal 26 UUHT maka hukum acara yang berlaku adalah hukum acara yang mengatur mengenai eksekusi hipotik.

Dari rumusan pengertian Hak Tanggungan sebagaimana tercantum pada Pasal 1 angka 1 UUHT yang telah diuraikan di atas, dapat diamati adanya unsur-unsur utama sebagai berikut :

- Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang
- Obyek Hak Tanggungan adalah Hak Atas Tanah sesuai UUPA
- Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (Hak Atas Tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikud benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu
- Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu



terhadap kreditor-kreditor lain.<sup>1</sup>

UUHT cukup lengkap memberikan pengaturan mengenai Hak Tanggungan. Terhadap beberapa hal penting dan terhadap beberapa pasal dalam UUHT, pembuat Undang-undang meganggap perlu untuk memberikan penjelasannya dalam suatu Penjelasan Otentik, baik itu berupa Penjelasan Umum ataupun penjelasan pasal demi pasal. Penjelasan demikian sudah seharusnya dimaksudkan untuk memperjelas secara lebih rinci terhadap pokok masalah yang diatur di dalam isi suatu Undang-undang.

## 5. Metode Penelitian

### a. Pendekatan masalah

Sebagai sebuah penelitian hukum, penulisan tesis ini bersifat Normatif. Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*). Sebagai awal penelitian, penulis melakukan pendekatan masalah melalui berbagai literatur yang telah diperoleh dan kemudian diolah. Kemudian hasil tersebut dipergunakan sebagai dasar untuk merumuskan permasalahan yang akan dibahas dalam tesis ini.

---

<sup>1</sup>ST. Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok, dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999, h. 11

#### b. Sumber bahan hukum

Bahan hukum yang dipergunakan dalam penyusunan dan penulisan tesis ini diperoleh dengan cara melakukan studi kepustakaan. Studi kepustakaan dimaksudkan untuk mendapatkan bahan hukum dari berbagai peraturan perundang-undangan yang ada serta buku-buku dari para sarjana hukum yang relevan dengan masalah pendaftaran Hak Tanggungan serta sertipikat Hak Tanggungan.

#### c. Prosedur pengumpulan dan pengolahan bahan hukum

Bahan yang telah terkumpulkan, baik berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun buku, diolah dengan mempertimbangkan tingkat relevansi serta kebenarannya untuk disusun menjadi materi yang dapat dipertanggungjawabkan kepastiannya secara keseluruhan. Kemudian materi tersebut dikelompokkan ke dalam beberapa bab, sub bab maupun sub sub bab masing-masing secara sistematis sesuai dengan bidang pembahasannya. Hal tersebut dimaksudkan untuk mempermudah penulisan maupun pemahamannya serta untuk menghindari kemungkinan terjadinya kekacauan uraian dan analisis.

#### d. Analisis bahan hukum

Guna mulai membahas permasalahan dalam tesis ini, berbagai macam bahan hukum yang telah berhasil terkumpulkan dan diolah, dianalisis masing-masing secara terpisah dan kemudian dipadukan,

sehingga akhirnya akan dapat dijabarkan pembahasan yang akurat dan tepat atas permasalahan yang sudah ditulis.

## 6. Pertanggungjawaban Sistematika

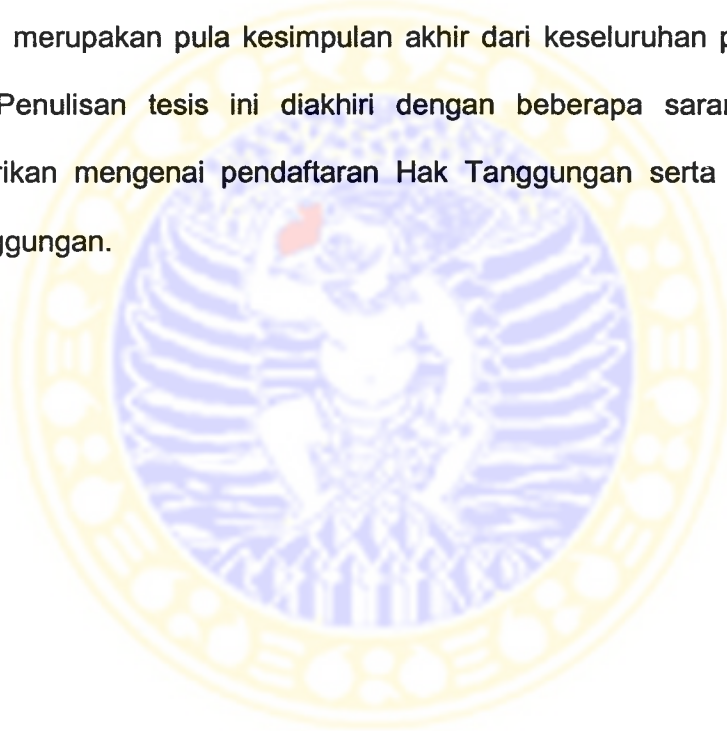
Sebagai dasar pertanggungjawaban sistematika tesis ini, penulisan tesis ini akan dibagi menjadi empat bab dimana antara bab yang satu dengan yang lain merupakan satu rangkaian yang saling berkaitan, sehingga penulisan ini merupakan suatu kesatuan utuh yang tidak dapat dipisahkan. Pertama-tama penulisan dimulai dari *Bab I* sebagai bab pendahuluan yang antara lain memuat latar belakang penulisan serta permasalahan-permasalahan yang akan dibahas pada bab-bab berikutnya.

Untuk menjawab permasalahan yang tercantum pada Bab I, maka pembahasan dimulai pada *Bab II*. Bab II yang terdiri dari dua sub bab akan diawali dengan terlebih dahulu menguraikan tentang ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai pendaftaran Hak Tanggungan. Selanjutnya akan diulas mengenai hak jaminan, khususnya hak jaminan kebendaan termasuk asas-asasnya dan diikuti pembahasan tentang kedudukan pemegang Hak Tanggungan sebagai pemegang hak kebendaan terhadap pihak ketiga.

Selanjutnya dalam *Bab III* yang juga terdiri dari dua sub bab, akan diberikan penjelasan terhadap permasalahan kedua, yaitu dengan menguraikan pembahasan mengenai ketentuan-ketentuan yang mengatur

tentang penerbitan sertifikat Hak Tanggungan. Kemudian pada sub bab kedua, akan dijelaskan dua macam dasar eksekusi Hak Tanggungan dan diikuti dengan penjelasan mengenai peran dan fungsi dari adanya sertifikat Hak Tanggungan dalam kaitannya dengan eksekusi Hak Tanggungan.

*Bab IV* sebagai bab penutup berisi kesimpulan dan saran. Sub bab kesimpulan akan terdiri atas kesimpulan-kesimpulan dari bab II dan bab III yang merupakan pula kesimpulan akhir dari keseluruhan penulisan tesis ini. Penulisan tesis ini diakhiri dengan beberapa saran yang dapat diberikan mengenai pendaftaran Hak Tanggungan serta sertipikat Hak Tanggungan.



## **BAB II**

### **HAKEKAT PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN**

#### **SEBAGAI SUATU HAK JAMINAN**

#### **1. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan**

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan dibuatnya APHT oleh PPAT. Namun pemberian Hak Tanggungan ini tidak cukup berhenti sampai di sini saja, karena pasal 13 UUHT menentukan – sesuai bunyi ayat (1) pasal tersebut – bahwa : “Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.” Apabila mencermati isi dari keseluruhan pasal 13 UUHT, maka dapat diartikan bahwa Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan suatu rangkaian proses yang terdiri dari :

- a. pengiriman APHT dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan ;
- b. pembuatan buku tanah Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan ;
- c. pencatatan dalam buku tanah Hak Atas Tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan ;

Sebagaimana telah sedikit disinggung pada Bab I, perbuatan awal pendaftaran Hak Tanggungan, yaitu pengiriman APHT dan warkah lainnya yang diperlukan merupakan kewajiban dari PPAT yang membuat APHT-nya.

