

RINGKASAN

Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Hak Tanggungan ini sebagai pengganti hipotik yang obyeknya tanah sebagai jaminan hutang, yang memiliki nilai ekonomis yang tinggi dibandingkan dengan jaminan yang lain.

Perjanjian pemberian Hak Tanggungan merupakan perjanjian aksesoir, yang mana perjanjian pokoknya adalah perjanjian hutang-piutang. Akta Pemberian Hak Tanggungan di daftarkan pada Kantor Pertanahan setempat, sehingga mempunyai kekuatan hukum yang pasti dan semua isi yang termuat dalam akta tersebut berlaku terhadap pihak ketiga. Demikian juga halnya dengan perjanjian kuasa menjual, apabila pihak debitur cidera janji, maka pihak kreditur memiliki kewenangan untuk melakukan eksekusi secara langsung tanpa perlu lagi minta persetujuan dari pihak debitur.

Dalam UUHT tentang eksekusi secara langsung diatur pada pasal 6 dan pasal 11 ayat (2) sub e. bahwa kedua pasal tersebut merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. Eksekusi yang dimaksud dalam pasal 6 tidak dapat berjalan tanpa adanya janji seperti yang diatur oleh pasal 11 ayat (2) sub.e. Demikian juga halnya dengan pelaksanaan dalam praktek bahwa perjanjian kuasa menjual obyek Hak Tanggungan bila debitur cidera janji mutlak dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh kreditur. Jadi janji kuasa menjual merupakan hal yang amat penting dalam pembebanan Hak Tanggungan dan dibutuhkan adanya untuk dapat dilakukan eksekusi obyek Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan pada waktu debitur cidera janji.

Eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan perjanjian kuasa menjual secara hukum dilakukan secara langsung tanpa perlu minta persetujuan lagi dari pihak debitur maupun dari pengadilan setempat. Cara tersebut didukung pula oleh Surat Edaran BUPLN No. 23 Tahun 2000.

Berpegang pada arti yang diberikan oleh doktrin terhadap hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji merupakan pelaksanaan hak eksekusi yang disederhanakan yang diberikan oleh Undang-undang sendiri kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama, dalam arti bahwa pelaksanaan hak seperti itu tidak usah melalui pengadilan dan tidak perlu diturut hukum acara, maka cara seperti itu nampak seperti eksekusi yang selalu siap ditangan kalau dibutuhkan dan itulah sebabnya eksekusi yang demikian disebut sebagai parate eksekusi.