Pengiriman ini dibatasi dalam waktu maksimal tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya APHT. Pembatasan waktu ini dapat dilihat dari awal

kalimat pada Pasal 13 ayat (2) yang menyebutkan : “Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan...”. Ketentuan Pasal 13 ayat (2) tersebut menyebutkan kata “mengirimkan” sehingga dengan demikian dapat diartikan bawah yang harus dilakukan selambat-lambatnya pada hari ketujuh (hitungan hari kerja – sedangkan hari minggu dan hari libur resmi tidak dihitung) adalah perbuatan pengirimannya. Sedangkan kapan berkas-berkas tersebut diterima oleh Kantor Pertanahan tidak disebutkan secara jelas pada ayat (2) tersebut. Berdasar penjelasan Pasal 13 ayat (2) UUHT sebagai berikut :

Dengan pengiriman oleh PPAT berarti akta dan warkah lainnya yang diperlukan itu disampaikan ke Kantor Pertanahan melalui petugasnya atau dikirimkan melalui pos tercatat. PPAT wajib menggunakan cara yang paling baik dan aman dengan memperhatikan kondisi daerah dan fasilitas yang ada, serta selalu berpedoman pada tujuan untuk didaftarnya Hak Tanggungan itu secepat mungkin.

maka dapat disimpulkan bahwa PPAT bertanggungjawab atas upaya-upaya pendaftaran yang sesegera mungkin. Jadi tentunya, bagaimana cara pengiriman oleh PPAT terhadap APHT dan warkah lainnya yang diperlukan tersebut, tidak begitu saja dibebaskan dari pengaturan oleh pembuat Undang-Undang yang berupaya memberikar jaminan dan kepastian kepada pihak kreditor penerima Hak Tanggungan. Pengiriman dengan cara yang tidak layak, yaitu cara yang tidak baik dan tidak aman – atau dengan lain kata – yang secara sewajarnya dapat diduga bahwa cara

pengiriman tersebut (meskipun dilakukan dalam batas waktu tujuh hari) akan mengakibatkan terlalu lamanya berkas-berkas tersebut diterima Kantor Pertanahan, atau bahkan dapat menyebabkan hilangnya berkas-berkas sebelum diterima oleh Kantor Pertanahan, akan menyebabkan PPAT yang bersangkutan dapat dianggap melakukan pelanggaran atas ketentuan Pasal 13 ayat (2) UUHT dan untuk itu dapat dikenai sanksi administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 23 ayat (1) UUHT.

Mengenai kewajiban PPAT ini terdapat sedikit perkecualian sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (1) angka 1 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan. Dalam ketentuan tersebut dijelaskan bahwa apabila letak kantor PPAT yang bersangkutan jauh dari Kantor Pertanahan, maka selain dengan pos tercatat, pengiriman tersebut dapat juga dilakukan melalui penerima Hak Tanggungan yang bersedia menyerahkannya kepada Kantor Pertanahan. Dalam hal demikian, kreditor penerima Hak Tanggungan – sebagai pihak yang pada dasarnya paling berkepentingan atas pendaftaran Hak Tanggungan – dapat pula melakukan sendiri pengiriman tersebut. Jadi tidak ada larangan bagi pihak kreditor penerima Hak Tanggungan untuk melakukan pengiriman APHT dan warkah lainnya yang diperlukan tersebut, dan begitu pula tidak ada alasan bagi PPAT untuk menolak atau menghalang-halangnya, apabila memang demikian maksud dari pihak penerima Hak Tanggungan tersebut. Namun meskipun demikian, perlu diingat bahwa pada dasarnya

UUHT membebaskan kewajiban tersebut kepada PPAT oleh siapa APHT yang bersangkutan dibuat, dan oleh karena itu meskipun pengiriman dilakukan oleh pihak penerima Hak Tanggungan, tetap saja PPAT tidak terlepas begitu saja dari tanggung jawab tersebut.

Atas dasar pertimbangan apa yang dijelaskan di atas, maka tidaklah berlebihan kiranya – meskipun tidak ada ketentuan yang mengharuskan – PPAT selain meminta diberi tanda terima, juga mencantumkan adanya maksud dari pihak kreditor penerima Hak Tanggungan atas keinginannya untuk melakukan sendiri pengiriman APHT dan warkah lainnya yang diperlukan tersebut. Hal ini tentunya dimaksudkan untuk membebaskan PPAT dari tanggungjawab dalam hal terjadi pengiriman yang terlalu lama atau bahkan berkas-berkas tersebut hilang dalam proses pengiriman.

Penggunaan kata “selambat-lambatnya” dalam Pasal 13 ayat (2) UUHT tentunya dimaksudkan bahwa ketentuan tersebut adalah jangka waktu maksimal, yang berarti pengiriman harus dilakukan sebelum atau selambat-lambatnya pada hari ketujuh. Ini berarti bahwa akan jauh lebih baik apabila pengiriman APHT dan warkah lainnya yang diperlukan tersebut dilakukan sesegera mungkin setelah APHT ditandatangani. Namun mengenai hal ini perlu diingat bahwa terdapat kemungkinan terjadinya keadaan di mana warkah lainnya yang diperlukan belum lengkap diserahkan oleh para pihak kepada PPAT sehingga pengiriman belum dapat dilakukan, dan pada akhirnya dapat menyebabkan



terlampauinya batas waktu tujuh hari tersebut. Dengan pertimbangan kemungkinan tersebut di atas, maka langkah baiknya apabila PPAT menunda pembuatan APHT hingga semua warkah yang diperlukan telah diserahkan oleh para pihak kepada PPAT. Jadi, PPAT mensyaratkan semua warkah telah diserahkan secara lengkap oleh para pihak untuk dapatnya dibuat dan ditantanganinya APHT. Dengan demikian maka PPAT akan terbebas dari resiko tertundanya pengiriman seluruh berkas dan akan pula terhindar dari resiko ancaman sanksi administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 23 ayat (1) UUHT.

Meskipun demikian besar perhatian yang diberikan oleh UUHT terhadap waktu pengiriman ini, namun perlu diketahui bahwa ketentuan mengenai waktu pengiriman tersebut tidak terkait dengan sahnya pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Jadi keterlambatan pengiriman berkas tidak mengakibatkan batalnya APHT yang bersangkutan, dan akta tersebut tetap bisa didaftarkan.

Segera setelah APHT dan warkah lainnya yang diperlukan diterima oleh Kantor Pertanahan, maka pemberian APHT tersebut dibuatkan buku tanah Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan. Buku tanah Hak Tanggungan ini hanya ada (dibuat) apabila terhadap suatu Hak Atas Tanah terjadi pembebanan Hak Tanggungan. Jadi sebelum suatu Hak Atas Tanah dibebani Hak Tanggungan, buku tanah Hak Tanggungan tidak dibuat.

Pasal 13 ayat (4) UUHT memberikan ketentuan mengenai tanggal yang dicantumkan pada buku tanah Hak Tanggungan, yaitu pada tanggal hari ketujuh setelah APHT dan warkah lainnya yang diperlukan diterima oleh Kantor Pertanahan. Ketentuan ini menyebutkan "Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh...", dan dengan penggunaan kata-kata demikian tentunya jelas bahwa yang dimaksudkan dalam pengaturan tersebut adalah sekalipun surat-surat sudah diterima dengan lengkap oleh Kantor Pertanahan dan petugasnya mempunyai kesempatan untuk segera mendaftarkan beban itu, tanggal pendaftaran tetap saja tidak bisa lebih maju dari pada hari yang ketujuh.<sup>2</sup> Ketentuan ini pada dasarnya merupakan suatu ketentuan yang dibuat oleh pembentuk Undang-Undang yang bertujuan untuk memberikan kepastian kepada pihak penerima Hak Tanggungan, karena dengan adanya pengaturan demikian, kreditor penerima Hak Tanggungan – sebagai pihak yang paling berkepentingan mengenai pendaftaran Hak Tanggungan – akan terlindungi dari adanya kemungkinan penundaan pendaftaran.

Pembuatan buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dijelaskan di atas diikuti dengan pencatatan pemberian Hak Tanggungan sebagaimana telah dituangkan dalam APHT, ke dalam buku tanah Hak Atas Tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan. Seperti diketahui,

---

<sup>2</sup>J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, h. 145 (Selanjutnya disingkat J. Satrio 1)

untuk setiap Hak Atas Tanah yang ada telah dibuatkan buku tanah yang berada di Kantor Pertanahan, dan pada buku tanah tersebutlah yang dimaksudkan untuk diberikan catatan mengenai adanya pembebebanan berupa Hak Tanggungan terhadap Hak Atas Tanah tersebut.

Ayat (5) dari Pasal 13 UUHT dapat dianggap sebagai pasal yang paling penting dalam kaitan dengan lahirnya Hak Tanggungan, karena dengan tegas dan jelas menyebutkan bahwa tanggal pada buku tanah Hak Tanggungan merupakan tanggal lahirnya Hak Tanggungan itu sendiri. Seluruh esensi dari pengaturan tentang tindakan pendaftaran pemberian Hak Tanggungan berujung pada ketentuan ayat ini. Lebih jauh mengenai hal ini akan dibahas pada sub bab selanjutnya dalam bab ini.

## **2. Hak Tanggungan Sebagai Hak Jaminan Kebendaan**

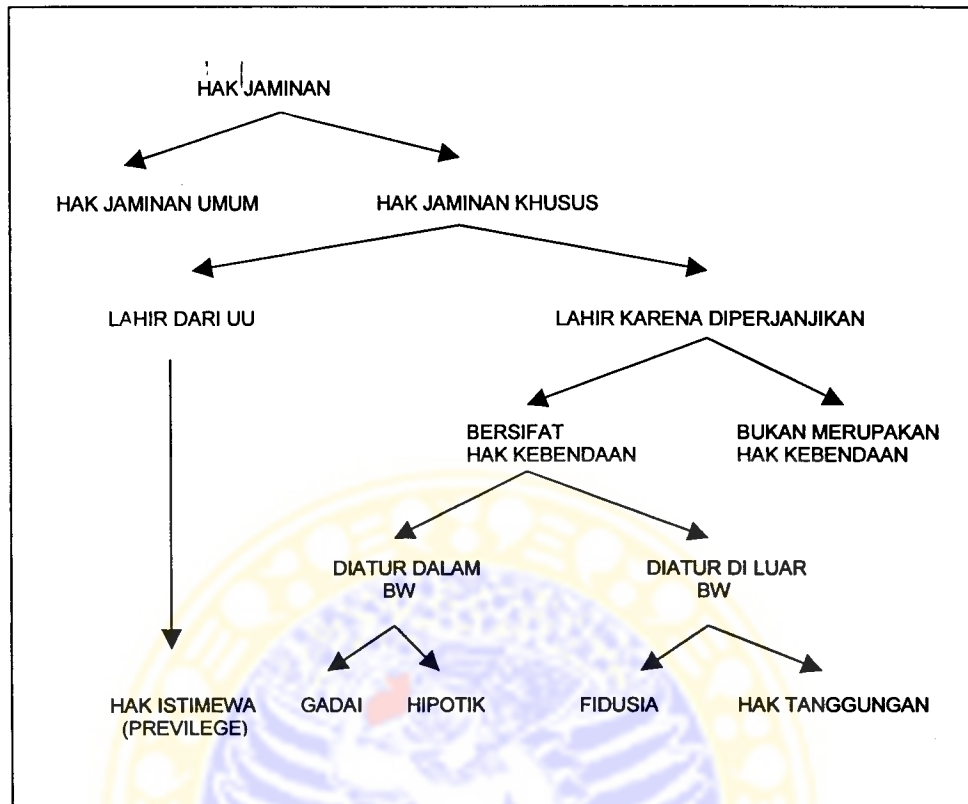
Apabila berbicara mengenai hukum jaminan, tentunya kita tidak akan terlepas dari ketentuan pada Pasal 1131 BW yang memuat asas jaminan umum : "Segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan." Disebut jaminan umum karena jaminan tersebut disediakan bagi setiap kreditor dan ditujukan terhadap seluruh harta debitor. Selain hak kreditor terhadap debitor sebagaimana dimaksud di

atas, BW mengatur pula hubungan antara seorang kreditor dengan kreditor lainnya, yaitu pada Pasal 1132<sup>1</sup>:

Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang menghutangkan kepadanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya tagihan masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

Bagian awal dari isi dari Pasal 1132 BW ini menunjukkan asas persamaan antar kreditor, yaitu bahwa pada dasarnya, dalam pemenuhan tagihannya setiap kreditor memiliki kedudukan yang sama (*asas paritas creditorium*) dan pelunasan piutang kreditor dilakukan secara berimbang, kesemuanya selaku kreditor konkuren. Sedangkan bagian akhir dari isi pasal tersebut sekaligus menjelaskan bahwa terhadap asas tersebut dimungkinkan terjadinya penyimpangan yaitu dengan adanya hak istimewa, gadai dan hipotik yang karena itu dapat diistilahkan sebagai hak jaminan khusus. Jaminan khusus ini memberikan kedudukan yang lebih baik dibandingkan kreditor lain dalam pelunasan tagihannya. Berdasarkan asalnya, jaminan khusus dapat dibedakan atas jaminan khusus yang lahir karena Undang-undang (hak istimewa) dan jaminan khusus yang lahir karena diperjanjikan (gadai dan hipotik). Sedangkan berdasarkan jenisnya, hak jaminan ini dapat dibedakan sebagai hak jaminan perorangan (*persoonlijke zekerheidsrechten*) dan hak jaminan kebendaan (*zakelijke zekerheidsrechten*).

Dalam bentuk sebuah skema, maka kiranya hak jaminan dapat digambarkan sebagai berikut :



Hak jaminan kebendaan adalah hak-hak kreditor untuk didahulukan dalam pengambilan pelunasan daripada kreditor-kreditor lain, atas hasil penjualan suatu atau sekelompok benda tertentu, yang secara khusus diperikatkan. Dapat disimpulkan bahwa hak jaminan kebendaan memberikan kedudukan yang lebih baik bagi kreditor karena :

- kreditor didahulukan dan dimudahkan dalam mengambil pelunasan tagihannya atas hasil penjualan suatu atau sekelompok benda tertentu milik debitor ; dan / atau
- ada benda tertentu milik debitor yang dipegang oleh kreditor atau

terikat kepada hak kreditor, yang berharga bagi debitor dan dapat memberikan suatu tekanan psikologis terhadap debitor untuk memenuhi kewajibannya dengan baik terhadap kreditor.<sup>3</sup>

Hak jaminan kebendaan yang kita kenal adalah Gadai dan Hipotik (yang diatur dalam BW) serta Hak Tanggungan dan Fidusia (yang pengaturannya di luar BW). Kesemuanya ini lahir karena diperjanjikan. Sebagai salah satu lembaga hak jaminan kebendaan, tentunya Hak Tanggungan memiliki sifat-sifat dan menganut pula asas-asas sebagaimana umumnya hak jaminan kebendaan. Mengenai sifat serta asas Hak Tanggungan sebagai hak jaminan kebendaan ini, dapat ditemui berbagai pendapat. Namun dalam kaitannya dengan tema pendaftaran Hak Tanggungan yang dibahas dalam bab ini, akan dikemukakan empat asas utama yang relevan untuk dijelaskan di sini, yaitu :

- a. *Asas spesialitas*, yaitu asas yang menentukan bahwa Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang ditentukan secara spesifik. Adanya asas spesialitas ini merupakan konsekuensi logis dalam hak kebendaan karena pada dasarnya, sesuai namanya, maka benda tersebut yang dalam hal ini adalah Hak Atas Tanah, haruslah jelas. Asas ini antara lain dapat ditemukan pada Pasal 11 ayat (1) huruf e UUHT yang menentukan bahwa di dalam APHT wajib

---

<sup>3</sup>J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, h. 12 (Selanjutnya disingkat J. Satrio 2)

dicantumkan uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan. Dengan demikian hak yang dimiliki pihak kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan adalah terhadap obyek yang secara spesifik disebutkan dalam APHT.

- b. *Asas droit de suite* atau *asas zaakgevolg*. Meskipun benda obyek Hak Tanggungan – dengan cara atau alasan apapun – berpindah atau dialihkan, sehingga menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi apabila debitor wanprestasi. Asas ini dapat ditemui dalam pasal 7 UUHT yang secara tegas mengatakan bahwa “Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada.”
- c. *Asas droit de preference*. Asas ini dalam UUHT dapat ditemukan pada Pasal 1 angka 1 dalam kalimat “... untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu, terhadap kreditor-kreditor lain.” Jadi di sini kreditor pemegang Hak Tanggungan diutamakan dalam pemenuhan haknya, yang dipertegas kembali dalam pasal 6 UUHT : “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.”

d. *Asas publisitas*. Asas ini merupakan asas yang menentukan agar suatu perbuatan hukum perlu untuk diketahui secara umum. Cara yang ditentukan dalam UUHT dalam rangka memenuhi asas publisitas ini adalah dengan mekanisme pendaftaran pemberian Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 13 UUHT. Pada dasarnya tindakan pendaftaran ini merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.

Dari keempat asas tersebut di atas, dapat dijelaskan suatu keterkaitan yang nyata. Sesuai *asas spesialitas* maka sejak saat lahirnya Hak Tanggungan, Hak Atas Tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan sudah pasti. Artinya, sudah dipastikan terhadap obyek berupa Hak Atas Tanah yang mana yang, pihak kreditor dapat melaksanakan hak-hak yang dimilikinya sebagai pemegang Hak Tanggungan apabila di kemudian hari debitur wanprestasi.

Dengan berlakunya *asas droit de suite*, maka Hak Tanggungan yang membebani obyek tertentu tersebut mengikat pula bagi pihak ketiga. Kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat menuntut haknya tersebut kepada siapapun yang menguasai obyek Hak Tanggungan. Meskipun pihak ketiga ini memperoleh haknya secara sah, namun berdasarkan asas ini, maka demi hukum ia dipaksa tunduk dan menghormati hak si pemegang Hak Tanggungan.



Bahkan terhadap kreditor-kreditor lain sekalipun (kecuali kreditor lain tersebut merupakan pemegang Hak Tanggungan dengan peringkat lebih tinggi atas obyek yang sama), kreditor pemegang Hak Tanggungan – sesuai *asas droit de preference* – dapat mempertahankan haknya tersebut.

Keberadaan asas keempat yaitu *asas publistas* tentunya tidak terlepas dari ketiga asas sebelumnya sebagaimana tersebut di atas. Karena terhadap obyek Hak Tanggungan yang disebutkan secara spesifik dalam APHT, pihak kreditor pemegang Hak Tanggungan memiliki keistimewaan mendahului daripada kreditor-kreditor lain, dan bahkan terhadap pihak ketiga yang menguasai obyek Hak Tanggungan, maka perlu kiranya pemberian hak tanggungan ini dapat diketahui secara umum. Cara yang disediakan UUHT agar dapat diketahui pihak ketiga adalah dengan dilakukannya pendaftaran pemberian Hak Tanggungan ini pada Kantor Pertanahan.

Adalah tidak adil bagi pihak ketiga untuk terikat dengan pembebanan suatu Hak Tanggungan apabila pihak ketiga tidak dimungkinkan untuk mengetahui tentang pembebanan Hak Tanggungan itu. Hanya dengan cara pencatatan atau pendaftaran yang terbuka bagi umum yang memungkinkan pihak ketiga dapat mengetahui tentang adanya pembebanan Hak Tanggungan atas suatu Hak Atas Tanah.<sup>4</sup>

Pihak ketiga yang bermaksud memperoleh Hak Atas Tanah yang

---

<sup>4</sup>ST. Remy Sjahdeini, *op.cit.*, h. 44

telah dibebani dengan Hak Tanggungan, misalnya melalui proses jual beli, dapat terlebih dahulu mempertimbangkan kembali hal tersebut sebelum berkeputusan untuk melaksanakan jual beli, karena secara otomatis akan mengetahui tentang adanya pembebanan atas tanah tersebut dari catatan yang diberikan pada Sertifikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan. Bahkan sebelum melihat sertifikat Hak Atas Tanah dari pemiliknya, calon pembeli tersebut dapat – dan memang disarankan demikian – untuk mencari informasi ke Kantor Pertanahan mengenai riwayat obyek tersebut, termasuk apakah ada Hak Tanggungan yang membebaninya atau tidak. Semua manfaat adanya catatan seperti ini merupakan dampak positif adanya mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan sebagai perwujudan dari asas publisitas.

Pendaftaran Hak Tanggungan juga memainkan peran penting dalam menentukan kedudukan pemegang Hak Tanggungan terhadap pihak-pihak lain, diantaranya adalah pihak-pihak yang merupakan pula kreditor terhadap debitor yang sama, baik itu kreditor sesama pemegang Hak Tanggungan maupun kreditor selain pemegang Hak Tanggungan. Dalam hal ini kreditor selain pemegang Hak Tanggungan tersebut bisa merupakan kreditor yang memiliki hak privilege maupun kreditor konkuren pemegang hak jaminan umum. Dalam kaitannya dengan pendaftaran Hak Tanggungan, di sini dapat dibedakan kedudukan kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap pihak-pihak lain sebagai berikut :

- Kedudukan terhadap pihak ketiga yang secara fisik menguasai obyek Hak Tanggungan, pihak ketiga yang secara sah memperoleh Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan (perolehan Hak Atas Tanah terjadi setelah Hak Tanggungan tersebut lahir tanpa adanya pencoretan / roya) ataupun pihak ketiga yang memperoleh hak lain terhadap obyek Hak Tanggungan tersebut. Beberapa contoh untuk kategori ini adalah antara lain :

- seseorang yang atas sepengetahuan ataupun tanpa sepengetahuan pemilik obyek Hak Tanggungan menetap / bertempat tinggal sementara dan / atau memanfaatkan obyek Hak Tanggungan untuk kepentingan diri sendiri ataupun orang lain.
- Seseorang yang menjadi pemilik baru dari Hak Atas Tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan, baik karena hibah, jua'i beli, tukar menukar ataupun karena pewarisan.
- Seseorang yang menyewa obyek Hak Tanggungan dari si pemberi Hak Tanggungan.

Terhadap kesemua pihak ini, Pemegang Hak Tanggungan dapat mempertahankan haknya selayaknya hak jaminan kebendaan apabila di kemudian hari debitur wanprestasi. Di sini tampak jelas kekuatan dari asas *droit de suite* yang dimiliki Hak Tanggungan sebagai hak jaminan kebendaan.

- Kedudukan terhadap kreditor lain yang bukan pemegang Hak Tanggungan. Meskipun sebenarnya jenis kreditor di sini dapat

dibedakan ke dalam berbagai jenis hak jaminan yang mereka miliki, namun perbedaan seperti itu tidak perlu dipermasalahkan karena pada dasarnya Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga jaminan yang dapat diterapkan terhadap obyek jaminan berupa Hak Atas Tanah. Pemegang Hak Tanggungan, sepanjang menyangkut obyek jaminan sesuai yang disebutkan dalam APHT, kedudukannya berada di atas dan lebih didahulukan daripada kreditor lain. Oleh karena itu di sini tampak dengan jelas asas *droit de preference*

- Kedudukan terhadap kreditor sesama pemegang Hak Tanggungan dengan obyek yang berbeda. Disini tentunya tidak timbul benturan kepentingan karena obyeknya yang berbeda. Sedangkan karena obyeknya berbeda maka langkah-langkah yang diambil oleh masing-masing pemegang Hak Tanggungan tersebut dalam rangka menuntut pelunasan atas utang debitur hanya terbatas pada Hak Atas Tanah tertentu – yang berdasar asas spesialisitas – menjadi obyek Hak Tanggungan yang dipegang masing-masing kreditor.
- Kedudukan terhadap kreditor sesama pemegang Hak Tanggungan dengan obyek yang sama. Hal ini memang dimungkinkan dengan adanya ketentuan dalam Pasal 5 UUHT yang mengatur bahwa suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang. Sedangkan hubungan antara masing-masing Hak Tanggungan diatur dalam suatu sistem peringkat di mana peringkat masing-masing Hak

Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftaran kepada Kantor Pertanahan, yaitu yang berdasar Pasal 13 ayat (5) merupakan tanggal lahirnya Hak Tanggungan itu sendiri. Apabila tanggal lahirnya dua atau lebih Hak Tanggungan jatuh pada hari yang sama, maka peringkat tersebut ditentukan berdasar tanggal dibuatnya masing-masing APHT yang bersangkutan. Di sini sekali lagi tampak arti pentingnya saat pendaftaran sebagai tanggal lahirnya Hak Tanggungan karena menentukan peringkat dari Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Dapat disimpulkan bahwa pendaftaran Hak Tanggungan pada dasarnya perlu untuk mendapatkan perhatian khusus mengingat perannya yang sangat penting terhadap keberadaan dan kekuatan dari Hak Tanggungan itu sendiri. Tanggal pendaftaran di Kantor Pertanahan yang merupakan pula tanggal lahirnya Hak Tanggungan yang bersangkutan, dapat membawa akibat dan konsekuensi yang cukup besar. Keterlambatan pendaftaran akan mengakibatkan lahirnya Hak Tanggungan yang telah diberikan dengan dibuatnya APHT tersebut menjadi tertunda. Sedangkan penundaan itu akan sangat merugikan pihak kreditor, antara lain apabila pemberian Hak Tanggungan belum didaftarkan (atau proses pendaftaran belum selesai dilakukan) di Kantor Pertanahan (sehingga Hak Tanggungan belum eksis), terhadap obyek Hak Tanggungan tersebut jatuh sita jaminan. Dalam hal ini kreditor tidak dapat mempertahankan haknya tersebut karena Hak Tanggungan itu belum lahir sehingga pada dasarnya belum ada hak pada pihak kreditor.

Salah satu contoh lain kerugian yang dialami kreditor penerima Hak Tanggungan adalah apabila APHT sudah dibuat namun pendaftaran belum dilakukan (antara lain karena sertifikat Hak Atas Tanah masih dipegang oleh pihak pemberi Hak Tanggungan), kemudian terjadi peralihan terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Secara otomatis pendaftaran akan gagal dilakukan dan oleh karena itu Hak Tanggungan tidak lahir, karena pada saat akan didaftarkan, pemegang Hak Atas Tanah telah berganti dengan pemilik baru tersebut.

Demikian halnya juga terjadi kerugian pada pihak kreditor apabila pendaftaran belum dilakukan (antara lain karena sertifikat Hak Atas Tanah masih dikuasai oleh pihak pemberi Hak Tanggungan) sedangkan pihak pemberi Hak Tanggungan membebani Hak Atas Tanah tersebut dengan Hak Tanggungan kepada pihak kreditor lain yang segera didaftarkan. Apabila Hak Tanggungan yang APHT-nya dibuat belakangan ternyata tanggal pendaftarannya lebih dulu (sehingga Hak Tanggungan tersebut lahir terlebih dulu) maka berlaku Pasal 5 UUHT. Oleh karena itu peringkat Hak Tanggungan yang dipegang kreditor yang pertama tadi (meskipun tanggal pembuatan APHT lebih awal) secara otomatis akan lebih rendah dari pada Hak Tanggungan yang dipegang oleh kreditor yang APHT-nya dibuat belakangan tersebut. Dalam hal ini status kreditor pertama tadi menjadi pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua sedangkan kreditor kedua tersebut menjadi pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama. Dalam contoh ini, kreditor yang pertama tadi sangat dirugikan semata-

mata akibat terjadinya keterlambatan dalam pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan yang diterimanya.

Dari uraian tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa pada hakekatnya pendaftaran Hak Tanggungan dapat dipandang dari tiga aspek yang penting yaitu, pertama, Hak Tanggungan merupakan perwujudan dari asas publisitas yang sejalan dengan maksud dari UUHT untuk memberikan kepastian hukum bagi masyarakat khususnya dalam kaitannya dengan pembebanan terhadap Hak Atas Tanah. Kedua, pendaftaran Hak Tanggungan merupakan tahap penentu terhadap eksistensi dari Hak Tanggungan itu sendiri karena tindakan pendaftaran berupa pembuatan buku tanah Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan merupakan saat kelahiran dari Hak Tanggungan tersebut. Sebelum pendaftaran selesai dilakukan, Hak Tanggungan belum ada. Ketiga, karena pendaftaran Hak Tanggungan merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan, maka dengan demikian ia juga merupakan penentu dari kedudukan kreditor pemegang Hak Tanggungan yang bersangkutan, yang meliputi pula status peringkatnya dalam hal terdapat lebih dari satu Hak Tanggungan yang membebani obyek yang sama tersebut.

**BAB III**  
**FUNGSI SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN MENURUT**  
**UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN**

**1. Sertifikat Hak Tanggungan menurut UUHT**

Segera setelah selesainya proses pendaftaran Hak Tanggungan, maka diterbitkanlah sertipikat Hak Tanggungan. Hal tersebut diatur di dalam pasal 14 UUHT. Mengingat ketentuan yang diatur pada pasal sebelumnya adalah mengenai Pendaftaran Hak Tanggungan, dan mengingat pula prosesnya yang berurutan, maka dapat dikatakan bahwa penerbitan sertipikat Hak Tanggungan ini merupakan tindak lanjut dari proses pendaftaran Hak Tanggungan, yang meskipun demikian pada dasarnya merupakan sesuatu yang terpisah. Sertipikat Hak Tanggungan (Pasal 14 UUHT) hanya dibuat apabila Hak Tanggungan telah ada, yaitu yang saat lahirnya adalah dalam tahap pendaftaran (Pasal 13 UUHT).

Pasal 14 ayat (1) UUHT menentukan : “Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Dari uraian Pasal 14 ayat (1) tersebut telah cukup jelas maksud diterbitkannya sertipikat Hak Tanggungan tersebut, yaitu sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan.

Pasal 14 ayat (2) UUHT menentukan bahwa pada sertipikat Hak Tanggungan dicantumkan irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN



KETUHANAN YANG MAHA ESA". Maksud dari diberikannya irah-irah tersebut pada sertipikat Hak Tanggungan dijelaskan pada ayat berikutnya, yaitu ayat (3) yang menyebutkan : "Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah". Sedangkan Penjelasan otentik dari kedua ayat tersebut menyatakan bahwa :

Irah-irah yang dicantumkan pada sertipikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

Jadi UUHT secara jelas dan tegas menyatakan bahwa keberadaan sertipikat Hak Tanggungan adalah berlaku sebagai pengganti *grosse akta* Hipotik. Untuk lebih memahami hal ini, tentunya kita perlu memahami pula mengenai *grosse akta* ini. Dalam salah satu bukunya<sup>5</sup>, dapat kita simpulkan bahwa J. Satirio sependapat dengan doktrin yang mengartikan *akta grosse* sebagai salinan *akta otentik*, yang pada bagian atasnya diberikan judul "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", yang dapat dieksekusi sebagaimana layaknya suatu

---

<sup>5</sup>J. Satirio 2, *op. cit.*, h. 238

keputusan pengadilan yang telah mendapat kekuatan hukum yang pasti (mengenai eksekusi akan dibahas lebih lanjut pada sub bab berikutnya). Sedangkan akta otentik sebagaimana dimaksud di atas tentunya adalah akta asli yang disebut minuta (atau minit) yang tetap berada pada dan disimpan oleh pejabat di mana akte tersebut dibuat.

Mengenai grosse akte ini diatur dalam Pasal 224 H.I.R yang menyebutkan bahwa : "Suatu grosse akta hipotik dan surat pengakuan hutang, yang dibuat di hadapan Notaris di Indonesia dan yang bagian atasnya memakai perkataan 'Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa' mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan hakim". Karena menurut ketentuan dalam H.I.R tersebut, pada dasarnya yang bisa mempunyai kekuatan sebagai grosse hanya akta hipotik dan akta pengakuan hutang yang dibuat secara Notariil saja, maka dapat dimengerti bahwa pembuat UUHT dengan sengaja mencantumkan kalimat "...sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah" pada bagian akhir redaksional Pasal 14 ayat (3) UUHT. Dengan penyebutan kalimat demikian, UUHT bermaksud mempertegas bahwa dalam memandang keberadaan sertipikat Hak Tanggungan, maka kekuatan yang demikian istimewa yang diberikan H.I.R. terhadap grosse akta hipotik dan surat pengakuan hutang yang dibuat di hadapan Notaris tersebut, dimiliki pula oleh sertipikat Hak Tanggungan yang dibuat oleh Kantor Pertanahan.

Keistimewaan yang diberikan kepada sertipikat Hak Tanggungan, sebagaimana juga pada grosse akta Hipotik dapat dianggap luar biasa. Menurut J. Satrio<sup>6</sup>, terdapat dua pendapat mengenai diberikannya keistimewaan pada grosse akta yang diberi irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" berupa kekuatan yang sama dengan suatu keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yaitu pertama, karena akta demikian dibuat dalam bentuk tertentu, di hadapan seorang pejabat yang oleh Undang-Undang dinyatakan berwenang untuk itu, sehingga isinya dapat dijamin kebenarannya. Kedua, bahwa orang yang menandatangani suatu akta yang demikian sempurna dan oleh karenanya dianggap telah dengan pasti mengikatkan dirinya, dapat dianggap bahwa dengan akte tersebut ia telah memvonis dirinya sendiri (dalam hal ini wanprestasi) sehingga dengan demikian tidak diperlukan lagi keputusan dari pengadilan mengenai hal tersebut.

Grosse akta Hipotik merupakan salinan dari minuta akta notariil mengenai pemberian Hipotik yang ada pada notaris yang bersangkutan, sedangkan sertipihak Hak Tanggungan yang menjadi tanda bukti adanya Hak Tanggungan pada dasarnya bukan merupakan salinan dari akte otentik secara langsung namun merupakan salinan buku tanah Hak

---

<sup>6</sup>J. Satrio 1, *op. cit.*, h. 152 – 153

Tanggungan yang dibuat oleh dan disimpan di Kantor Pertanahan. Dengan kenyataan demikian, maka logikanya, karena sertipikat Hak Tanggungan merupakan bukti adanya Hak Tanggungan, maka adanya Hak Tanggungan tersebut tidak hanya dapat dibuktikan dengan adanya sertipikat Hak Tanggungan saja, namun buku tanah yang ada pada Kantor Pertanahan dapat pula menjadi bukti adanya Hak Tanggungan. Jadi sertipikat tersebut bukan merupakan satu-satunya alat bukti tentang adanya Hak Tanggungan. Namun meskipun demikian, untuk mempermudah pihak kreditor dalam membuktikan adanya Hak Tanggungan yang dipegangnya tersebut, maka Pasal 14 ayat (5) menentukan agar sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan.

## **2. Fungsi Sertipikat Hak Tanggungan dalam Eksekusi Berdasarkan Grosse Akta**

Apabila berbicara mengenai fungsi dari sertipikat Hak Tanggungan, maka kita tidak dapat terlepas dari masalah eksekusi Hak Tanggungan. Bahkan pembebanan Hak Tanggungan beserta segala keistimewaan yang diusung lembaga Hak Tanggungan sebagai hak jaminan kebendaan baru menunjukkan perannya dalam keadaan di mana debitur wanprestasi dan akan dilakukan eksekusi terhadap Hak Atas Tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan. Dalam hal debitur cidera janji atau wanprestasi, maka pihak kreditor pemegang Hak Tanggungan akan berupaya untuk

memperoleh kembali hartanya yang menjadi piutangnya terhadap debitor melalui eksekusi Hak Tanggungan. Disini perlu diingat bahwa angka 9 Penjelasan Umum UUHT menyebutkan bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi hipotik berlaku pula terhadap eksekusi Hak Tanggungan.” Oleh karena itu, dalam membahas mengenai eksekusi Hak Tanggungan secara otomatis kita akan mengacu pula pada pengaturan tentang pelaksanaan eksekusi hipotik.

Dua asas yang berlaku bagi eksekusi Hak Tanggungan yang perlu dikemukakan di sini, yaitu pertama, eksekusi Hak Tanggungan hanya dapat dilaksanakan apabila hutang tersebut telah siap ditagih. Artinya, atas Hak Tanggungan tersebut baru dapat dilakukan eksekusi apabila debitor telah wanprestasi yang mana hal tersebut bergantung pada perjanjian pokok yang mengatur tentang hutang-piutang atau kredit yang menjadi dasar dari pemberian Hak Tanggungan tersebut. Dan kedua, bahwa penjualan dalam rangka eksekusi Hak Tanggungan dilakukan melalui mekanisme pelelangan umum, dengan tujuan agar dapat diperoleh harga terbaik sehingga kedua belah pihak akan terlindungi kepentingannya. Kepentingan tersebut, bagi pemegang hak tanggungan adalah piutangnya akan terpenuhi secara utuh, dan bagi pihak pemberi hak tanggungan, akan terlunasi keseluruhan hutangnya tanpa ada lagi beban nutang dan dengan harapan masih terdapat sisa dari nilai penjualan yang akan menjadi haknya.

Eksekusi berupa penjualan ini dari sudut pemberi hak tanggungan (baik debitor sendiri ataupun pihak ketiga) merupakan penjualan terpaksa dan bukan merupakan penjualan secara suka rela. Disebut terpaksa karena pada dasarnya penjualan ini bukan berasal dari inisiatif pemberi Hak Tanggungan sendiri, namun dilakukan oleh pihak pemegang Hak Tanggungan karena debitor telah wanprestasi.

Salah satu bekal yang dapat digunakan oleh kreditor untuk melaksanakan eksekusi untuk pelunasan hutang debitor adalah sertipikat Hak Tanggungan yang dipegangnya. Dikatakan "salah satu" karena pada dasarnya terdapat dua dasar pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT. Hal tersebut diatur dalam Pasal 20 ayat (1) yang menyebutkan :

- (1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :
  - a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
  - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Dari uraian ayat tersebut di atas dapat dipahami bahwa menurut UUHT pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dibedakan atas dua dasar, yaitu :

- a. berdasar hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri, atau dikenal dengan istilah Parate Eksekusi (sesuai pasal 6 UUHT) ; dan
- b. berdasar titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan (sesuai Pasal 14 ayat (2) UUHT).

Eksekusi berdasar hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri, yang dalam uraian ini merupakan dasar *pertama* dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan – sebagaimana dimaksud pada huruf a di atas – biasa disebut parate eksekusi. Parate Eksekusi dilakukan atas dasar hak dari kreditor sendiri yang pelaksanaannya tanpa campur tangan dari pihak Pengadilan. Pengertian yang diberikan dalam kamus hukum adalah “pelaksanaan yang langsung tanpa melewati proses (pengadilan atau hakim)”<sup>7</sup>. Dalam UUHT, parate eksekusi ini tertuang dalam Pasal 6 yang menjadi dasar pelaksanaan eksekusi, yaitu yang menyebutkan : “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”. Sedangkan penjelasan dari Pasal 6 UUHT tersebut memberikan uraian sebagai berikut :

---

<sup>7</sup>Yan Pramadya Puspa, *Kamus Hukum*, Aneka Ilmu, Semarang, Tahun penerbitan tidak diketahui, h. 655

Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Parate eksekusi ini telah dikenal dalam lembaga jaminan hipotik, yang secara prinsipnya dapat dipersamakan dengan parate eksekusi pada Hak Tanggungan dan yang mengenainya J. Satrio memberikan penjelasan :

“...Ia bisa menjual barang-barang jaminan – sesudah debitur wanprestasi – tanpa melalui prosedur penyitaan lebih dahulu – dan karenanya tanpa melibatkan juru sita – tanpa perantara atau izin Hakim, pokoknya seolah-olah ia melelang barangnya sendiri. Bahkan ia tak perlu menggunakan grosse akta hipotiknya.”<sup>8</sup>

Dari pendapat J. Satrio tersebut di atas, telah jelas bahwa parate eksekusi ini tidak memerlukan penggunaan grosse akta hipotik, sehingga dengan demikian, dalam hal ini pada Hak Tanggungan, penggunaan sertipikat Hak Tanggungan tidak diperlukan pula. Jadi di sini dapat disimpulkan bahwa sertipikat hak tanggungan tidak memiliki fungsi dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan parate eksekusi dan sertipikat tersebut pada dasarnya semata-mata membuktikan adanya Hak

---

<sup>8</sup>J. Satrio 2, *op. cit.*, h. 232



Tanggungannya yang dimiliki kreditor tersebut.

Dasar *kedua* dari pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada huruf b di atas adalah eksekusi berdasar titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan. Di sini barulah sertipikat Hak Tanggungan memainkan peran pentingnya dalam pelaksanaan eksekusi pada lembaga jaminan Hak Tanggungan. Sehubungan dengan kenyataan bahwa sertipikat Hak Tanggungan menurut Pasal 14 ayat (3) UUHT dimaksudkan sebagai pengganti dari - atau berarti juga dipersamakan dengan - *grosse akte* hipotik, maka eksekusi ini juga dikenal dengan istilah eksekusi berdasar *grosse akte*. Titel eksekutorial yang terdapat dalam *grosse akta* ini adalah berupa adanya irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" sebagaimana disebutkan pada Pasal 14 ayat (2) UUHT.

Sesuai yang disebutkan pada Pasal 14 ayat (3) UUHT, *grosse akta* - yang dalam hal ini adalah berupa sertipikat Hak Tanggungan - mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, oleh karena itu maka kreditor pemegang sertipikat Hak Tanggungan kedudukannya dapat disetarakan dengan seorang kreditor yang telah menang dalam suatu perkara dan terhadap putusan hakim tersebut tidak diajukan banding. Dalam eksekusi Hak Tanggungan, kreditor tidak perlu memulai dengan proses gugatan dan dengan demikian isi dari sertipikat Hak Tanggungan sebagai *grosse akta* harus dianggap benar dan tidak perlu dibuktikan lagi

kebenarannya. Namun demikian, eksekusi berdasar grosse akte yang bertitel eksekutorial ini secara otomatis harus mengikuti prosedur yang ditentukan dalam hukum acara perdata, khususnya yang mengatur mengenai eksekusi (bukan mengenai persidangan ataupun pembuktian). Mengingat demikian istimewanya kekuatan eksekutorial yang dimiliki sebuah sertipikat Hak Tanggungan, maka pentinglah kiranya bahwa pemegang Hak Tanggungan memegang secara fisik sertipikat Hak Tanggungan sesuai yang diatur dalam Pasal 14 ayat (5) sebagaimana telah disinggung pada sub bab sebelumnya di atas.

Seperti telah disebutkan sebelumnya bahwa eksekusi berupa penjualan ini dari sudut pemberi hak tanggungan merupakan penjualan terpaksa, seperti halnya suatu putusan pengadilan yang tidak dipenuhi secara sukarela oleh pihak debitor yang dikalahkan, maka untuk dapat melaksanakan eksekusi, kreditor pemegang Hak Tanggungan harus meminta persetujuan dari Ketua Pengadilan Negeri. Pelaksanaan ini harus atas perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan.

Perbedaan utama dari kedua dasar pelaksanaan eksekusi adalah bahwa parate eksekusi didasari oleh hak dari pemegang hak tanggungan untuk menjual sendiri obyek Hak Tanggungan seolah-olah ia hendak menjual barang miliknya sendiri. Sedangkan dalam eksekusi berdasar grosse akta, kreditor pemegang Hak Tanggungan bertindak seolah ia telah menang dalam berperkara dan telah ada putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yang memenangkan

gugatannya. Dari sini tampak bahwa pelaksanaan eksekusi berdasar grosse akta, masih berada dalam lingkup hukum acara perdata karena untuk dapat melaksanakannya, diperlukan adanya campur tangan pihak pengadilan, yaitu dengan dibuatnya fiat eksekusi oleh ketua pengadilan serta pelaksanaannya dilakukan di bawah pimpinan ketua pengadilan. Sedangkan pelaksanaan parate eksekusi tidak memerlukan ijin atau fiat eksekusi dari pihak pengadilan, atau dengan lain kata tidak ada campur tangan pihak pengadilan dalam pelaksanaan parate eksekusi.

Dengan perbedaan demikian, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan parate eksekusi secara prosedur lebih mudah dan lebih murah dari pada pelaksanaan eksekusi berdasar grosse akta. Dikatakan lebih mudah dan lebih murah karena kita ketahui bahwa berperkara di pengadilan, meskipun itu tidak memerlukan proses persidangan, tetap saja memakan banyak waktu dan biaya untuk menjalani segala prosedur yang berlaku.

Dengan kenyataan demikian, tidak dapat dipungkiri bahwa kecenderungan yang terjadi adalah bahwa kreditor pemegang Hak Tanggungan, apabila bermaksud melaksanakan eksekusi dalam hal debitor wanprestasi, akan lebih memilih melaksanakan eksekusi dengan cara parate eksekusi.

Mengenai pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT yang mengatur tentang sertipikat dan eksekusi Hak Tanggungan berdasar grosse akte, UUHT memberikan keterangan lebih lanjut pada bagian penjelasannya,

sebagaimana telah diuraikan sebelumnya. Namun patut disayangkan bahwa dalam penjelasan yang seharusnya memberikan uraian tentang sertipikat Hak Tanggungan dan eksekusi Hak Tanggungan berdasar grosse akta ini, penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT ini justru mencantumkan kalimat "...melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate eksecutie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata." Kalimat tersebut justru menimbulkan pengertian yang berbeda, yang pada akhirnya – apabila diikuti – akan menyebabkan ketentuan dalam pasal 14 UUHT berbenturan dengan ketentuan dalam pasal 20 ayat (1) UUHT. Dari penjelasan ini maka menjadi tercampur baur pemilahan antara dua dasar pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, yaitu berdasar *parate eksekusi* dan berdasar *grosse akte*, seperti yang dimaksudkan oleh Pasal 20 ayat (1) UUHT. Tidak diketahui dengan jelas apa maksud atau tujuan pencantuman kalimat tersebut. Oleh karena itu, apabila kita ingin tetap memegang pada tatanan sebagaimana dimaksudkan oleh Pasal 20 ayat (1) UUHT, maka pencantuman kata-kata "*lembaga parate eksecutie*" pada kalimat tersebut harus diabaikan dan dengan demikian seharusnya berbunyi ".....melalui tata cara sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata."

Suatu kesesatan kiranya juga dapat ditemukan pada alinea pertama dari angka 9 Penjelasan Umum UUHT. Dari kalimat "...., yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbaharui...dan Pasal 258

Reglemen Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura....” dapat diketahui bahwa secara tidak sengaja pembuat Undang-undang telah rancu mengenai pelaksanaan eksekusi berdasar parate eksekusi dan berdasar grosse akte. Hal ini dapat disimpulkan karena Pasal 224 H.I.R. dan Pasal 258 R.Bg. tersebut di atas adalah pengaturan mengenai grosse akta, namun dalam kalimat tersebut kedua pasal itu disebutkan sebagai aturan mengenai parate eksekusi.

Kerancuan tersebut tampak pula pada alinea terakhir dari angka 9 Penjelasan Umum UUHT tersebut. Di sana hanya menyebutkan bahwa peraturan mengenai eksekusi hipotik yang diatur dalam kedua *Reglemen* tersebut berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan. Di situ tidak dijelaskan eksekusi jenis mana yang dimaksud, apakah parate eksekusi, eksekusi berdasar grosse akta, atau berlaku bagi kedua-duanya. Padahal tidak seharusnya parate eskekusi diatur sesuai ketentuan dalam kedua Reglemen tersebut di atas, karena kedua Reglemen itu mengatur mengenai grosse akta.

Mirip dengan apa yang disebutkan pada alinea terakhir angka 9 Penjelasan Umum UUHT tersebut di atas, Pasal 26 UUHT menyebutkan bahwa “Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.” Perbedaan utama antara isi Pasal 26 UUHT ini dengan isi alinea terakhir

angka 9 Penjelasan Umum UUHT adalah dicantumkan kata-kata “....dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14,....”. (yaitu tentang eksekusi berdasar grosse akta, sedangkan dalam angka 9 Penjelasan Umum UUHT tidak menyinggung mengenai suatu dasar pelaksanaan eksekusi tertentu). Dari pencatuman kata-kata tersebut, setidaknya kita akan dapat menyimpulkan bahwa eksekusi yang dimaksud dalam Pasal 26 tersebut adalah eksekusi menurut pasal 14 UUHT, yaitu eksekusi berdasar grosse akta.

Patut disesali bahwa UUHT yang mengatur dengan demikian baik segala ketentuan mengenai Hak Tanggungan harus terusik dengan beberapa bagian pada Penjelasan Resminya yang justru bertentangan – atau setidaknya menimbulkan kerancuan – terhadap apa yang diatur pada isi Undang-undang tersebut.

Dari uraian pada bab ini, dapat disimpulkan bahwa sertipikat Hak Tanggungan mempunyai dua fungsi utama yang pada dasarnya keduanya berkaitan erat. Yang pertama, yaitu yang merupakan fungsi sekaligus maksud utama diterbitkannya sertipikat Hak Tanggungan adalah untuk membuktikan adanya pembebanan berupa Hak Tanggungan terhadap suatu Hak Atas Tanah.

Fungsi kedua dari adanya sertipikat Hak Tanggungan ini adalah sebagai salah satu sarana pelaksanaan eksekusi yang disediakan oleh UUHT, yaitu dalam hal ini adalah eksekusi berdasar titel eksekutorial. Dengan adanya sertipikat Hak Tanggungan yang dianggap sebagai

grosse akta, maka titel eksekutorial yang lahir dari irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” dapat menjadi dasar dari pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan.



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **1. Kesimpulan**

- a. Pendaftaran Hak Tanggungan, yang terdiri dari suatu rangkaian proses, pada hahekatnya merupakan momen lahirnya Hak Tanggungan itu sendiri, yaitu pada tanggal sebagaimana dicantumkan pada buku tanah Hak Tanggungan. Hak Tanggungan belumlah lahir apabila suatu APHT tidak didaftarkan pada Kantor Pertanahan. pembebanan terhadap Hak Atas Tanah apabila akte pembebanannya tidak didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran Hak Tanggungan yang menentukan saat lahirnya suatu Hak Tanggungan, akan sangat berpengaruh terhadap kedudukan kreditor pemegang Hak Tanggungan. Hak Tanggungan merupakan suatu hak jaminan kebendaan yang dengan demikian maka kedudukan kreditornya terhadap kreditor lain akan bergantung dan ditentukan pula oleh saat pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut.
- b. Sertipikat Hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal 14 UUHT memiliki fungsi utama untuk membuktikan adanya Hak Tanggungan yang membebani suatu Hak Atas Tanah. Sebagai tindak lanjut dari pendaftaran Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sebagai salinan dari buku tanah Hak Tanggungan yang dibuat dalam rangka pendaftaran Hak



Tanggung. Dalam rangka pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, sertipikat Hak Tanggungan menjadi bekal kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam melaksanakan eksekusi berdasar grosse akte. Sebagai grosse akte, sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang dengan demikian memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

## 2. Saran

- a. PPAT sebaiknya sangat berhati-hati dalam melaksanakan tugas jabatannya terutama dalam pembuatan APHT serta dalam melaksanakan pengiriman APHT berserta warkah lainnya yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Pembuatan APHT selayaknya baru dipenuhi seorang PPAT apabila berkas-berkas yang diperlukan telah secara lengkap dibawa dan diserahkan oleh para pihak debitor dan / atau pemberi Hak Tanggungan maupun pihak penerima Hak Tanggungan kepada PPAT. Keterlambatan pengiriman dapat menyeret seorang PPAT pada resiko, bukan saja berupa ancaman sanksi administratif yang ditentukan oleh UUHT, namun juga resiko digugat oleh kliennya dalam hal keterlambatan tersebut mengakibatkan kerugian pada klien yang bersangkutan.

- b. Hendaknya pembuat Undang-undang lebih teliti dalam menyusun suatu Undang-Undang. Terlebih dalam hal ini berkaitan dengan penjelasan resmi yang menyertai sebuah Undang-Undang. Pemahaman secara menyeluruh dari isi suatu peraturan, serta pemahaman terhadap asas-asas yang terkait maupun konsep yang dituangkan dalam suatu Undang-Undang akan dapat menghindarkan dari terjadinya inkonsistensi antara isi dengan penjelasan suatu Undang-Undang.



## DAFTAR BACAAN

### BUKU

- Herowati Poesoko, ***Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)***, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2007
- Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, ***Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak Tanggungan***, Kencana, Jakarta, 2005
- Munir Fuady, ***Hukum Perkreditan Kontemporer***, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996
- M. Yahya Harahap, ***Hukum Acara Perdata***, Sinar Grafika, Jakarta, 2005
- \_\_\_\_\_, ***Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata***, Edisi Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2006
- Salim H.S, ***Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia***, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004
- Satrio, ***Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet***, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993
- \_\_\_\_\_, ***Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan***, Buku 2, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998
- \_\_\_\_\_, ***Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan***, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, ***Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan***, Liberty, Yogyakarta, 1980

Sutan Remy Sjahdeini, ***Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan***, Alumni, Bandung, 1999

Victor M. Situmorang dan Comentya Sitanggang, ***Grosse Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi***, Rineka Cipta, Jakarta, 1993

Yan Pramadya Puspa, ***Kamus Hukum***, Aneka Ilmu, Semarang, 1977

### PERUNDANG-UNDANGAN

*Burgerlijk Wetboek* (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)

*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura / Reglement Buitengewesten / RBg* (Reglemen Hukum Acara untuk Daerah Luar Jawa dan Madura), *Staatblad* 1927 Nomor 227

*Het Herziene Indonesisch Reglement / H.I.R* (Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui), *Staatblad* 1941 Nomor 44

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria

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

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan