

UNIVERSITAS AIRLANGGA SURABAYA

KE

TH 10/02

SOP

P

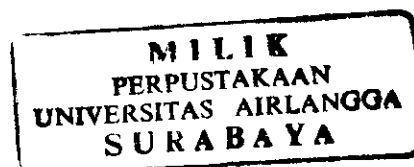
## TESIS

**PERJANJIAN KUASA MENJUAL DALAM  
UNDANG-UNDANG NO.4 TAHUN 1996  
TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA  
BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH**



Oleh :

**I MADE SARJANA**



**PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA**

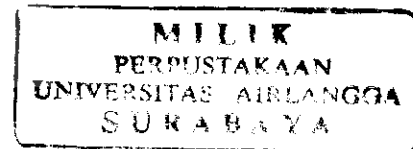
**2002**

**TESIS**

**PERJANJIAN KUASA MENJUAL DALAM  
UNDANG-UNDANG NO. 4 TAHUN 1996  
TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA  
BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH**



Oleh :  
**I MADE SARJANA**



**PROGRAM PASCA SARJANA  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA**

**2002**

ii

**PERJANJIAN KUASA MENJUAL DALAM  
UNDANG-UNDANG NO. 4 TAHUN 1996  
TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA  
BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH**

**TESIS**

**Untuk Memperoleh Gelar Magister dalam  
Program Studi Ilmu Hukum pada  
Program Pasca Sarjana  
Universitas Airlangga**



**Oleh :**

**I MADE SARJANA  
NIM : 090013898 M**

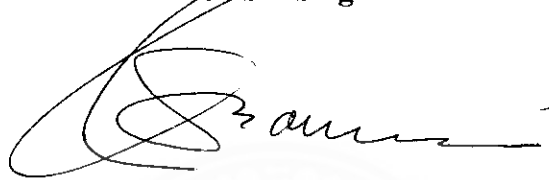
**PROGRAM PASCA SARJANA  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA**

**2002**

**iii**

**TESIS INI TELAH DISETUJUI  
TANGGAL 26 AGUSTUS 2002**

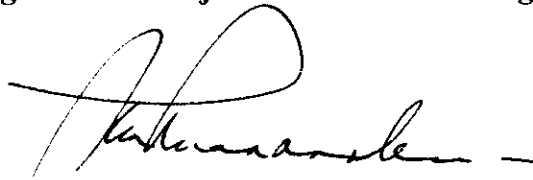
**Oleh:  
Pembimbing**



**Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, SH. MS  
NIP: 130 604 270**



**Mengetahui  
Ketua Program Studi Ilmu Hukum  
Program Pascasarjana Universitas Airlangga**



**Dr. Peter Mahmud, MZ, SH, MS, LLM  
NIP : 130 517 142**

**PERJANJIAN KUASA MENJUAL DALAM  
UNDANG-UNDANG NO. 4 TAHUN 1996  
TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA  
BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH**

**TESIS**

**Untuk Memperoleh Gelar Magister dalam  
Program Studi Ilmu Hukum pada  
Program Pasca Sarjana  
Universitas Airlangga**



**Oleh :**

**I MADE SARJANA  
NIM : 090013898 M**

**PROGRAM PASCA SARJANA  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA**

**2002**

iii

Telah diuji pada

Tanggal 25 September 2002

PANITIA PENGUJI TESIS

Ketua : Dr. Abdoel Rasjid, SH. LLM

Anggota : 1. Prof. Dr. H. Moch Isnaeni, SH. MS

2. Y. Sogar Simamora, SH. M Hum

3. Sri Handayani, SH. M Hum

4. Agus Yudha Hernoko, SH.MH



## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur kehadapan Tuhan Yang Maha Esa/Ida Sang Hyang Widhi Wasa atas segala rakhmat dan karunia-Nya sehingga Tesis ini dapat diselesaikan. Penulisan Tesis ini dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan dalam rangka menyelesaikan pendidikan pada Program Pascasarjana Program Studi Ilmu Hukum Universitas Airlangga.

Tesis ini berjudul "PERJANJIAN KUASA MENJUAL DALAM UNDANG-UNDANG NO. 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDAHARA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH". Hasil penulisan yang disajikan dalam karya ilmiah ini sebagai sumbangan pemikiran konseptual tentang perjanjian kuasa menjual sebagai bagian dari proses pengikatan jaminan melalui Hak Tanggungan. Sumbangan pemikiran ini diharapkan bermanfaat bagi kalangan akademis, kalangan praktisi hukum terutama kalangan perbankan dan Notaris/PPAT dan dalam rangka pengembangan Hukum Jaminan khususnya.

Penulisan Tesis ini dapat diselesaikan berkat bimbingan dan arahan dari Bapak Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, SH.MS. selaku pembimbing dan juga sebagai ketua penguji proposal penelitian tesis. Ketajaman, ketelitian, arahan dan bimbingan yang diberikan dengan penuh kesabaran telah membuka cara berpikir saya ke arah yang lebih sistematis dan konseptual di dalam penulisan. Untuk itu pada kesempatan ini kepada Bapak Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, SH.MS, dari lubuk hati

yang paling dalam saya ucapkan terima kasih, dengan harapan semoga amal baik bapak mendapat limpahan rahmat dari Tuhan Yang Maha Pemurah.

Ucapan terima kasih juga disampaikan kepada Bapak Dr. Peter Mahmud, SH,MS.LLM, Ketua Magister Ilmu Hukum dan Bapak Dr. Abdul Rasjid, SH,LLM mantan Ketua Magister Ilmu Hukum, yang telah memberikan bantuan dan dorongan semangat selama dalam proses pendidikan. Terima kasih juga disampaikan kepada Bapak Y. Sogar Simamora, SH.Mhum, Ibu Sri Handayani, SH.Mhum dan Bapak A. yudha Hernoko, SH.MH, sebagai panitia penguji proposal penelitian Tesis dan sekaligus sebagai tim penguji tesis yang telah banyak memberikan saran-saran untuk kesempurnaan penelitian dan penulisan karya ilmiah ini.

Dalam kesempatan ini terima kasih disampaikan juga kepada Bapak Prof.Dr.med. Puruhito.dr Rektor Universitas Airlangga, Bapak Pro. Dr. H. Muhammad Amin, dr, Direktur Program Pascasarjana Universitas Airlangga, beserta para Asisten Direktur dan karyawan yang telah memberikan bantuan administrasi, fasilitas dan pelayanan selama mengikuti pendidikan. Demikian juga terima kasih tak lupa saya sampaikan kepada seluruh Bapak/Ibu Dosen Program Magister Ilmu Hukum yang telah memberikan bimbingan selama dalam proses pendidikan.

Pada kesempatan ini terima kasih disampaikan kepada Pemerintah Republik Indonesia Cq. Menteri Pendidikan Nasional, melalui BPPS pada Program Pascasarjana Universitas Airlangga yang telah memberikan bantuan finansial, sehingga meringankan beban saya dalam menyelesaikan pendidikan ini.



Dengan selesainya tesis ini, perkenankan juga saya mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Rektor Universitas Udayana Bapak Prof. Dr. I Wayan Wita, dr dan Bapak Prof. Dr. I Ketut Sukardika, dr mantan Rektor Universitas Udayana, Bapak Prof. Dr. I Dewa Gede Atmadja, SH.MS, Dekan Fakultas Hukum Universitas Udayana, beserta para pembantu Dekan, yang telah memberikan kesempatan sekaligus dorongan semangat kepada saya untuk mengikuti Program Pascasarjana. Penyelesaian penulisan karya ilmiah ini juga tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak baik materiil maupun spirituil. Oleh karena itu kepada Bapak/Ibu/Sdr/I yang tidak dapat disebutkan satu persatu saya ucapkan terima kasih, semoga amal baiknya diberika limpahan rakhmat oleh Tuhan Yang Maha Pengasih dan Penyayang.

Akhirnya kepada istri tercinta Ni Putu Witari, ananda yang tersayang Ayu Damayanti dan Swastadiguna, terima kasih atas segala pengertian dan waktu yang telah dikorbankan dalam mendukung pendidikan yang tengah dijalankan. Semoga kita selalu dalam lindungannya.

Surabaya,

Penulis

## 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.

## ABSTRACT

There are two different views about authority for selling an object of guarantee right if debtor is promise flaw. The first one says that the authority for selling authority for selling is exactly arisen from an agreement between creditor and debtor. For determining the two different views are executed an analysis profoundly about the contents of the Act 1996 Number 4 concerning guarantee right. As a matter of fact, what has been determined on article 6 can't be implemented without a promise as it is regulated by article 6 can't be implemented without a promise as it is regulated by article 11 paragraph (2) section e. This two article can't be separated in implementing the authority for selling if debtor is promise flaw. Direct sale the object of guarantee right that is based on an agreement of authority for selling is called "Parate Executie". It must be noted on a giving official document of guarantee right. This obligation is also supported by Circular Letter of Board of State Auction And Credit Affair Number 23/PN/2000 namely if the authority for selling isn't noted clearly on the giving official document of guarantee right so, the Auctioneer's Office will certain refuse their request of auction. But, if all of stipulations that are determined on the Circular Letter are fulfilled so, the authority for selling what is possessed by creditor can be executed by the Auctioneer's Office without debtor's agreement and without fiat of Court of first instance.

In fact, for implementing the agreement of authority for selling in practice is still found many obstacles neither before implementing the sale, there is often a claim from a third party who feels to have the right to the land what is used for the object of guarantee right that will be sold through the Auctioneer's Office. Furthermore, the Court of first instance often decide a confiscation about the land that is guarantee with guarantee right in which it should not necessary to occur. Whereas, the obstacle after the sale of the object of guarantee right when an auction buyer want to execute an empty of the land that has been bought. This can occur when debtor hires out the land what is guarantee with guarantee right to the third party who doesn't want to move from the land when the sale is executed. According to law, this forms the fault of third party who doesn't research about: is the land being guaranteed with credit or not. According to article 1318 BW, buyer of the object of guarantee right through the auction can consider that the agreement of rent has never occur between debtor and third party.

Key words; breaks the promise, authority for selling.

## DAFTAR ISI

SAMPUL DEPAN .....	i
SAMPUL DALAM .....	ii
PRASYARAT GELAR .....	iii
PERSETUJUAN .....	iv
PENETAPAN PANITIA .....	v
UAPAN TERIMA KASIH .....	vi
RINGKASAN .....	ix
ABSTRACT .....	x
DAFTAR ISI .....	xi
BAB I. PENDAHULUAN	
1. Latar Belakang Masalah .....	1
2. Rumusan Masalah .....	10
3. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	10
4. Tinjauan Pustaka .....	12
5. Metode Penelitian .....	23
6. Sistematika Penulisan .....	24
BAB II. KLAUSULA KUASA MENJUAL DALAM PERJANJIAN PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN	
1. Perjanjian Kuasa Menjual Sebagai Bagian Dari Perjanjian Kebendaan .....	26

2. Teori Perjanjian Kuasa Menjual .....	38
3. Perjanjian Kuasa Menjual Menurut UUHT .....	42
BAB III. KENDALA-KENDALA YURIDIS EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN MELALUI PERJANJIAN KUASA MENJUAL	
1. Syarat dan Prosedur Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Melalui Perjanjian Kuasa Menjual .....	58
2. Kendala-kendala Sebelum Eksekusi Dilakukan .....	64
3. Kendala-kendala Setelah Eksekusi Dilakukan .....	73
BAB IV. PENUTUP	
1. Simpulan .....	76
2. Saran-saran .....	78
DAFTAR BACAAN	
LAMPIRAN	

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1. Latar Belakang Masalah**

Kelahiran Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah (LN Tahun 1996 No. 42 selanjutnya disingkat UUHT) merupakan undang-undang yang diharapkan membawa angin segar bagi pelaku bisnis terutama pada kalangan lembaga keuangan perbankan. Keberadaan UUHT juga dilatar belakangi oleh karena peraturan-peraturan tentang hipotik dan creditverband yang dahulu sebagai hukum jaminan tentang tanah dipandang tidak memadai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan, sehubungan dengan perkembangan tata ekonomi Indonesia.<sup>1</sup> Kelahiran UUHT dipandang sebagai tonggak perwujudan harapan adanya unifikasi hukum pertanahan yang mampu memenuhi kebutuhan yang sesuai dengan perkembangan tata ekonomi khususnya kebutuhan kegiatan perkreditan.

Pembangunan ekonomi membutuhkan penyediaan dana yang cukup besar sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan. Tidak dapat disangkal bahwa bisnis tidak dapat dilepaskan dari kredit, keduanya saling berhubungan dan saling membutuhkan satu dengan yang lainnya, oleh karena tanpa bisnis kredit tidak

---

<sup>1</sup>Konsidersn UUHT, huruf C



akan ada dan demikian juga sebaliknya tanpa kredit bisnis tidak akan jalan. Karena bagi orang bisnis, tentunya uang adalah raja atau seperti kata pepatah Yahudi, dengan uang seseorang akan menjadi lebih bijaksana dan juga bisa menyanyi secara lebih baik, bahkan banyolan orang banyak duit bisa kedengaran lebih lucu.<sup>2</sup>

Dalam dunia perbankan kredit merupakan inti bisnis yang beresiko tinggi, sehingga guna mengurangi resiko kerugian dalam pemberian kredit diperlukan jaminan. Faktor adanya jaminan ini cukup penting sebagaimana ditegaskan dalam pasal 8 Undang-undang Perbankan (UU No. 7 Tahun 1992 dan UU No. 10 Tahun 1998), bahwa dalam pemberian kredit, bank wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur. Dalam upaya untuk memperoleh keyakinan sesuai amanat pasal 8 Undang-undang Perbankan, bank harus menerapkan prinsip kehati-hatian, serta asas perkreditan yang sehat. Bank sebagai salah satu lembaga keuangan, dalam hal penyaluran kredit tidak menginginkan dana yang disalurkan akan sia-sia begitu saja, oleh karena itu Undang-undang Perbankan menegaskan beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam rangka melindungi dan mengamankan dana masyarakat yang dikelola bank dan disalurkan dalam bentuk kredit yaitu :<sup>3</sup>

- a. Harus dilakukan dengan menggunakan prinsip kehati-hatian (*Prudential Principles*).

---

<sup>2</sup>Munir Fuady, *Hukum tentang Pembiayaan Dalam Teori dan Praktek*, Citra Aditya Bandung, 1995, hal. 1 (selanjutnya disebut Munir Fuady I).

<sup>3</sup>Bambang Setijoprodjo, *Pengamanan Kredit Bank yang Dijamin oleh Hak Tanggungan*, Dalam *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan*, Lembaga Kajian Hukum Bisnis Fakultas Hukum USU Medan, Aditya Bakti, Bandung, 1996, hal. 50.

- b. Harus mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.
- c. Wajib memenuhi cara-cara yang tidak merugikan bank dan masyarakat yang mempercayakan dananya pada bank.
- d. Harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat.

Untuk memperoleh keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur, sebelum memberikan kredit, bank harus memberikan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha debitur. Aktualisasi prinsip kehati-hatian dalam penyaluran kredit tampak dalam praktek dimana pihak bank pada umumnya mensyaratkan adanya jaminan atau agunan. Meskipun adanya agunan bukan merupakan syarat mutlak bagi bank untuk menyalurkan kredit, namun adanya agunan hampir selalu disertakan dalam penyauran kredit. Pensyaratan agunan bagi bank merupakan salah satu kunci pengaman bagi keselamatan dan keamanan dana yang telah disalurkan tersebut.

Mengenai penilaian yang seksama terhadap agunan, Undang-undang Perbankan menegaskan bahwa apabila berdasarkan unsur-unsur lain (watak, kemampuan, modal dan prospek usaha debitur), bank telah memperoleh keyakinan atas kemampuan debitur untuk mengembalikan hutangnya, maka agunan dapat hanya berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan yang lazim disebut dengan agunan pokok. Sekalipun demikian untuk mengamankan kepentingan bank selaku kreditor dalam hal debitur cidera janji, bank



tidak dilarang untuk meminta agunan tambahan diluar agunan pokok diatas, yang secara hukum sudah ditegaskan oleh Pasal 1131 BW bahwa seluruh harta kekayaan debitur merupakan jaminan bagi pelunasan piutang seluruh krediturnya. Jaminan yang diterima bank dapat berupa hak atas tanah, simpanan (deposito), piutang dagang, mesin pabrik, bahan baku, stock barang dagangan dan lain-lain. Jaminan berupa hak atas tanah dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi kreditur, karena dapat memberikan keamanan bagi bank dari segi hukumnya maupun dari nilai ekonomisnya yang pada umumnya meningkat terus.

Dari sekian banyak agunan yang ada baik secara kuantitas maupun kualitas, benda tidak bergerak atau benda 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 dan dari prospektifnya nilai tanah menunjukkan kecenderungan meningkat, tidak berlebihan apabila banyak desakan dari pelbagai pihak agar segera diwujudkan. Sistem hukum jaminan yang mampu memberikan jaminan perlindungan dan kepastian hukum, serta sekaligus mampu menunjang pertumbuhan ekonomi.<sup>4</sup>

Bagi pihak kreditur tidak menjadi masalah apabila pihak debitur tidak pernah wanprestasi. pihak kreditur akan merasa dirinya aman-aman saja dan mengolah dananya sebagaimana mestinya. Sebaliknya bila pihak debitur tidak melakukan kewajibanya sebagaimana mestinya terhadap pihak kreditur yaitu

---

<sup>4</sup>A. Yudha Hernoko, *Prospek Hak Tanggungan Sebagai Penunjang Kegiatan Bisnis Perbankan*, Yuridika, avol 15 No. 5 September 2000, hal. 36.

wanprestasi bahkan pembayarannya macet, maka disinilah timbul persoalan yang mendasar, yakni bagaimana cara mengembaikan sisa piutangnya dari pihak debitur. Pihak kreditur amat mengharapkan bila pengikatan jaminannya memberikan kepastian hukum, melindungi kepentingan pihak kreditur dan eksekusi obyek jaminannya bersifat sederhana dan tidak berbelit-belit. Pengikatan jaminan itu tidaklah ada artinya bila eksekusi terhadap obyek jaminan tidak dijamin oleh hukum bahkan memerlukan jalan yang berliku-liku, terlalu rumit dan tidak praktis. Bila demikian pihak kreditur (kalangan perbankan) akan sangat ketat dan ekstra hati-hati dalam setiap pengeluaran kreditnya.

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 debitur cidera janji, sehingga diperlukan suatu lembaga pengikatan jaminan yang memberi kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak terkait. Disisi lain meningkatnya permintaan atas kredit dengan pembeiran agunan berupa tanah yang bukan berstatus Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan, misalnya tanah dengan Hak Pakai merupakan kebutuhan masyarakat yang diakomodasi oleh UUHT. Perbankan sangat berkepentingan untuk mengamankan kredit yang disalurkan dengan pengikatan agunan yang dijamin kepastian hukum. Dengan berlakunya UUHT kalangan perbankan amat mengharapkan masalah-masalah eksekusi yang dahulu sering timbul pada waktu berlakunya hipotik sebagai jaminan hak atas tanah tidak muncul

lagi atau paling tidak dapat dikurangi, oleh karena pengalaman praktek peradilan, hampir 30 –40% grose akta hipotik gagal eksekusinya berdasarkan pasal 224 HIR<sup>5</sup>. Ketidak praktisan eksekusi hak jaminan menimbulkan problema baru bagi dunia perbankan, oleh karena dananya tidak dapat diputar sesuai dengan apa yang diharapkan. Jalan yang panjang untuk melakukan eksekusi obyek hak jaminan juga dipakau sebagai kesempatan oleh debitur yang nakal untuk mengulur-ngulur pelunasan dan bahkan dengan sengaja dan dengan segala cara melakukan tindakan yang menyulitkan dan menghindari eksekusi hak jaminan. Pengalaman yang demikian itu tentu saja merupakan momok bagi kalangan perbankan yang telah mengucurkan kredit. Pengalaman yang demikian juga seharusnya diberikan perhatian yang lebih, untuk diantisipasi dengan melakukan perbaikan sistem jaminan hak tanggungan khususnya tentang eksekusinya. Apabila eksekusinya gagal karena aturannya tidak memadai, maka jaminan dengan hak tanggungan tidak ada artinya sama sekali.

Tentang eksekusi hak tanggungan dalam UUHT diatur pada pasal 20, yang menentukan 3 (tiga) jenis eksekusi hak tanggungan yakni :

- a. Menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum atas kekuasaan sendiri dari pemegang hak tanggungan pertama;

---

<sup>5</sup>M. Yahya Harahap, *Tanggapan atas Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-undang No. 4 Tahun 1996*, Dalam *Persiapan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan*, Citra Aditya Bakti, Bandung 1996, hal. 258.

- b. Menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum berdasarkan titel eksekusi melalui tata cara sesuai dengan pasal 224 HIR/258 RBg dengan perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri.
- c. Menjual obyek hak tanggungan secara dibawah tangan berdasarkan kesepakatan pemberi dan penerima hak tanggungan.

Peraturan perundang-undangan tentang eksekusi hak tanggungan secara khusus sampai saat ini belum ada, namun sesuai dengan amanat pasal 26 UUHT eksekusi hak tanggungan masih menggunakan peraturan eksekusi hipotik. Dengan demikian segala peraturan tentang eksekusi hipotik masih berlaku untuk digunakan sebagai dasar eksekusi hak tanggungan. Ini berarti segala pengalaman praktek yang dahulu timbul kemungkinan besar akan kembali muncul dalam eksekusi hak tanggungan. Pengalaman tersebut tentu akan berkepanjangan, karena disadari pula oleh pembuat UUHT yang tercantum dalam penjelasan umum No. 2 antara lain : Oleh karena itu ketentuan tersebut jelas tidak sesuai dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional dan dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi. Akibatnya ialah timbulnya perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai masalah dalam pelaksanaan hukum jaminan atas tanah, misalnya mengenai pencantuman titel eksekutorial, pelaksanaan eksekusi dan lain sebagainya, sehingga peraturan perundang-undangan tersebut dirasa kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan.

Menurut Ny. Retnowulan Sutantio, bahwa pasal-pasal yang berhubungan dengan penjualan atau dalam rangka eksekusi pelelangan obyek Hak Tanggungan, tidak saling mendukung dan patut dipermasalahkan dalam praktek dikemudian hari.<sup>6</sup> Ini mengindikasikan bahwa sistem eksekusi hak tanggungan belumlah memadai, seharusnya bila merupakan suatu sistem, maka rangkaian peraturannya bukanlah hanya saling berkaitan tetapi harus saling mendukung dan saling melengkapi untuk mencapai suatu tujuan. Ada kemiripan juga dengan pendapat diatas yaitu Sudargo Gautama agak meragukan peraturan tentang eksekusi hak tanggungan dapat berlaku secara efektif, khususnya tentang penghidupan kembali lembaga parate eksekusi.<sup>7</sup> Dari ketiga macam eksekusi obyek hak tanggungan sebagaimana tersurat dalam pasal 20 UUHT, maka dalam hal ini yang menjadi titik fokusnya adalah eksekusi dengan menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum atas kekuasaan sendiri yang ditentukan oleh pasal 6, pasal 11 ayat (2) sub e. UUHT. Isi yang diatur oleh kedua pasal tersebut tidaklah mengandung makna yang sama, dimana menurut pasal 6 kewenangan pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan diberikan oleh hukum sendiri (*ex lege*), sedangkan menurut pasal 11 ayat (2) e. kewenangan pemegang hak tanggungan pertama ditentukan oleh adanya klausula perjanjian. Perbedaan makna

---

<sup>6</sup>Ny. Retnowulan Sutantio, *Eksekusi Hak Tanggungan, Dalam Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan*, Lembaga Kajian Hukum Bisnis, Fakultas Hukum USU-Medan, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hal. 246.

<sup>7</sup>Sugargo Gautama, *Komentor Atas Undang-undang Hak Tanggungan Baru, Tahun 1996 No. 4*, Citra Aditya Bakti, Bandung 1996, hal. 15.

yang terkandung dalam kedua pasal tersebut dapat menimbulkan pengaruh yang berbeda pula terhadap eksekusi obyek hak tanggungan nantinya.

Cara eksekusi obyek Hak Tanggungan belum ada pengaturannya secara tersendiri, maka segala cara eksekusi Hak Tanggungan dikembalikan pada apa yang lama (ex pasal 26 UUHT). Dengan demikian eksekusi dengan menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum atas kekuasaan sendiri ada persamaan dengan yang dahulu pernah berlaku yakni kuasa menjual ex pasal 1178 ayat (2) BW yang disebut dengan parate eksekusi.

Berdasarkan aturan yang berlaku itu, maka sebenarnya kemudahan dan penyederhanaan pengambilan pelunasan bagi kreditur manakala debitur wanprestasi, sangat mendukung perputaran roda ekonomi yang menghendaki efisiensi. Namun sayangnya, dalam pelaksanaannya baik grosse akta hipotik ataupun kuasa menjual ex pasal 1178 ayat 2 BW kadang terganjal oleh faktor-faktor yang masih menjadi bahan perdebatan. Jelas gambaran yang demikian membikin wajah hukum menjadi sedikit kusam untuk dihadirkan dalam perjamuan era pertumbuhan ekonomi yang menghendaki efisiensi yang tinggi.<sup>8</sup>

Sekarang ini juga ada kecenderungan kesulitan melakukan parate eksekusi berdasarkan kuasa menjual obyek hak tanggungan. Kesulitan-kesulitan tersebut dapat ditimbulkan baik secara yuridis yang tidak ada kepastian hukum isi perjanjian yang dilakukan maupun fakta sosial yang sering mendapat hambatan dari pihak

---

<sup>8</sup>Moch. Isnaeni, *Hipotek Pesawat Udara di Indonesia*, Cet. Pertama, Dharma Muda, Surabaya, 1996, Hal. 55.

debitur sebagai pemilik obyek hak tanggungan. Persoalan ini kembali seperti sebelum berlakunya UUHT. Dengan demikian tidak mendorong perputaran roda ekonomi yang membutuhkan gerakan yang cepat dan tepat.

## **2. Rumusan Masalah**

Dari uraian latar belakang masalah tersebut diatas dapat dirumuskan yang merupakan fokus pengkajian dalam penelitian ini adalah :

- a. Bagaimanakah kedudukan perjanjian kuasa menjual dalam pembebanan Hak Tanggungan menurut Undang-undang No. 4 Tahun 1996, sehubungan dengan adanya perbedaan makna yang terkandung dalam pasal 6 dan pasal 11 ayat (2) sub e ?
- b. Apa kendala yuridis eksekusi obyek Hak Tanggungan melalui perjanjian kuasa menjual ?

## **3. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

Penelitian ini dimaksud untuk menyumbangkan pemikiran yang konseptual tentang Perjanjian Kuasa Menjual menurut UUHT. Disamping itu penelitian ini juga dimaksudkan untuk menyumbangkan pemikiran berkenaan dengan lembaga jaminan khususnya Perjanjian Kuasa Menjual obyek Hak tanggungan yang merupakan salah satu bentuk eksekusi Hak Tanggungan menurut pasal 20 UUHT.

Tujuan yang lainnya :

- a. Untuk menganalisis Perjanjian Kuasa Menjual obyek Hak Tanggungan dalam UUHT.
- b. Diharapkan dapat mengungkapkan secara teoritis dasar-dasar pertimbangan penggunaan perjanjian kuasa menjual obyek tanggungan khususnya memberikan perhatian pada pelaksanaan parate eksekusi.
- c. Dalam rangka memenuhi salah satu persyaratan akademis dalam menyelesaikan pendidikan pada Program Magister Hukum Program Pascasarjana Universitas Airlangga.

Manfaat Penelitian :

Hasil penelitian ini nantinya diharapkan dapat bermanfaat secara teoritis maupun praktis.

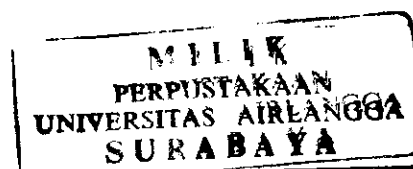
- a. Segi teoritis adalah untuk memahami dan mengembangkan wawasan pengetahuan dibidang hukum jaminan, khususnya tentang hak tanggungan dan lebih khusus lagi tentang eksekusi perjanjian kuasa menjual obyek hak tanggungan.
- b. Segi praktis, penelitian ini diharapkan berguna sebagai sumbangan pemikiran bagi mereka yang terlibat langsung dalam mata rantai proses eksekusi obyek hak tanggungan, khususnya eksekusi kuasa menjual obyek hak tanggungan.



#### 4. Tinjauan Pustaka

UUHT disahkan pada tanggal 9 April 1996 dan langsung berlaku sejak disahkannya. Lembaga Hak Tanggungan yang diatur oleh Undang-undang ini adalah dimaksudkan sebagai pengganti dari *Hypoteek* (selanjutnya ditulis hipotik) sebagaimana diatur dalam Buku II BW sepanjang mengenai tanah dan *Credietverband* yang diatur dalam Staatblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatblad 1937-190, yang berdasarkan pasal 57 Undang-undang No 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria UUPA, masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya undang-undang tentang hak tanggungan tersebut.

UUHT ini telah lama ditunggu-tunggu lahirnya oleh masyarakat. Seperti dikemukakan dalam penjelasan umum UUHT, ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan mengenai *Hypoteek* dan *Credietverband* berasal dari jaman kolonial Belanda dan didasarkan pada hukum tanah yang berlaku sebelum adanya Hukum Tanah Nasional, sebagaimana pokok-pokok ketentuannya tercantum dalam UUPA dan dimaksud untuk diberlakukan hanya untuk sementara waktu, yaitu sambil menunggu terbentuknya undang-undang yang dimaksud dalam pasal 51 UUPA. Ketentuan tentang *Hypoteek* dan *Credietverband* tidak sesuai dengan asas hukum tanah nasional dan dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi.



Dinyatakan pula kemudian bahwa tidak semua peraturan tentang hipotik yang terdapat dalam Buku II BW menjadi tidak berlaku. Yang tidak berlaku hanya ketentuan sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Inilah yang tidak berlaku lagi. Tapi ketentuan lain menurut hukum yang lalu masih tetap berlaku. Jadi bukan hanya eksekusinya tetapi juga lain-lain ketentuan mengenai hipotik (diluar pembebanan hipotik atas tanah serta benda-benda yang berhubungan dengan tanah) masih tetap berlaku. Dengan masih berlakunya ketentuan dalam Buku II BW (di luar mengenai hipotik atas tanah serta benda-benda yang berkaitan dengan tanah) maka ternyata dualisme atau pluralisme dalam hukum Hak Tanggungan dengan berlakunya UUHT, ini masih tetap walaupun dalam rangka yang lebih terbatas.<sup>9</sup>

Dalam UUHT eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam pasal 20 yang bunyi lengkapnya sebagai berikut :

- (1) Apabila debitur 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 sertifikat 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 daripada kreditur-kreditur lainnya.
- (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan , penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan diperoleh harga tertinggi menguntungkan semua pihak.-

---

<sup>9</sup>Sudargo Gautama, *Op.Cit.*, hal. 20.

- (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (atu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) batal demi hukum.
- (5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya – biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Sesuai dengan judul karya ilmiah ini, maka yang berkaitan dengan topik ini adalah menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum atas kekuasaan sendiri dari pemegang Hak Tanggungan pertama dan itu sesuai dengan pasal 6 UUHT. Tegasnya pasal 6 UUHT menyebutkan :

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

Memperhatikan pasal 6 tersebut, bahwa hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri menurut UUHT ada ditangan pemegang Hak Tanggungan pertama yang diberikan oleh Undang – undang (ex lege) dengan demikian dengan sendirinya menjadi bagian Hak Tanggungan<sup>10</sup>. Jadi hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri disini telah diberikan secara ex lege. Hal ini berarti bahwa kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal debitur wanprestasi untuk menjual persil jaminan didepan umum, sekarang tidak diperoleh dari pemberi hak

---

<sup>10</sup>J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 1, Citra Aditya Bhakti Bandung, 1997, hal. 216 (selanjutnya disebut J. Satrio I).

tanggung, tetapi dengan sendirinya sudah ada padanya atas dasar undang-undang sendiri memberikan kepadanya. Jadi sekarang mestinya setiap pemberian Hak Tanggungan harus sadar, bahwa hak seperti itu otomatis dipunyai oleh setiap pemegang Hak Tanggungan pertama.<sup>11</sup>

Secara teoritis pemegang Hak Tanggungan pertama tidak perlu meminta penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi. Cukuplah apabila pemegang Hak Tanggungan pertama mengajukan permohonan kepada kepala kantor Lelang Negara setempat untuk pelaksanaan pelelangan umum dalam rangka eksekusi Hak Tanggungan tersebut, karena kewenangan pemegang hak tanggungan merupakan hak yang diberikan oleh undang-undang (hak yang dipunyai demi hukum), Kepala Kantor Lelang harus menghormati dan mematuhi hak tersebut.<sup>12</sup>

Isi pasal 6 UUHT merupakan suatu kemajuan dalam hukum jaminan yang diberikan oleh undang-undang guna memberikan perlindungan hukum terhadap kreditur bilamana debitur cidera janji. Namun sungguh terasa berbeda bila diperhatikan penjelasan pasal 6 UUHT itu sendiri yang menyebutkan bahwa :

Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk

---

<sup>11</sup>Ibid. Hal. 220.

<sup>12</sup>Remy Syahdeni, *Hak Tanggungan, Azas-azas, Ketentuan-ketentuan Pokok Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan*, Alumni Bandung, 1999, hal. 165.

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 kreditur-kreditur lainnya. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Kelihatan sekali ketidaksesuaian antara bunyi pasal 6 UUHT dengan penjelasannya yang tegas-tegas menyatakan bahwa hak tersebut didasarkan atas janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan. Mana yang benar ? Diberikan *ex lege* atau diperjanjikan.<sup>13</sup> Ternyata apa yang ada dalam penjelasan diperkuat kembali oleh pasal 11 ayat (2) huruf e dengan menyebutkan :

Dalam akta pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji antara lain :

Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji.

Pengaturan tentang eksekusi obyek Hak Tanggungan, khususnya melalui kuasa menjual, sungguh tidak konsistem, karena disatu pihak eksekusinya *ex lege* dan dilain pihak berdasarkan atas perjanjian, sehingga ini menimbulkan akibat yang tidak sama pula.

Secara teoritis, apabila kuasa menjual mutlak didasarkan atas perjanjian tentunya ini harus dicantumkan dengan tegas dalam akta pemberian Hak Tanggungan. Namun bila diperhatikan bunyi pasal 11 ayat (2) menyebutkan :

*Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji antara lain* sehingga dari kata *dapat* berarti tidak mutlak, bahkan boleh-boleh saja mau dicantumkan atau tidak. Menjadi pertanyaan apabila tidak dijanjikan dapatkah pasal

---

<sup>13</sup>J. Satrio. *Op.Cit.*, hal. 221.

6 UUHT diberlakukan secara *ex lege*, kalau tidak berarti pasal 6 UUHT yang memberikan kuasa menjual kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama merupakan pasal yang mubasir yang tidak memiliki makna apapun.

Sebaliknya untuk dapat melaksanakan eksekusi sebagaimana yang diharapkan oleh pasal 6 UUHT, maka menurut penjelasan pasal 11 ayat (2) e harus tetap mencantumkan janji untuk menjual obyek Hak Tanggungan bila debitur cidera janji, yang bunyi lengkapnya sebagai berikut :

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

Cara eksekusi menjual lelang atas kekuasaan sendiri berdasarkan pasal 6 UUHT yang dikenal sebagai cara eksekusi yang disederhanakan. Dalam hal ini apabila debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan memiliki hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, kalau ada lebih dari satu kreditur pemegang Hak Tanggungan, hak tersebut ada pada pemegang Hak Tanggungan pertama. Penjualan wajib dilakukan oleh kantor lelang. Dalam melakukan penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut dan mengambil pelunasan piutangnya berlaku kewenangan istimewa yang ada pada kreditur pemegang Hak Tanggungan sesuai dengan *droit de preferent* dan *droit de suite* yang dimiliki hak tanggungan tersebut.

Tata cara eksekusi sebagaimana pasal 6 UUHT dinamakan parate eksekusi, karena cara eksekusinya sederhana, singkat dan tidak perlu mengajukan permohonan eksekusi melalui Pengadilan Negeri. Sebagai perbandingan bahwa

sebelum berlakunya UUHT, masalah parate eksekusi diperoleh berdasarkan atas janji yang diberikan oleh pasal 1178 ayat (2) BW yang dikenal sebagai *beding van eigemenmaching verkop* yang berbunyi :

Namun diperkenankanlah kepada siberpiutang hipotik pertama untuk, pada waktu diberikannya hipotik, dengan tegas diperjanjikan bahwa, jika uang pokok tidak dilunasi semestinya, atau jika bunga yang berutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan dikuasakan menjual persil yang diperikatkan dimuka umum untuk mengambil pelunasan uang pokok, maupun bunga serta biaya dari pendapatan penjualan itu. Janji tersebut harus dilakukan menurut cara sebagaimana diatur dalam pasal 1211.

Dalam praktek pasal tersebut mengalami kesulitan karena dengan putusan tanggal 30 Januari 1986 No. 3210/K/Pdt/1984 Mahkamah Agung menetapkan kantor lelang hanya boleh melaksanakan lelang berdasarkan ketentuan pasal 224 RIB atas perintah dan dibawah pimpinan ketua Pengadilan Negeri.<sup>14</sup>

Terhadap Putusan Mahkamah Agung tersebut J. Satrio memberikan pendapat sebagai berikut<sup>15</sup> :

Jelas disini ada kekacauan antara menjual berdasarkan parate eksekusi eks pasal 1178 ayat 2 BW, dengan menjual berdasarkan Grosse akta hipotik atau Grosse Sertifikat Hipotik. Menjual berdasarkan grosse akta memang harus mendapat persetujuan dari Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan lebih dahulu. Suatu grosse akta mempunyai kekuatan seperti suatu keputusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan tetap dan pelaksanaannya sama seperti suatu keputusan Pengadilan harus melalui dan dibawah ketua Pengadilan. Tetapi kalau orang melaksanakan parate eksekusi, ia harus langsung menjualnya melalui juru lelang. Kalau menjual berdasarkan parate eksekusi harus juga melalui persetujuan ketua Pengadilan, maka apa bedanya menjual berdasarkan Grosse, dimana letak paratenya dari pada

---

<sup>14</sup>Boedi Harsono. Undang-Undang no. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Makalah Diskusi Panel *Permasalahan Undang-Undang Hak Tanggungan Serta Pemecahannya*. Diselenggarakan Pengadilan Tinggi Jatim Bekerjasama dengan FH Unair, Di Surabaya, 15 Juni 1996. hal. 18.

<sup>15</sup>J. Satrio I. *Op.Cit.*, hal. 233.

suatu parate eksekusi. Apa gunanya diberikan oleh undang-undang ? Apalagi sekarang sudah ada sertifikat Hak Tanggungan dengan kekuatan eksekutorialnya ? Justru karena penjualan melalui parate eksekusi lebih sederhana dan murah, maka dikatakan oleh Pitlo, bahwa dalam prakteknya tidak ada kreditur yang menempuh jalan itu, karena baginya tersedia sarana parate eksekusi yang lebih mudah dan murah.

Sejalan dengan pendapat diatas Sri Soedewi Masjchoen Sofwan menyatakan : sebagai pengecualian dapat juga eksekusi dilaksanakan tanpa mempunyai titel eksekutorial (grosse akta notaris, keputusan hakim) ialah dengan melalui parate eksekusi (eksekusi langsung).<sup>16</sup> Pemegang hipotik dengan adanya janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri dapat melaksanakan haknya secara langsung tanpa melalui keputusan hakim atau grosse akta notaris. Janji demikian mengandung kekuasaan untuk menjual benda-benda yang dijaminakan itu di muka umum dan hak untuk mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Janji itu sangat memberikan keuntungan kepada pemegang hipotik karena :<sup>17</sup>

- Jual beli ini dapat dilakukan secara sederhana dibandingkan dengan menjual barang melalui eksekusi.
- Pemegang hipotik dengan janji ini didahulukan pelunasannya dari kreditur-kreditur lain, walaupun diatas benda jaminan itu telah diletakkan terlebih dahulu sita (beslag).

---

<sup>16</sup>Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty Yogyakarta, Cet. Pertama 1980, hal. 32 (Selanjutnya disebut Sri Soedewi M.S. I).

<sup>17</sup>Mariam Darus Badrulzaman, *Bab-bab tentang HYPOTHEEK*, Alumni Bandung, 1983, hal. 65 (Selanjutnya disebut Mariam Darus Badrulzaman II).



- Hak pemegang hipotik untuk mengambil pelunasan dari benda jaminan ini tetap didahulukan walaupun debitur pailit.

Janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri sifatnya mutlak dalam akta hipotik umumnya dicantumkan klausula bahwa kuasa itu tidak akan berakhir oleh karena sebab-sebab sebagaimana tercantum dalam pasal 1813.

Sejalan dengan syarat penggunaan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri sebagaimana ditentukan oleh pasal 1178 ayat (2) BW tersebut yang digantungkan pada syarat jika debitur wanprestasi. Demikian juga yang ditentukan dalam pasal 20 UUHT bahwa untuk melakukan eksekusi obyek Hak Tanggungan disyaratkan adanya cidera janji dari pihak debitur.

Wanprestasi terjadi apabila dalam suatu perikatan pihak debitur karena kesalahannya tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan. Wujud dari wanprestasi itu ada tiga macam yaitu :<sup>18</sup>

- Debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan
- Debitur terlambat memenuhi perikatan
- Debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan.

Untuk menentukan kapan seorang debitur wanprestasi kadang-kadang tidak selalu mudah, oleh karena kapan debitur harus memenuhi prestasi tidak selalu ditentukan dalam perjanjian. Yang paling mudah menentukan kapan debitur

---

<sup>18</sup>Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasannya*, Cetakan 1, Edisi Kedua, Alumni Bandung, 1996 hal. 23 (Selanjutnya disebut Mariam Darus Badruzaman II).

wanprestasi, apabila prestasinya untuk tidak berbuat sesuatu.<sup>19</sup> Apabila debitur wanprestasi pihak kreditur dapat minta ganti rugi atas ongkos, bunga yang dideritanya. Untuk adanya kewajiban ganti rugi maka pihak debitur harus lebih dahulu dinyatakan lalai. Lembaga *Pernyataan Lalai* ini adalah merupakan upaya hukum untuk sampai kepada suatu fase, dimana debitur dinyatakan *ingkar janji* (wanprestasi). Jadi maksud *berada dalam keadaan lalai* ialah peringatan atau pernyataan dari kreditur tentang saat selambat-lambanya debitur memenuhi prestasi. Apabila saat ini dilampauinya maka debitur ingkar janji (wanprestasi)<sup>20</sup>

Mengenai hal ini di dalam pasal 1238 BW dinyatakan bahwa debitur berada dalam keadaan lalai apabila :

- Ia telah diberi teguran dengan surat perintah atau akta sejenis itu dinyatakan lalai atau
- Demi perikatannya sendiri ialah jika ia menetapkan bahwa si berpiutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang telah ditetapkan.

Sedangkan menurut J. Satrio dalam praktek perbankan pada umumnya telah diperjanjikan dalam perjanjian kreditnya bahwa dengan lewatnya waktu yang telah disepakati bersama untuk mengembalikan kreditnya sudah merupakan bukti nyata akan kelalaian debitur, sehingga tidak diperlukan somasi dengan sendirinya kredit menjadi matang untuk ditagih. Dengan berpegang pada tanggal yang telah

---

<sup>19</sup>Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Cetakan III, Alumni Bandung, 1992, Hal. 228.

<sup>20</sup>Mariam Darus Badrulzaman II, *Op.Cit.*, hal. 24.

ditetapkan sebagai batas pengembalian kredit akan terlihat apakah debitur wanprestasi atau belum.<sup>21</sup>

Dewasa ini wanprestasi atau ingkar janji didalam perjanjian kredit lebih dikenal dengan sebutan *event of default*. Aneka sebab dapat menjadi *event of default*, tidak melakukan pembayaran kembali pokok pinjaman, debitur melanggar salah satu pasal dalam perjanjian kredit dan sebagainya.<sup>22</sup> Menurut Munir Fudady, jika dikaitkan dengan perjanjian kredit maka keadaan *default* (wanprestasi) dapat terjadi karena adanya : wanprestasi pembayaran (*payment default*), wanprestasi yang berhubungan dengan representasi, wanprestasi yang berhubungan dengan hal-hal yang dilarang (*convenant default*), wanprestasi atas kewajiban lain, wanprestasi karena perijinan (*approval default*), wanprestasi silang (*cross default*), wanprestasi karena ada perubahan mendasar (*adverse change default*), wanprestasi karena kasus hukum (*judgement default*), wanprestasi karena pailit (*bankruptu default*) wanprestasi karena kelalaian perjanjian lain, wanprestasi karena keterlambatan pelaksanaan perjanjian.<sup>23</sup>

---

<sup>21</sup>J. Satrio, *Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatais Kredit Macet*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hal. 24 (selanjutnya disebut J. Satrio II).

<sup>22</sup>Ignatius Ridwan Widyadharma, *Hukum Sekitar Perjanjian Kredit*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang Cet. I, 1997, hal. 66.

<sup>23</sup>Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hal. 50-53 (Selanjutnya disebut Munir Fuady II).

## 5. Metode Penelitian

### a. Pendekatan Masalah

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, karena itu dalam penelitian ini dipakai pendekatan yuridis melalui bahan kajian hukum yang berkaitan dengan perjanjian kuasa menjual dalam Undang-undang No. 4 Tahun 1996.

### b. Sumber Bahan Hukum

Penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan terhadap bahan-bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan obyek penelitian, sedangkan bahan hukum sekunder diambil dari berbagai kepustakaan yang memberi penjelasan terhadap bahan primer seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, karya dari kalangan hukum dan sebagainya.<sup>24</sup>

Sebagai bahan hukum primer yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah perundang-undangan yang berkaitan dengan pokok masalah yang dibahas yaitu terutama UUHT, BW dengan peraturan pelaksanaan lainnya. Sedangkan bahan hukum sekunder adalah beberapa karya tulis dari kalangan hukum yang ada relevansinya dengan pokok permasalahan yang dibahas.

### c. Pengolahan Dan Analisa Bahan Hukum

Sumber yang didapat berupa bahan-bahan hukum yang relevan dengan permasalahan yang ada dalam penelitian ini baik bahan hukum primer

---

<sup>24</sup>Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafinso Persada, Jakarta, 1997, hal. 195.

maupun sekunder, selanjutnya dianalisis secara kualitatif dalam kerangka berpikir yang diarahkan untuk mendapat jawaban atas permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini.

## 6. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis ini akan dibagi dalam bab-bab sebagai berikut :

BAB I merupakan pendahuluan, berisi tentang latar belakang masalah yang dikaji dan selanjutnya disertai dengan perumusan masalahnya, tujuan dan manfaat penelitian, tinjauan pustaka yang menguraikan konsep-konsep atau teori-teori yang berguna sebagai bahan analisis masalah, metode penelitian dimaksudkan untuk menjelaskan bagaimana penelitian dilakukan, pendekatan masalah, sumber bahan hukum serta pengolahan dan analisis bahan hukum, sistematika penulisan yang kemudian dipergunakan sebagai pegangan atau pedoman dalam penulisan ini.

BAB II. Berisi bahasan isu yang ada dalam masalah pertama yakni klausula kuasa menjual dalam perjanjian pemberian Hak Tanggungan yang terdiri dari perjanjian kuasa menjual sebagai bagian dari perjanjian kebendaan, teori perjanjian kuasa menjual dan diakhiri dengan perjanjian kuasa menjual menurut UUHT.

BAB III. berisi bahasan terhadap isu hukum yang ada dalam permasalahan kedua yakni menyangkut kendala-kendala yuridis eksekusi obyek Hak Tanggungan melalui perjanjian kuasa menjual yang terdiri atas : syarat dan prosedur eksekusi obyek Hak Tanggungan melalui perjanjian kuasa menjual. Pada sub kedua

membahas tentang kendala-kendala sebelum eksekusi dan diakhiri dengan pembahasan kendala setelah eksekusi dilakukan.

BAB IV. merupakan bab penutup yang berisi uraian, kesimpulan yang diperoleh dari permasalahan yang dikaji dan dikemukakan beberapa saran sebagai jalan keluar terhadap permasalahan yang dihadapi.



## BAB II

### KLAUSULA KUASA MENJUAL DALAM PERJANJIAN PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

#### 1. Perjanjian Kuasa Menjual Sebagai Bagian Dari Perjanjian Kebendaan

Jaminan merupakan sarana perlindungan bagi keamanan kreditur, yaitu kepastian akan peklunasan hutang debitur atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau penjamin debitur. Tidak ada satupun kreditur lebih-lebih dunia perbankan yang menyalurkan kreditnya kepada nasabah mengharapkan pengembalian dananya yang tidak lancar. Kreditur dalam menyalurkan kreditnya tentu mengharapkan agar dalam perjalanan pengembalian kredit dari pihak debitur tidak menemukan hambatan yang berarti karena dari penyaluran kreditnya itu kemajuan usaha dibidang perbankan akan kelihatan kemajuannya. Dan dari situ pula akan dapat melakukan perputaran modal yang tersimpan pada bank tersebut. Dapatlah disebutkan bahwa kelancaran pengembalian kreditnya merupakan jantung kehidupan bagi pihak perbankan. Banyak bank yang jatuh gara-gara debiturnya, banyak yang macet, sehingga bank mengalami kesulitan pula mengembalikan dana yang didepositokan oleh nasabahnya.

Secara umum BW telah memberikan sarana perlindungan bagi para kreditur, seperti tercantum dalam pasal 1131 dan 1132 BW.

Pasal 1131 BW menentukan :

Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perorangan.

Pasal 1132 BW menentukan:

Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

Ketentuan pasal 1131 BW ini merupakan jaminan secara umum atau jaminan yang timbul dari atau lahir dari undang-undang. Disini undang-undang memberikan perlindungan bagi semua kreditur dalam kedudukan yang sama atau disini berlaku asas paritas creditorum, dimana pembayaran atau pelunasan hutang kepada para kreditur dilakukan secara berimbang (*pond-ponds gewjis*). Dengan demikian para kreditur berkedudukan sebagai kreditur konkuren yang bersaing dalam pemenuhan piutangnya.<sup>25</sup> Sedangkan pasal 1132 BW memberikan suatu pengecualian terhadap kreditur yang memiliki kedudukan preferen (*droit de preference*) untuk didahulukan pelunasan piutangnya. Lahirnya kreditur preferen itu karena adanya suatu perjanjian antara kreditur dan debitur untuk melakukan pengikatan jaminan yang bersifat khusus. BW menyediakan, jikalau kreditur belum puas dengan jaminan umum dan merasa masih kurang, bagi kreditur disediakan jaminan khusus yakni jaminan yang

---

<sup>25</sup>Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Azas Pemisahan Horisontal*, Citra Aditya Bakti Bandung, 1996, hal. 234.



bertalian dengan benda dan jaminan perorangan.<sup>26</sup> Namun perbedaan yang ada dalam kedua perjanjian jaminan yang bersifat khusus itu adalah bahwa pada jaminan kebendaan krediturnya merupakan kreditur preferen, sedangkan dalam jaminan perorangan karena tidak ada benda tertentu yang diikat dan yang menjadi jaminan adalah kesanggupan pihak ketiga atau janji pihak ketiga untuk melunasi utang debitur atau untuk pengamanan kelancaran pelaksanaan prestasi debitur. Didalam jaminan perorangan kreditur hanya berkedudukan sebagai kreditur konkuren saja sebagaimana dalam jaminan secara umum dalam ketentuan pasal 1131 BW.

Dalam perputaran roda perekonomian yang semakin cepat, bisnis perbankan sebagai salah satu lembaga keuangan member kontribusi yang besar dalam memberikan jasanya kepada masyarakat bisnis yang membutuhkan modal untuk pergerakan usahanya. Di satu sisi sebagai kreditur dunia perbankan perlu memiliki nasabah sebagai peminjam dana, namun disisi lain dana-dana yang telah disalurkan diharapkan akan kembali sesuai dengan kesepakatan yang telah disetujui antara pihak kreditur dan debitur. Salah satu cara untuk melindungi diri dari masalah yang mungkin timbul untuk mengembalikan utang pihak debitur adalah dengan melakukan pengikatan jaminan yang bersifat khusus. Jaminan yang memiliki nilai ekonomis yang paling tinggi adalah jaminan kebendaan yang berupa tanah. Jaminan

---

<sup>26</sup>Sri Soedewi Masjchoen Sofwan , *Hukum Perdata : Hukum Benda*, Liberty Yogyakarta, Cet. Keempat, 1981, hal. 32 (Selanjutnya disebut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan II).

yang berobyek tanah dahulu dikenal dengan nama hipotik dan sekarang bernama Hak Tanggungan berdasarkan UUHT (Undang-undang No. 4 Tahun 1996). Hak Tanggungan adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah untuk pelunasan utang terhadap kreditur. Perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian aksesoir.<sup>27</sup> Perjanjian Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri keberadaan perjanjian Hak Tanggungan karena adanya perjanjian yang mendahuluinya yang disebut perjanjian pokok/induk. perjanjian pokoknya berupa perjanjian utang piutang yang menimbulkan utang yang dijamin.

Dalam penjelasan umum UUHT butir 8 disebutkan :

Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikatan atau aksesoir pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran atau keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin.

Selain itu perjanjian Hak Tanggungan merupakan perjanjian aksesoir didasarkan pada pasal 10 ayat (1) dan pasal 18 ayat (1) sub a. UUHT.

Pasal 10 ayat (1) menentukan :

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut.

Demikian juga yang ditentukan oleh pasal 18 ayat (1) sub a. bahwa Hak Tanggungan hapus karena hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Sesuai dengan isi pasal 10 ayat (2) UUHT bahwa pemberian Hak Tanggungan

---

<sup>27</sup>St. Remy Sjahdeini, *Op.Cit.*, hal. 28.

dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Seperti halnya dengan hipotik, maka Hak Tanggungan merupakan hak kebendaan yang dimiliki oleh kreditur, oleh karenanya maka timbul beberapa asas yang melekat pada Hak Tanggungan yang tersebar diberbagai pasal dalam UUHT yakni :

*Asas droit de preference*, merupakan asas yang memberikan kedudukan diutamakan bai kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditur-kreditur lainnya. Asas tersebut dapat dijumpai pada pasal 1 UUHT dan pasal 20 ayat (1) yang memberikan hak mendahului untuk segala pelunasan piutang kreditur pemegang Hak Tanggungan. Asas itu pula dijumpai dibagian lain yaitu didalam Angka 4 Penjelasan Umum UUHT. Dijelaskan dalam penjelasan umum UUHT itu bahwa yang dimaksud dengan memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya ialah :

Bahwa jika debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui penjualan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi prefensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Piutang negara yang dimaksud disini dengan berpedoman pada pasal 1137 BW hanya tagihan pajak saja. Demikian juga apa yang ditentukan dalam Undang-undang No. 9 Tahun 1994 Tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan dapat dijumpai ketentuan

yang menentukan tagihan pajak mempunyai hak mendahului melebihi segala hak mendahului lainnya. Pasal 21 ayat (3) Undang-undang tersebut ditetapkan bahwa hak mendahului tagihan pajak melebihi segala hak mendahului lainnya kecuali terhadap :

- a. Biaya perkara semata-mata disebabkan suatu penghukuman untuk melelang suatu perkara.
- b. Biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan suatu barang.
- c. Biaya perkara semata-mata disebabkan pelelangan dan penyelesaian suatu warisan.

Dengan demikian tagihan pajak sebagai salah satu jenis piutang negara berkedudukan lebih tinggi daripada Hak Tanggungan.<sup>28</sup>

Asas *droit de suite* mengandung makna bahwa hak jaminan mengikuti bendanya dimanapun obyek jaminan berada. Pasal 7 UUHT menetapkan asas bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada. Dengan demikian Hak Tanggungan tidak akan berakhir sekalipun obyek Hak Tanggungan itu beralih kepada pihak lain oleh karena sebab apapun juga. Berdasarkan asas ini pemegang Hak Tanggungan akan selalu dapat melaksanakan haknya dalam tangan siapapun benda itu berpindah. Ketentuan pasal 7 UUHT ini merupakan materialisasi dari asas yang disebut *droit de suite* atau *zaakgevolg*. Asas

---

<sup>28</sup>*Ibid*, Hal. 20.

Hak kebendaan yang ada pada Hak Tanggungan adalah hak yang bersifat mutlak artinya hak ini dapat dipertahankan terhadap siapapun. Pemegang hak tersebut berhak untuk menuntut siapapun juga yang mengganggu haknya itu.

Asas *spesialitas* yaitu asas yang menghendaki bahwa Hak Tanggungan hanya dapat diadakan atas benda-benda yang ditunjuk khusus. Benda-benda tak bergerak yang mana yang terikat sebagai tanggungan. Misalnya benda-benda yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu berwujud apa, dimana letaknya, berapa luasnya/besarnya, perbatasannya. Jadi asas ini menghendaki Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang ditentukan secara spesifik. Dianutnya asas spesialitas oleh Hak Tanggungan dapat diketahui dari ketentuan pasal 11 ayat (1) huruf e menunjukkan bahwa obyek Hak Tanggungan harus secara spesifik dapat ditunjukkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut. Penjelasan pasal 11 ayat (1) menentukan bahwa tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada ayat ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialitas dari Hak Tanggungan baik mengenai subyek, obyek maupun utang yang dijamin.

Asas *publisitas*, memiliki makna bahwa Hak Tanggungan wajib dipublikasikan atau diumumkan melalui pendaftaran pada Kantor Pertanahan. Menurut penjelasan pasal 13 UUHT bahwa pendaftaran pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan

Menurut penjelasan pasal 13 UUHT bahwa pendaftaran pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga. Sebelum berlakunya UUHT menurut pasal 1179 BW harus didaftarkan pada register umum yang memang khusus diadakan untuk itu. Jika pembukuan demikian tidak dilakukan, hipotik yang bersangkutan tidak mempunyai kekuatan apapun.

Lahirnya Hak Tanggungan merupakan bagian suatu proses dari perjanjian pemberian Hak Tanggungan. Pemberian Hak Tanggungan dituangkan kedalam suatu akta yang dinamakan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Disamping identitas pihak kreditur dan debitur juga dicantumkan klausula-klausula, janji-janji yang mengandung hak dan kewajiban dari pihak yang mengadakan perjanjian. Ada beberapa janji yang dapat dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan seperti : janji menyewakan objek Hak Tanggungan, janji mengubah bentuk objek Hak Tanggungan, janji mengelola objek Hak Tanggungan, janji menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri, janji pengosongan objek Hak Tanggungan. Sertifikat hak atas tanah disimpan oleh pihak kreditur dan lain-lain. Janji apapun dapat dicantumkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan, kecuali janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji. Karena janji seperti itu dapat mengakibatkan perjanjian pembebanan Hak Tanggungan batal demi hukum. Salah satu klausula yang menjadi perhatian dalam tulisan ini adalah klausula "Kuasa

menjual bagi pihak kreditur apabila debitur cidera janji". Klausula ini merupakan bagian dari Akta Pemberian Hak Tanggungan yang tidak terpisahkan, oleh karenanya ikut pula secara otomatis didaftarkan pada Kantor Pertanahan pada waktu Akta Pemberian Hak Tanggungan didaftarkan. Dengan demikian klausula itu pula berlaku bagi pihak ketiga seperti halnya Hak Tanggungan itu sendiri sehingga perjanjian kuasa dapat dikatakan sebagai bagian dari perjanjian kebendaan, yang mengikuti bendanya dimanapun benda itu berada. Pada dasarnya perjanjian kuasa menjual itu merupakan perjanjian yang bersifat obligatoir, sehingga tunduk pada Buku III BW. Pemberian kuasa merupakan suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan (wewenang) kepada seorang lain yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan (pasal 1792 BW). Menyelenggarakan suatu urusan adalah melakukan suatu "perbuatan hukum" yaitu suatu perbuatan yang mempunyai suatu akibat hukum. Orang yang telah diberikan kuasa melakukan perbuatan hukum tersebut "atas nama" orang yang memberikan kuasa atau juga dikatakan bahwa ia mewakili si pemberi kuasa atau juga dikatakan bahwa ia mewakili si pemberi kuasa. Artinya bahwa apa yang dilakukan itu adalah atas tanggungan si pemberi kuasa dan segala hak dan kewajiban yang timbul dari perbuatan yang dilakukannya itu menjadilah hak dan kewajiban orang yang memberi kuasa. Jadi pemberian kuasa itu menerbitkan "perwakilan" yaitu adanya seorang yang mewakili orang lain untuk melakukan suatu perbuatan hukum.<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup> Subekti. *Aneka Perjanjian*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995. hal. 141.

Hak yang paling penting yang dimiliki oleh sipemberi kuasa adalah hak untuk menarik kuasanya kembali (pasal 1813 BW). Si pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya, manakalah itu dikehendakinya dan jika ada alasan untuk itu, memaksa si kuasa untuk mengembalikan kuasa yang dipegangnya (pasal 1814 BW) yang dimaksud dengan ketentuan ini adalah bahwa si pemberi kuasa dapat menghentikan kuasa itu suatu waktu asal dengan pemberitahuan secukupnya. Bila si kuasa tidak mau menyerahkan kembali kuasanya secara sukarela, ia dapat dipaksa berbuat demikian lewat pengadilan.

Sekarang dengan ikut campurnya pemerintah dalam hal perjanjian, maka sifat obligatornya perjanjian kuasa menjual berubah menjadi perjanjian yang bersifat kebendaan, sehingga hak untuk menarik kuasanya dari pihak pemberi kuasa (debitur) tidak dapat digunakan lagi. Ikut campurnya pemerintah dapat ditemukan dalam penjelasan pasal 6 dan penjelasan pasal 11 ayat (2) sub.e. undang-undang Hak Tanggungan, demikian juga halnya dengan telah dicetaknya bentuk dan isi dari Akta Pemberian Hak Tanggungan yang harus digunakan oleh para PPAT.

Perjanjian kuasa menjual dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak dapat dimasukkan sebagai perjanjian obligatoir. Dalam perjanjian obligatoir biasanya merupakan perjanjian yang bersifat timbal balik, dimana antara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian sama-sama memiliki hak dan kewajiban. Tetapi hibah juga termasuk sebagai perjanjian obligatoir, yang merupakan perjanjian sepihak,



sehingga dalam hibah satu pihak hanya ada kewajiban.<sup>31</sup> Jadi dalam perjanjian obligatoir paling tidak atau setidaknya-tidaknya harus ada satu kewajiban. Sebaliknya perjanjian kuasa menjual dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak ada kewajiban dari pihak debitur untuk menyerahkan bendanya lagi atau sertifikat tanah yang dijaminakan dengan Hak Tanggungan atau sertifikat Hak Tanggungan oleh karena dapat dipastikan bahwa semua sertifikat yang berhubungan dengan Hak Tanggungan sudah ada pada pihak kreditur untuk disimpannya, sehingga dalam perjanjian kuasa menjual yang ada hanya hak bagi pihak kreditur untuk menjual obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, oleh karena pada perjanjian kuasa menjual dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang ada hanya hak untuk kreditur, maka perjanjian kuasa menjual merupakan bagian dari perjanjian kebendaan. Apabila perjanjian kuasa menjual dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dimasukkan sebagai perjanjian bersyarat, yang baru dapat dilaksanakan apabila debitur telah wanprestasi, nampaknya tidak bisa. Dalam perjanjian bersyarat, syarat itu ada 2 (dua) macam yaitu syarat yang menanggihkan dan syarat yang membatalkan. Dalam syarat yang menanggihkan bermaksud apabila syarat itu dipenuhi maka perikatan menjadi berlaku. Sedangkan syarat yang memutus (membatalkan) apabila syarat itu dipenuhi perikatan menjadi putus (batal).<sup>32</sup> Jadi dalam perjanjian bersyarat yang ada adalah kewajiban sedangkan haknya tidak ada,

---

<sup>31</sup> R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta Bandung, Cet. Kelima, 1994, hal. 50.

<sup>32</sup> Purwahid Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan*. Mandar Maju Bandung, 1994, hal. 26.

maksudnya begitu ada suatu peristiwa terjadi atau syarat tidak dipenuhi, maka akan berakibat pada pihak lain yakni ada kewajiban dari pihak lawan (pada perjanjian bersyarat penangguhan) atau perjanjian menjadi batal (pada perjanjian membatalkan). Amat terbalik dengan perjanjian pemberian kuasa menjual dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang ada hanya haknya saja tanpa ada kewajiban dari pihak manapun. Sebagaimana diketahui bahwa pada perjanjian pemberian kuasa menjual merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian Hak Tanggungan itu sendiri yang merupakan perjanjian aksesoir. Karena perjanjian Hak Tanggungan sebagai perjanjian yang bersifat aksesoir, maka keberadaannya sangat digantungkan pada perjanjian pokok, yaitu perjanjian tentang hutang piutang yang mendahuluinya, sebagai perjanjian yang bersifat obligatoir. Sedasar pada beberapa alasan diatas, maka perjanjian kebendaan yang berbeda dengan perjanjian obligatoir. Perjanjian kuasa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan merupakan perjanjian yang zakeljik, yaitu perjanjian untuk mengadakan hak kebendaan. Jadi lain halnya dengan perjanjian yang terdapat dalam Buku III BW yang merupakan perjanjian yang bersifat obligatoir yaitu perjanjian yang menimbulkan verbintenis. Menurut Suyling perjanjian yang zakeljik itu bersifat abstrak, sedang perjanjian yang obligatoir itu bersifat causal. Artinya pada perjanjian yang zakeljik dengan selesainya perjanjian, tujuan pokok dari perjanjian itu sudah tercapai yaitu adanya hak kebendaan. Sedang pada perjanjian yang obligatoir dengan selesainya

perjanjian, tujuan pokok dari perjanjian itu belum selesai, hak belum beralih, masih ada penyerahan lebih dahulu.<sup>33</sup> Perjanjian kebendaan pada umumnya merupakan ekor dari hukum obligatoir dan paling banyak merupakan pelaksanaan dari suatu perjanjian obligatoir. Perjanjian obligatoir menimbulkan kewajiban-kewajiban antara lain, kewajiban untuk menyerahkan obyek perjanjian dan sekaligus perjanjian obligatoir diadakan dengan tujuan untuk mengoper hak kebendaan. Untuk itu maka perjanjian obligatoir diikuti dengan perjanjian kebendaan. Perjanjian kebendaan mendapat pengaturan dalam Buku II BW.

Perjanjian seperti ini tak menimbulkan perikatan-perikatan. Ini membedakan dari perjanjian obligatoir. Terhadap perjanjian kebendaan ketentuan Buku III BW tidak berlaku dan walaupun akhirnya diterapkan juga, maka penerapannya didasarkan atas analogi.<sup>34</sup>

## 2. Teori Perjanjian Kuasa Menjual

Awal terciptanya teori perjanjian kuasa menjual ini adalah di Belanda yaitu saat dicantulkannya ketentuan tentang bolehnya antara pihak kreditur pemegang hipotik dengan debitur pemberi hipotik melakukan perjanjian kuasa menjual obyek hipotik apabila debitur wanprestasi di depan umum. Di Indonesia ketentuan serupa tercantum dalam pasal 1178 ayat (2) BW yang menentukan :

---

<sup>33</sup>Sri Soedewi Maschjoem Sofwan II. *Op.Cit.*, hal. 40.

<sup>34</sup>J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti Bandung, 1992. hal, 49-50 (Selanjutnya disebut J. Satrio III).

Namun diperkenankanlah kepada si berpiutang hipotik pertama untuk, pada waktu diberikannya hipotik dengan tegas minta diperjanjikan bahwa, jika uang pokok tidak dilunasi semestinya, atau jika bunga yang terutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan dikuasakan menjual persil yang diperikatkan dimuka umum, untuk mengambil pelunasan uang pokok, maupun bunga serta biaya dari pendapatan penjualan itu. Janji tersebut harus dilakukan menurut cara sebagaimana diatur dalam pasal 1211.

Dimuatnya ketentuan tersebut digunakan untuk kepentingan kreditur, karena dalam pasal 1178 ayat (1) terdapat larangan dimuatnya suatu janji dalam akta hipotik yang menetapkan bahwa dalam hal sdebitur wanprestasi, sikreditur dengan sendirinya menjadi pemilik dari benda jaminan tersebut. larangan itu adalah larangan yang bersifat umum, dalam arti pada waktu dibuatnya perjanjian hutang piutang dengan jaminan hipotik orang tidak diperkenankan membuat janji seperti apa yang disebut dalam pasal 1178 ayat (1) BW.<sup>35</sup>

Segala janji yang menyebabkan obyek hipotik bealih kepada pihak kreditur adalah batal. Adanya larangan yang demikian dimaksudkan untuk melindungi pihak debitur yang suatu waktu mendatangi kreditur dalam keadaan terjepit, sangat membutuhkan uang secara mendadak, sehingga terpaksa menerima saja segala syarat yang amat memberatkan si debitur sendiri. Kalau larangan seperti yang tercantum dalam pasal 1178 ayat (1) tidak diadakan, maka dikhawatirkan adanya godaan rasa ingin yang besar untuk memiliki benda jaminan pada diri kreditur, sehingga dapat muncul suatu keadaan yang tidak wajar, yaitu dimana dalam keadaan normal kreditur mengharapkan agar hutangnya cepat dilunasi, paling tidak mengharakan agar hutangnya dapat dilunasi, tetapi sekarang mungkin kreditur malah mengharakan

---

<sup>35</sup>J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*. Citra Aditya Bakti Bandung, Cet. III, hal. 263 (selanjutnya disebut J. Satrio IV).

agar debitur tidak sanggup melunasi, sebab keadaan yang demikian itu justru menguntungkan kreditur. Lebih ekstrim lagi adalah kreditur justru mencari upaya agar debitur wanprestasi.<sup>36</sup>

Teori pertama muncul dari perjanjian kuasa menjual dinamakan teori *mandat* yang dianut oleh H.R. sampai tahun 1934.<sup>37</sup> Isi teori mandat adalah bahwa apabila debitur wanprestasi, kreditur berhak menjual obyek hipotik di depan umum. Hak yang dimiliki oleh si kreditur tersebut merupakan hak untuk mewakili kepentingan si debitur. menurut Eggens dan juga diikuti oleh Hoge Raad dalam arrest-arrestnya berpendapat bahwa pada pelaksanaan janji yang demikian itu, disitu terdapat perwakilan. Kreditur bertindak menjual barang-barang itu mewakili debitur. Yaitu dari adanya *volmacht*/kuasa dan merupakan *onherroepelijk volmacht* yaitu kuasa yang tak dapat ditarik kembali sebagaimana menurut ketentuan pasal 1178 ayat (2) BW. Menurut Eggens ukuran untuk adanya perwakilan cukup asal kreditur mempunyai kewenangan untuk menetapkan kedudukan orang lain.<sup>38</sup> Jadi menurut teori mandat, karena kreditur mewakili kepentingan si debitur, maka kewenangan kreditur bersifat terbatas yakni hanya menjual obyek hipotik, sedangkan yang lainnya tidak.

Sebaliknya ada pendapat yang bertentangan dengan teori mandat yaitu teori melaksanakan haknya sendiri yang berdasarkan bahwa perjanjian tersebut

---

<sup>36</sup> *Ibid.*, hal. 264.

<sup>37</sup> J. Satrio I, *Op.Cit.*, Hal. 229.

<sup>38</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata : Hak Jaminan Atas Tanah*, Liberty Yogyakarta. Cet. Keempat, 1981, Hal, 29. (selanjutnya disebut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan III).

merupakan perjanjian yang mutlak tidak dapat ditarik kembali. Teori mandat itu tidak sesuai dengan kenyataannya adalah karena kalau benar orang menjual berdasarkan kuasa, maka orang tersebut menjual berdasarkan kehendak pemberi kuasa, bahkan bila pemberi kuasa tidak berkenan lagi dapat mencabut apa yang telah dikuasakan kepada penerima kuasa. Dalam kenyataannya, sekalipun pemilik dengan berderai air mata mohon kepada kreditur tidak menjual persilnya didepan umum, namun dalam kenyataannya sering orang melihat kreditur tetap saja mengeksekusinya.<sup>39</sup> Menurut Scholten (juga pendapat dari Suyling, Vollmar) dikatakan bahwa pada pelaksanaan janji yang demikian itu tidak ada perwakilan. Sebab menurut Scholten ukurannya untuk adanya perwakilan harus ada kepentingan antara si wakil dan yang diwakili. Pada penjualan itu tidak ada kepentingan dari debitur. Bertindaknya kreditur bukan untuk kepentingan debitur melainkan melaksanakan haknya sendiri, bahkan mungkin bertentangan dengan kehendak debitur.<sup>40</sup>

Dari kedua macam teori tersebut ada pendapat yang netral yang mengembangkan teori Eggens dengan mengatakan bahwa dalam pelaksanaan seperti itu, sebenarnya kreditur melaksanakan haknya sendiri dan sekaligus juga bertindak sebagai wakil dari pemilik persil. Tindakan mengeksekusi, mengambil pelunasan dengan menjual persil jaminan adalah pelaksanaan hak kreditur sendiri ,

---

<sup>39</sup> J. Satrio I, *Op.Cit.*, Hal. 229.

<sup>40</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan III, *Op.Cit.*, hal. 28-29

tetapi pada waktu kreditur menyerahkan hak milik atas persil pemberi hipotik kepada pembelinya, ia bertindak mewakili si pemilik. Pendapat ini hanya dapat dibenarkan, kalau orang menerima penafsiran luas dari perwakilan (*vertegenwoordiging*), yang meliputi semua kewenangan mengambil tindakan pemilikan atas hartanya orang lain, termasuk kreditur penyita yang melaksanakan dita eksekusinya.<sup>41</sup>

Dalam perkembangan paling terakhir pada arrestnya tanggal 25 Januari 1977 N.J 1977. 362 H.R sama sekali sudah tidak menyinggung soal pemberian perintah/*lastegeving* maupun kuasa dan malahan menyatakan, bahwa kreditur yang menjual eks pasal 1178 ayat (2) sebagai kreditur yang melaksanakan haknya (eksekusi) secara yang disederhanakan (*vereenvoudgde wjize van executive*).<sup>42</sup> Eksekusi itu tidak mengikuti eksekusi dlaam hukum acara perdata (HIR), eksekusinya langsung di depan umum, bersifat praktis tanpa perlu persetujuan pihak debitur lagi dan tanpa perlu fiat pengadilan. Jadi eksekusinya sederhana, singkat dan cepat, oleh karenanya teori terakhir ini dinamakan eksekusi yang disederhanakan.

### **3. Perjanjian Kuasa Menjual Menurut UUHT**

Penyaluran kredit di Indonesia merupakan salah satu kegiatan dalam rangka menunjang kesinambungan pembangunan yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai perseorangan dan badan hukum, sangat

---

<sup>41</sup> J. Satrio I, *Op.Cit.*, hal. 230.

<sup>42</sup>*Ibid.*

diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Dengan meningkatnya pembangunan, meningkatnya pula keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan. Bank sebagai lembaga keuangan, tentunya diharapkan dapat menyalurkan kreditnya kepada masyarakat yang membutuhkan. Bank sebagai badan hukum harus menjadi lembaga keuangan yang dipercaya menggerakkan roda perekonomian secara umum untuk kesinambungan pembangunan itu sendiri. Jika memperhatikan bahwa fungsi perbankan di Indonesia dituntut dewasa ini untuk menjadi media alur pembangunan, guna mendukung pembangunan nasional ini. Secara jelas disebutkan dalam undang-undang perbankan yaitu Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka peningkatan, pemerataan dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak sehingga jelas sekali bahwa fungsi perbankan di Indonesia disamping sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat memiliki peran untuk melaksanakan pembangunan nasional. Oleh karena itu fungsi perbankan disamping sebagai penghimpun dana masyarakat juga untuk pelaksanaan pembangunan nasional, maka perbankan Indonesia wajib melakukan usahanya sesuai dengan jiwa pasal 33 UUD 1945.<sup>43</sup>

Dalam memberikan kredit, bank dituntut oleh Undang-undang Perbankan untuk memiliki keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya. Disamping itu bank diwajibkan bertanggung jawab terhadap barang jaminan yang disimpan di bank sebagai harta titipan pada bank dan berkewajiban

---

<sup>43</sup>Ignatius Ridwan Widyadharma, *Op.Cit.*, Hal. 11.



mengembalikan pada pemiliknya yang menitipkan jika utang piutang berakhir lunas. Pemberian kredit merupakan penyediaan uang atau penagihan, berdasarkan persetujuan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain dengan bunga imbalan atau pembagian hasil keuntungan. Bank sebagai pemberi kredit senantiasa harus menjalankan peranan berdasarkan kebijaksanaan agar terpelihara kesinambungan yang akhirnya tercapai keseimbangan antara keuntungan yang didapatkannya yang sesuai dengan yang diharapkan bank dan nasabahnya. Masalah pemberian kredit bank sebagai kreditur harus memperhatikan jaminannya termasuk proses pengikatan jaminan hutang adalah agar dapat mengantisipasi dengan persis apakah nantinya jaminan tersebut dapat atau gampang dieksekusi. Sebab perbedaan prosedur pengikatan jaminan mempunyai korelasi langsung dengan perbedaan cara eksekusinya. Prosedur pengikatan jaminan hutang sangat beragam. Keanekaragaman tersebut sebagai akibat pengaruh dari berbagai faktor seperti jenis jaminan, kekuatan pembuktian yang diinginkan, besarnya nilai jaminan, sejauh mana akhirnya jaminan tersebut dan sebagainya.<sup>44</sup>

Bank dalam rangka menyalurkan dananya kemasyarakat, tentu mengharapkan pengembalian dananya lancar dan bila debitur sulit mengembalikan hutangnya, maka yang diharapkan adalah obyek jaminan yang dapat memenuhi kekurangan-kekurangan dari debitur. Pengikatan jaminan yang paling aman bagi kreditur, memiliki nilai ekonomis yang tinggi dan memberikan kepastian hukum

---

<sup>44</sup>Munir Fuady, *Hukum Bisnis Dalam Teori dan Praktek*, Buku Ketiga, Citra Aditya Bakti Bandung, 1996, Hal. 106 (Selanjutnya disebut Munir Fuady III).

adalah pengikatan jaminan dengan Hak Tanggungan dimana tanah sebagai agunan. Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri sebagaimana tercantum dalam penjelasan umum UUHT :

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

Sedangkan proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan yaitu :

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian hutang piutang yang dijamin.
- b. Tahap pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Jadi apa yang dijelaskan oleh memori tersebut semakin jelas bahwa dalam pelaksanaan pemberian Hak Tanggungan ini sebenarnya ada tiga tahap yaitu :

- a. Tahap pengikatan pemberian kredit, baik dengan akta notaris ataupun dibawah tangan antara pemberi kredit dan penerima kredit.

- b. Pembuatan akta PPAT dengan tegas menyatakan suatu bidang tanah ditentukan diikat dengan suatu jaminan hutang untuk sejumlah tertentu pula.
- c. Agar akta Hak Tanggungan tersebut berlaku secara umum maupun mempunyai hak mendahului haruslah didaftarkan menurut ketentuan yang telah diatur oleh pasal 28 PP No. 10 Tahun 1961.<sup>45</sup>

Pada tahap pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada kreditur, Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak Tanggungan itu baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku tanah di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu kepastian mengenai saat didaftarkannya Hak Tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi kreditur, saat tersebut bukan saja menentukan kedudukannya yang diutamakan terhadap kreditur-kreditur yang lain melainkan juga menentukan peringkatnya dalam hubungannya dengan kreditur yang lain yang juga pemegang Hak Tanggungan dengan tanah yang sama sebagai jaminannya.

Materi perjanjian kuasa menjual, merupakan bagian dari materi yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Adapun pasal-pasal yang pokok yang berkaitan antara satu dengan yang lainnya mengenai perjanjian kuasa menjual adalah pasal 20, pasal 6 dan pasal 11 ayat (2) sub e UUHT. Pasal-pasal tersebut merupakan pasal-pasal yang tidak dapat dipisahkan satu dengan yang lainnya pada waktu membicarakan perjanjian kuasa menjual, terutama pada saat eksekusi dilakukan. Sebelum membicarakan hubungan antara ketiga pasal tersebut ada

---

<sup>45</sup>AP. Parlindungan. *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan & Sejarah Terbentuknya*, Mandar Maju Bandung, 1996. Hal. 33.

baiknya ditelusuri proses pemberian Hak Tanggungan yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Menurut pasal 10 ayat (1) pemberian hak Tanggungan merupakan pelaksanaan dari janji untuk memberikan Hak Tanggungan. Jadi debitur pada saat menutup hutang piutang (sebagai perjanjian pokok) berjanji kepada kreditur memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan. Dari penjelasan ayat (1) disebutkan bahwa sifat aksesoir dari Hak Tanggungan, maka pemberiannya haruslah merupakan ikatan dari perjanjian lain, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hutang piutang ini dapat dibuat dengan akta dibawah tangan atau harus dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan yang mengatur materi perjanjian itu. Selanjutnya menurut pasal 10 ayat (2) menentukan bahwa pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT. Menurut ketentuan ini telah terjadi pembuatan dan penandatanganan akta. Sampai disini belumlah terjadi apa-apa, Hak Tanggungan belum lahir, sedangkan untuk kelahiran Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungannya harus diteruskan dengan melakukan pendaftaran pada Kantor Pertanahan. Berbeda pada waktu berlakunya hipotik dahulu bahwa yuridische levering terjadi pada waktu dibuatnya hipotik dimuka PPAT. Sehingga dengan demikian ini mempunyai pengaruh terhadap kapan mulai berlakunya hipotik yaitu sejak dibuatkannya perjanjian hipotik dimuka PPAT dan tidak pada waktu

didaftar. Pembuatan akta pada PPAT adalah merupakan bukti beralihnya hak pembebanan, tanda bukti mulai lahirnya hak, mulai berlakunya pembebanan. Tanda bukti ini hanya mengikat pihak-pihak yang bersangkutan dan belum mengikat pihak ketiga sedangkan pendaftaran kepada seksi Pendaftaran Tanah adalah merupakan alat pembuktian yang kuat bahwa telah terjadi peralihan hak dan pembebanan yang sah. Merupakan alat bukti yang tidak saja mengikuti para pihak yang bersangkutan melainkan juga terhadap pihak ketiga.<sup>46</sup>

Di dalam UUHT pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan merupakan hal yang mutlak untuk menentukan saat lahirnya Hak Tanggungan dan menentukan kedudukan kreditur terhadap kreditur lainnya. Ketentuannya ada pada pasal 13 ayat (1) yang menetapkan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Ini adalah sesuai dengan asas "publisitas" sebagai salah satu sendi Hak Tanggungan baru dengan dicatatkannya pemberian Hak Tanggungan ini, maka terciptalah hak ini serta berlaku terhadap pihak ketiga. Untuk pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan, pengirimannya dilakukan oleh PPAT (pasal 13 ayat 2). Pengiriman oleh PPAT adalah kewajiban dari PPAT sendiri karena jabatannya. Pelanggaran terhadap kewajiban ini dikenakan sanksi sesuai dengan Peraturan Jabatan PPAT, demikian juga ketentuan sanksi dalam pasal 23 UUHT. Pengiriman Akta Pemberian Hak Tanggungan kepada Kantor Pertanahan harus dilakukan selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganannya. Pengiriman Akta Pemberian Hak Tanggungan disertai warkah lainnya yaitu dokumen-dokumen

---

<sup>46</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan III. *Op.Cit.*, hal. 42.

yang berkenaan dengan obyek Hak Tanggungan dan identitas para pihak yang bersangkutan. Termasuk didalamnya sertifikat hak atas tanah dan atau surat-surat keterangan mengenai obyek Hak Tanggungan. Setelah semua persyaratan lengkap, maka oleh Kantor Pertanahan dibuatkan Buku Tanah Hak Tanggungan. Disini dicatat hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan. Disalin catatan itu pada sertifikat hak atas tanah bersangkutan. Oleh pasal 13 ayat (4), tanggal dari buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Jika hari ketujuh ini jatuh pada hari libur, buku tanah akan diberikan tanggal hari berikutnya. Penentuan jangka waktu ini adalah untuk menghindari bahwa pembuatan buku tanah Hak Tanggungan tidak menjadi berlarut-larut. Jika hal ini terjadi maka akan merugikan para pihak yang berkepentingan dan mengurangi kepastian hukum. Maka ditetapkan satu tanggal yang pasti sebagai tanggal buku tanah. Ini adalah hari ketujuh, terhitung dari hari dipenuhinya persyaratan berupa surat-surat untuk pendaftaran secara lengkap.<sup>47</sup> Akhirnya Hak Tanggungan lahir pada saat yang tercantum dalam ayat (4) tadi yaitu tanggal dari buku tanah Hak Tanggungan, asas publisitas terpenuhi, dengan demikian menurut sistem hukum yang berlaku, pihak ketiga juga menjadi terikat dengan adanya Hak Tanggungan ini.

Saat lahirnya secara sah Hak Tanggungan merupakan saat yang penting bagi kreditur, mulai saat lahirnya baru muncul segala hak dan kewenangan yang tertuang

---

<sup>47</sup>Sudargo Gautama, *Op.Cit.* hal. 90.

dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, termasuk kewenangan apabila debitur cidera janji. Cidera janji tentu merupakan persoalan yang paling urgen dalam hal utang-piutang. Apabila tidak ada cidera janji, tidak ada suatu persoalan yang mengganjal, kelihatannya apa yang telah tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak bergerak. Akta Pemberian Hak Tanggungan baru berfungsi bila pihak debitur telah ada gelagat yang tidak beres untuk memenuhi prestasinya, lebih-lebih debitur wanprestasi. Sekarang kewenangan yang telah tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan akan diperankan. Salah satu kewenangan yang ada pada pihak kreditur sesuai dengan pasal 6 UUHT adalah sebagai pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Dalam UUHT, hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan didepan umum sudah diberikan undang-undang sendiri kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama. Kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri disini seperti pada gadai telah diberikan secara *ex lege*, berlainan dengan hipotik yang baru ada kalau diperjanjian oleh debitur dan debitur/pemberi jaminan. Jadi menurut pasal 6 UUHT dalam hal debitur cidera janji, kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai kewenangan untuk menjual persil jaminan didepan umum bukan karena diberikan oleh debitur, tetapi sudah ada padanya atas dasar undang-undang sendiri memberikannya, sehingga hak seperti itu otomatis dimiliki oleh setiap pemegang Hak Tanggungan pertama.

Secara teori, sesungguhnya eksekusi obyek Hak Tanggungan telah diberikan secara mudah dan sederhana oleh pasal 6 UUHT, namun apabila ditelusuri pasal lainnya yaitu pasal 11 ayat (2) akan menimbulkan makna yang lain. Memperhatikan masing-masing penjelasan dari pasal 6 dan pasal 11 ayat (2) sub e, maka kedua pasal tersebut sulit untuk dipisahkan kalau tidak dapat disebut sebagai kesatuan. Sekalipun kata-kata yang tertulis pada pasal 11 ayat (2) tidak demikian maksudnya. Mencermati pasal 11 UUHT antara ayat (1) dan ayat (2) ada perbedaan sifat bekerluannya. Ayat (1) menurut penjelasan undang-undang merupakan ketentuan yang wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan, sehingga jika tidak dicantumkan secara lengkap, maka aktanya berakibat batal demi hukum. Isi yang wajib itu dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisitas dari Hak Tanggungan, baik mengenai subyek, obyek maupun utang yang dijamin. Sedangkan ayat (2) menyebutkan bahwa janji yang dicantumkan dalam ayat ini sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya akta. Para pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dengan demikian ketentuan pada pasal 11 ayat (1) sifatnya memaksa apabila menginginkan Akta Pemberian Hak Tanggungannya sah, sedangkan ayat (2) sifatnya tidak memaksa, boleh saja mencantumkan janji lain, yang merupakan ketentuan tambahan, kecuali janji yang memberikan kewenangan kepada kreditur untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji (pasal 12 UUHT).



Sebagaimana disebutkan diatas bahwa membicarakan pasal 6 UUHT tidak dapat dipisahkan dari pasal 11 ayat (2) sub e, masing-masing penjelasan mengandung arti yang sama, penjelasan pasal 6 UUHT menentukan bahwa :

Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa 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 kreditur-kreditur yang lain, sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi HakTanggungan.

Penjelasan pasal 11 ayat (2) sub e menyatakan bahwa :

Untuk dipunyai kewenangan sebagaimana dimaksud pasal 6 di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dicantumkan janji ini.

Dari isi penjelasan kedua pasal diatas, sepertinya mengharuskan mencantumkan klausula ”janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji” dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan untuk dimilikinya kewenangan yang tercantum dalam pasal 6 bagi kreditur, ia bertindak berdasarkan kuasa yang telah diberikan oleh pihak debitur untuk langsung menjual sendiri.<sup>48</sup>

Terhadap janji untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana ditentukan dalam UUHT tidak ada larangan bagi kreditur yang lain yang bukan pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjanjikannya. Terutama kreditur pada tingkatan selanjutnya dapat memperjanjikannya, ini perlu dicantumkannya, yang barang kali

---

<sup>48</sup>*Ibid*, hal. 80.

kedudukan sebagai kreditur selanjutnya dapat berubah naik menjadi pemegang Hak Tanggungan pertama, dalam hal pemegang Hak Tanggungan pertama yang sebelumnya tidak ada lagi, misalnya piutang telah dilunasi oleh si debitur, demikian pula untuk kreditur-kreditur berikutnya, sehingga kedudukannya sebagai kreditur konkuren berubah menjadi kreditur preferen terhadap satu obyek Hak Tanggungan yang sama.

Dengan didaftarkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan, maka apapun isi Akta Pemberian Hak Tanggungan, termasuk janji-janji yang termuat didalamnya, mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga. Hal ini juga berkaitan dengan sifat publisitas dari pendaftaran tanah di Indonesia, sehingga jika dicantumkan dalam syarat-syarat dari pemberian Hak Tanggungan tersebut, maka berarti setiap orang lainnya tidak mungkin menyimpang daripadanya ataupun menyatakan tidak mengetahui masalah tersebut. Pihak ketiga tentunya juga dengan ini dianggap sudah mengetahuinya dan kemudian untuk menyesuaikan sikapnya dengan ketentuan yang sudah terdaftar tersebut.<sup>49</sup> Janji menjual atas kekuasaan sendiri demikian yang tercantum dalam akte jika didaftarkan dalam register umum (sekarang pada Kantor Pertanahan) mempunyai sifat hak kebendaan.<sup>50</sup> Oleh karena mempunyai sifat hak kebendaan maka perjanjian dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan merupakan perjanjian jaminan kebendaan. Dengan demikian maka pemberian jaminan

---

<sup>49</sup>AP Parlindungan, *Op.Cit.*, hal, 52.

<sup>50</sup>Sri Soedewi Masjchoen Sofwan III, *Op.Cit.*, hal. 58.

kebendaan kepada seseorang kreditur tertentu, memberikan kepada kreditur tersebut suatu privilegi atau kedudukan istimewa terhadap kreditur-kreditur lainnya.<sup>51</sup> Ini sesuai dengan pengertian perjanjian kebendaan yakni perjanjian dengan mana seseorang menyerahkan haknya atas sesuatu benda kepada pihak lain yang membebaskan kewajiban (oblige) pihak itu untuk menyerahkan benda tersebut kepada pihak lain (levering, transfer).<sup>52</sup> Perjanjian jaminan kebendaan merupakan hak mutlak atas suatu benda tertentu yang dijadikan obyek jaminan untuk suatu ketika dapat diuangkan bagi pelunasan atau pembayaran utang apabila debitur cidera janji.<sup>53</sup> Jaminan kebendaan bersifat mutlak artinya dapat ditegakkan terhadap siapapun, tidak seperti hak relatif yang hanya dapat ditegakkan pada pihak tertentu.<sup>54</sup>

Mencermati penjelasan pasal 11 ayat (2) sub e maka untuk dimilikinya hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri dalam pasal 6, diharuskan selalu mencantumkan janji bahwa si pemegang Hak Tanggungan dapat menjual sendiri obyek Hak Tanggungan bilamana pihak debitur cidera janji. Kreditur wajib mencantumkan janji tersebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dengan konsekwensi bahwa janji tersebut tidak diberikan maka kewenangan tersebut dalam

---

<sup>51</sup>Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni Bandung, 1986, hal. 27.

<sup>52</sup>Mariam Darus Badruzaman dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti Bandung, 2001, hal. 68 (selanjutnya disebut Mariam Darus Badruzaman III).

<sup>53</sup>Djuhaendah Hasan, *Op.Cit.*, hal. 236.

<sup>54</sup>Moch. Isnaeni I, *Op.Cit.*, hal. 36.

pasal 6 tidak berlaku.<sup>55</sup> Janji yang wajib (harus ada dan diperjanjikan) dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah yang disebut dalam pasal 11 ayat (2) huruf e yang dikaitkan dengan pasal 6 yaitu memberi kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menjual obyek Hak Tanggungan jika debitur cidera janji, melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.<sup>56</sup>

Menurut J. Satrio dengan berpegang kepada arti yang diberikan oleh doktrin (seperti pada sub 2 diatas) atas hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri kiranya kita sekarang juga boleh menafsirkan, bahwa hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan kalau debitur wanprestasi merupakan pelaksanaan hak eksekusi yang disederhanakan, yang sekarang diberikan oleh undang-undang sendiri kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan I, dalam arti bahwa pelaksanaan hak seperti itu tidak usah melalui pengadilan dan tidak perlu diturut prosedur hukum acara, karena pelaksanaannya hanya digantungkan pada syarat debitur wanprestasi, maka kewenangan seperti itu tampak sebagai hak eksekusi yang selalu siap ditangan, kalau dibutuhkan dan itulah sebabnya eksekusi yang demikian disebut sebagai parate eksekusi.<sup>57</sup>

---

<sup>55</sup>Gunawan Wijaya & Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2000, Hal. 104.

<sup>56</sup>Habib Adjie. *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Mandar Maju. Bandung, 2000 hal.17.

<sup>57</sup>J. Satrio I, *Op.Cit.*, 231-232.

Apabila dibandingkan antara pasal 1178 ayat (2) BW dengan ketentuan dalam UUHT mengenai janji menjual obyek jaminan maka kelihatan ada perbedaan yakni : Dalam BW, janji itu harus dibuat dan bersifat mutlak dan tidak dapat ditarik dengan alasan seperti dalam ketentuan pasal 1813. Timbulnya kewenangan menjual karena diperjanjikan dengan tegas sebelumnya. Sedangkan dalam UUHT lahirnya hak untuk menjual itu telah diberikan oleh undang-undang, namun memperhatikan penjelasan pasal 6 dan pasal 11 ayat (2) sub e, untuk melaksanakan kewenangannya yang diatur dalam pasal 6, maka janji itu juga harus dicantumkan, sehingga sangat sulit bagi debitur untuk menarik/ membatalkan janjinya, bahkan tidak mungkin dapat dilakukan, sekalipun tidak ada dalam UUHT yang menentukan bahwa janji demikian sifatnya mutlak. Harus diingat bahwa dengan ikut didaftarkannya janji-janji dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, maka janji demikian menjadi mempunyai sifat kebendaan, sehingga tidak tunduk pada Buku III BW tentang perikatan.

Sekarang penting untuk diperhatikan, bagaimana formulasi dari pasal 11 ayat (2) sub e yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1996 Tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan. Adapun isi klausula Akta Pemberian Hak Tanggungan yang berkaitan dengan menjual obyek Hak Tanggungan dalam pasal 2 sebagai berikut :

Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut diatas, oleh pihak pertama, pihak kedua selaku pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu, kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama :

- a. menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian.
- b. Dan seterusnya .....

Dari klausula dalam blanko Akta Pemberian Hak Tanggungan ternyata kewenangan kreditur untuk menjual obyek jaminan atas kekuasaan sendiri disana, selain diperjanjikan, juga didasarkan atas kuasa yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada kreditur. Ini menunjukkan apa yang tertera pada blanko Akta Pemberian Hak Tanggungan mengembalikan kepada posisi yang lama kembali. Dalam praktek klausula ini tetap difungsikan oleh pihak perbankan sebagai kreditur bahkan dapat dinyatakan tidak pernah klausula itu dicoret dalam pelaksanaannya. Barangkali pihak kreditur tidak merasa puas dan yakin, bila klausula ini tidak digunakan.

**BAB III**  
**KENDALA-KENDALA YURIDIS EKSEKUSI OBYEK**  
**HAK TANGGUNGAN MELALUI PERJANJIAN**  
**KUASA MENJUAL**

**1. Syarat Dan Prosedur Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Melalui Perjanjian Kuasa Menjual.**

Dalam melakukan kegiatan bisnis secara wajar dan sehat, melakukan eksekusi obyek Hak Tanggungan tidaklah merupakan cita-cita, baik bagi kreditur maupun debitur. Bagi pihak kreditur lebih-lebih dunia perbankan adanya eksekusi obyek Hak Tanggungan mengandung arti adanya ketidakberesan dalam pengembalian piutangnya oleh pihak debitur. Sebaliknya bagi pihak debitur adanya suatu tanda ketidak mampuannya mengembaiakan utangnya kepada pihak kreditur., Terutama bagi pihak debitur lebih-lebih ia juga sebagai pelaku bisnis dengan dieksekusinya jaminannya oleh pihak kreditur tidak akan cukup selesai sampai disitu. Persoalannya dapat juga berlanjut, yang mana sebagai debitur kurang mendapat kepercayaan dari pihak kreditur, sehingga perhatian dari pihak kreditur terhadapnya akan semakin berkurang. Citranya sebagai debitur tidak akan baik, lebih-lebih pihak kreditur memasukkan dalam daftar hitam sebagai nasabahnya (black list). Dengan demikian usahanyapun tidak akan berjalan lancar dimana dalam kegiatan bisnis usaha meminjam modal dalam rangka melancarkan gerak roda

usahanya merupakan hal yang amat diperlukan. Bagi pihak kreditur dengan mengeksekusi obyek Hak Tanggungan tidaklah selalu menguntungkan dirinya, bahkan ini lebih banyak ruginya, sebab eksekusi obyek Hak Tanggungan selain memerlukan waktu yang lama, juga biaya yang dibutuhkan tidaklah sedikit dan hasilnya tidaklah selalu seperti yang diharapkan. Eksekusi obyek Hak Tanggungan merupakan langkah yang paling terakhir ditempuh oleh pihak kreditur dalam upaya menyelamatkan dananya. Dalam dunia perbankan, eksekusi obyek Hak Tanggungan tidaklah dilakukan secara serta merta. Pihak perbankan melakukan pembinaan juga terhadap nasabahnya. Pihak perbankan juga amat takut kehilangan nasabah, bagaimanapun keadaan nasabahnya, kecuali dalam keadaan terpaksa untuk memutuskan hubungan terhadap nasabah tertentu. Tanpa nasabah dunia perbankan tidak mungkin dapat hidup dalam waktu yang lama, sehingga hubungannya dengan nasabah harus tetap dibina dan menjadi langganannya untuk selama-lamanya. Dengan demikian bank selalu berusaha untuk menghindari resiko yang lebih besar dikemudian hari terhadap fasilitas kredit yang disalurkan kepada debitur, untuk itu sebelum terjadi kredit macet, bank menempuh upaya-upaya yang berupa tindakan preventif yaitu :

- Diadakannya pembinaan yang terus menerus terhadap debitur,
- Diasuransikannya barang jaminan,
- Pada saat debitur terlambat memenuhi kewajibannya untuk membayr angsuran debitur akan diberi tegoran atau peringatan pertama, kedua, ketiga dan apabila



debitur tetap tidak memenuhi kewajibannya, maka akan diambil langkah-langkah selanjutnya.

Dalam praktek sebelum debitur dinyatakan kreditnya macet pihak perbankan sering mengupayakan langkah-langkah yakni penundaan waktu, keringanan atau perubahan persyaratan kredit dan injeksi kredit. Apabila segala upaya dari pihak bank tidak berhasil, barulah eksekusi jaminan dilakukan sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakatinya.

Dalam UUHT eksekusi obyek Hak Tanggungan melalui kuasa menjual ditentukan oleh pasal 6 yo pasal 11 ayat (2) sub e dan pasal 20 ayat (1). Kewenangan eksekusi tersebut hanya dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan pertama dengan syarat kalau debitur cidera janji. Apa yang dimaksud sebagai cidera janji oleh UUHT tidaklah dirinci lebih lanjut dan tidak diberikan pengertian yang mendalam. Dalam dunia perbankan, pengertian cidera janji/wanprestasi tidaklah diartikan hanya berhubungan dengan pembayaran, tetapi juga menyangkut hal-hal seperti : wanprestasi yang berhubungan dengan hal-hal yang dilarang, wanprestasi atas kewajiban lain, wanprestasi karena perijinan, wanprestasi silang, wanprestasi karena ada perubahan mendasar, wanprestasi karena kasus hukum wanprestasi karena pailit, wanprestasi karena kelalaian perjanjian dan lain-lain. Namun dalam dunia perbankan untuk melakukan eksekusi obyek Hak Tanggungan biasanya dikaitkan dengan wanprestasi yang berhubungan dengan pembayaran yaitu

ketidakmampuan pihak debitur melakukan prestasi sebagaimana mestinya, biasanya disebut kredit macet.

Adapun hak-hak kreditur kalau terjadi wanprestasi adalah sebagai berikut :

- a. Hak menuntut pemenuhan perikatan (*nakomen*);
- b. Hak menuntut pemutusan perikatan atau apabila perikatan itu bersifat timbal balik, menuntut pembatalan perikatan (*onthinding*);
- c. Hak menuntut ganti rugi (*schade vergoeding*);
- d. Hak menuntut pemenuhan perikatan dengan ganti rugi;
- e. Hak menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan dengan ganti rugi.<sup>58</sup>

Dalam eksekusi melalui kuasa menjual obyek Hak Tanggungan, hak kreditur itu merupakan hak menuntut pemenuhan perikatan. Dikatakan demikian, karena untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas dasar pasal 6 yo pasal 11 ayat (2) sub e, apabila pihak debitur tidak melakukan pembayaran atas kredit yang telah diambil sebagaimana mestinya. Hasil penjualan obyek Hak Tanggungan digunakan untuk melunasi hutangnya sesuai dengan jumlah yang ditanggung dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dan sidanya akan dikembalikan kepada pihak debitur. Jadi dalam praktek dunia perbankan untuk melaksanakan pasal 6 yo pasal 11 ayat (2) sub e kewenangan kreditur itu lebih dipersempit yaitu pada saat debitur tidak mampu mengembalikan utangnya (kredit macet) dan hanya untuk pemenuhan perikatannya dalam arti hanya untuk melunasi hutang debitur yang dijamin dengan Hak

---

<sup>58</sup> Marian Darus Badruzaman III, *Op.Cit.*, hal. 21.

Tanggungannya tersebut. Hak kreditur yang lainnya seperti pemutusan perikatan, pembatalan perikatan adalah diluar kewenangan yang diberikan oleh pasal 6 UUHT.

Dari konstruksi hukum ini nampaknya penjualan obyek Hak Tanggungan dimaksudkan dilakukan secara sukarela atas kesepakatan debitur dan kreditur. Menurut penjelasan pasal 20 ayat (1) UUHT ketentuan tersebut dimaksudkan sebagai perwujudan dari kemudahan yang diberikan oleh Undang-undang ini. Itu sebabnya sarana hukum ini sebenarnya lebih tepat untuk tidak digolongkan sebagai eksekusi yang pada regim HIR dikenal sebagai penjualan secara paksa. Ini lebih tepat digolongkan sebagai suatu tindakan pelaksanaan perjanjian secara sukarela.<sup>59</sup>

Untuk melaksanakan eksekusi melalui kuasa menjual obyek Hak Tanggungan berdasarkan Surat Edaran Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor : SE-23/PN/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan diperlukan beberapa dokumen antara lain terdiri dari :

1. Salinan/fotocopy perjanjian kredit.
2. Salinan/fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan.
3. Salinan/fotocopy Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebankan Hak Tanggungan.
4. Salinan/fotocopy bukti bahwa debitur wanprestasi yang dapat berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pimpinan/Direksi Bank yang bersangkutan selaku kreditur.

---

<sup>59</sup>Sutarjo, Kepala Biro Lelang Negara Badan Urusan Piutang Dan Lelang Negara Departemen Keuangan Republik Indonesia, *Prospek Penjualan Barang-barang Agunan Sehubungan dengan Undang-undang Hak Tanggungan*, Disampaikan Pada Seminar Sehari tentang Manfaat, Peluang dan Tantangan Balai Lelang Dalam Dunia Usaha di Hotel Radison, Jakarta 6 Nopember 1996.

5. Surat pernyataan dari pimpinan/direksi Bank yang bersangkutan selaku kreditur yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan.

Yang perlu mendapatkan perhatian disini adalah mengenai Akta Pemberian Hak Tanggungannya, oleh surat edaran BUPLN tersebut bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan diharuskan dimuat janji sebagai mana dimaksud dalam pasal 6 yo pasal 11 ayat (2) sub e UUHT. Lelang obyek Hak Tanggungan berdasarkan pasal 6 UUHT tidak dapat dilakukan apabila didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak memuat janji sebagaimana dimaksud pasal 6 yo pasal 11 ayat (2) sb e. Jadi untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan menurut pasal 6 UUHT, oleh Surat Edaran BUPLN pencantuman klausula janji kuasa menjual oleh pemegang Hak Tanggungan Pertama apabila debitur wanprestasi sifatnya mutlak, oleh karena tanpa adanya perjanjian tersebut BUPLN (sekarang Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara/KP2LN, berdasarkan KEPRES No. 84 Tahun 2001 Tanggal 2 Juli 2001), akan menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya dengan alasan persyaratan permohonan lelang tidak dipenuhi. Persyaratan ini dalam praktek perbankan telah sesuai adanya, karena dalam setiap pengisian Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak pernah dicoret oleh pihak kreditur, sehingga janji kuasa menjual obyek Hak Tanggungan selalu dimiliki oleh pihak bank selaku kreditur.

## 2. Kendala-kendala Sebelum Eksekusi Dilakukan

Untaian kata-kata indah dengan kalimat-kalimat yang rapi didalam ketentuan perundang-undangan maupun dalam perjanjian belum tentu membawa kemudahan dan keringanan dalam pelaksanaannya. Kalau tidak terjadi pertentangan antara ketentuan yang satu dengan yang lainnya.

Ketentuan perundang-undangan kelihatannya sederhana dan mudah untuk dilaksanakan menjadi demikian berat, bahkan memerlukan waktu yang demikian lama. Persoalan itu sering kali muncul pada saat ada kepentingan dari masyarakat dalam rangka melaksanakan apa yang telah dilakukannya sendiri dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Bahkan dalam praktek untuk melaksanakan suatu perjanjian dapat dihambat oleh putusan pengadilan. Sebelum berlakunya UUHT, untuk mengeksekusi obyek jaminan hipotik berdasarkan pasal 1178 ayat (2) BW harus melalui fiat pengadilan. Hal ini didasarkan pada Putusan Mahkamah Agung No. 3210/K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986 yang terkenal dengan kasus "Shopping Centre Kandaga" di Bandung.<sup>60</sup> Bagi para kreditur putusan Mahkamah Agung itu jelas merupakan kendala dalam praktek yang menghambat kemudahan yang telah diberikan oleh pasal 1178 ayat (2) BW yang pernah dinikmati oleh bank kreditur pada sebelum perang dunia kedua. Bank melalui pasal 1178 BW dapat melelang sampai semua rumah-rumah tanpa ikut campurnya Pengadilan Negeri.<sup>61</sup>

---

<sup>60</sup>Putusan Mahkamah Agung itu ada dalam HR. Panggabean, *Himpunan Putusan Mahkamah Agung RI Mengenai Perjanjian Kredit Perbankan (Berikut Tanggapannya)* Jilid I, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 231-245.

<sup>61</sup>Sudargo Gautama, *Op.Cit.*, hal. 8.

Yang penting untuk diperhatikan dan yang memprihatinkan kita adalah bagi ketentuan perundang-perundang yang menjadi landasan dan menguntungkan perkembangan ekonomi, kurang mendapat respon positif terhadap penegakan hukumnya, sehingga menimbulkan pretensi negatif terhadapnya bahwa ketentuan perundang-undangan yang dijadikan landas pacu kegiatan ekonomi dijungkir balikkan tanpa sungkan dan lebih celaka lagi upaya penegakan hukum di negeri ini masih dalam taraf basa-basi.<sup>62</sup>

Memperhatikan putusan Mahkamah Agung tersebut diatas bahwa lelang yang telah dilakukan secara parate eksekusi sesuai dengan pasal 1178 ayat (2), 1121 BW oleh pihak kreditur telah dibatalkan oleh Mahkamah Agung Bandung adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum. Keunggulan-keunggulan atau keistimewaan dan kesederhanaan lembaga parate eksekusi, seperti : tidak perlu didahului dengan pensitaan, tidak perlu menunjukkan grosse akta, tidak perlu ada fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan, tidak perlu somasi kalau dalam perjanjian kredit diperjanjikan bahwa dengan lewatnya waktu/tanggal tertentu saja debitur sudah dianggap lalai, dalam praktek tidak dapat dilaksanakan sebagian mana mestinya karena juru lelang tidak berani melaksanakan pelelangan dimaksud tanpa fiat Ketua Pengadilan Negeri. Hal mana disebabkan adanya kekhawatiran juru lelang yang bersangkutan digugat oleh tereksekusi. Terhadap putusan Mahkamah

---

<sup>62</sup>Moch. Isnaeni, *Perkembangan Prinsip-prinsip Hukum Kontrak Sebagai Landasan Kegiatan Bisnis Di Indonesia*, Pidato, Diucapkan Pada Peresmian Penerimaan Jabatan Guru Besar Dalam Ilmu Hukum, Pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya. Sabtu 16 September 2000, Hal. 2 (Selanjutnya disebut Moch. Isnaeni II).

Agung tersebut ada pendapat dari Hakim Agung T. Boestomi menyatakan bahwa *beding van eigenmachtige verkoop* kekuatan berlakunya tidak berkurang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan dengan adanya putusan Mahkamah Agung tersebut harus diperhatikan secara kasuistis.<sup>63</sup> Sedangkan Retnowulan Sutantio menyatakan bahwa Kantor Lelang Negara sesuai dengan pedoman Mahkamah Agung, harus minta izin terlebih dahulu dari Ketua Pengadilan Negeri untuk melelang tanah tersebut. Izin mana dimaksud sebagai pengawaan yang dilakukan oleh Mahkamah Agung, agar ketentuan yang terdapat dalam pasal 1178 ayat (2) BW tidak disalah gunakan oleh kreditur pengriba, jadi bukan bank yang bertanggung jawab. Adapun maksud diadakannya ketentuan tersebut dalam buku Pedoman Mahkamah Agung adalah untuk melindungi debitur terhadap tindakan kreditur pengriba pemegang hipotik pertama (jadi bukan bank) yang ingin menjerat debitur yang lugu dan awam hukum sama sekali untuk melakukan pelelangan berdasarkan janji tersebut, memperoleh hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan dengan harga yang pasti sangat rendah.<sup>64</sup>

Dengan demikian bank sebagai kreditur tidak lagi segan-segan untuk melakukan penjualan obyek hipotik melalui parate eksekusi dan pihak kantor lelang tidak perlu ragu-ragu melayani bank sebagai kreditur yang mau melakukan penjualan obyek hipotik dengan cara parate eksekusi asalkan persyaratan lainnya telah dipenuhi, dan

---

<sup>63</sup>J.S. Wibisono, *Wanprestasi Dalam Kontrak dan Upaya Hukum Penanggulangannya*. Makalah Seminar tentang Hukum Kontrak, Diadakan oleh Center For Commercial Law and Economics. Kampus Universitas Udayana, Bukit Jimbaran Bali, hal. 28-29 Juni 2000.

<sup>64</sup>Retnowulan Sutantio, *Op.Cit.*, hal. 239-240.

ini sesungguhnya proses yang tepat karena tidak memerlukan fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri, karena parate eksekusi merupakan eksekusi diluar hukum acara perdata, sehingga tidak harus juga melaksanakan sebagaimana diamanatkan oleh pasal 224 HIR.

Dewasa ini bagaimana proses pelaksanaan parate eksekusi melalui pasal 6 yo pasal 11 ayat (2) sub e UUHT. Sesuai dengan SE Kepala BULPN No. 23 Tahun 2000 adanya kemudahan yang diberikannya. Kantor Lelang Negara setempat. Namun dari syarat-syarat yang dibutuhkan untuk melaksanakan pasal 6 UUHT ada beberapa hal yang perlu mendapat perhatian yang barangkali juga merupakan kendala-kendala yuridis dalam pelaksanaannya. Seperti misalnya di dalam syarat lelang sesuai dengan SE kepala BULPN tersebut tidak ada dicantumkannya untuk melengkapi dengan Surat Keterangan Tanah dari Kantor Pertanahan. Padahal menurut Keputusan Menteri Keuangan RI No. 337/KMK.01/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dalam pasal 6 menentukan bahwa setiap pelaksanaan lelang tanah dan atau tanah dan bangunan dilengkapi dengan surat keterangan tanah dari Kantor Pertanahan setempat. Demikian pula ketentuan yang mirip terdapat dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pasal 41 ayat (2) menentukan bahwa dalam rangka pelaksanaan lelang tanah, baik lelang eksekusi maupun non eksekusi Kepala kantor Lelang wajib meminta keterangan kepada Kantor Pertanahan mengenai data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat tanah dan buku tanah. Surat Keterangan dari Kantor



Pertanahan tujuannya untuk menghindari terjadinya pelelangan umum yang tidak jelas obyeknya dan perlu diminta keterangan yang paling mutakhir mengenai tanah dari Kantor Pertanahan.

Dengan tidak dimasukkannya ke dalam syarat yang ada dalam SE Kepala BUPLN mengenai apa yang dikehendaki oleh KEPMENKEU dan PP tersebut diatas, ini dapat dipakai sebagai celah atau kesempatan untuk menggagalkan eksekusi melalui pasal 6 UUHT dengan alasan adanya cacat yuridis. Seharusnya SE tersebut merujuk kepada KEPMENKEU dan PP untuk memperoleh landasan hukum, karena surat edaran kedudukannya dibawah Keputusan Menteri dan PP, sehingga keberadaan SE dijamin secara yuridis oleh KEPMEN dan PP.

Kesulitan lain yang dihadapi untuk melakukan eksekusi obyek Hak Tanggungan sesuai dengan SE diatas adalah syarat ke-4 terutama terhadap bank-bank yang telah dilikuidasi. Seperti yang pernah terjadi di Denpasar pemerintah pernah melikuidasi beberapa BPR (Bank Perkreditan Rakyat). Syarat ke-4 yang merupakan peringatan-peringatan dari pihak bank sulit didapat, karena bank yang telah dilikuidasi tidak aktif lagi. Jadi kalau salah satu syarat saja tidak dipenuhi, kantor lelang pasti akan menolak permohonan lelang tersebut. Demikian pula halnya dengan syarat ke-5 yaitu pernyataan dari pimpinan/Direksi bank yang bersangkutan selaku kreditur yang isinya bertanggung jawab apabila terjadi gugatan. Syarat ini kadang-kadang juga sulit diberikan oleh pihak bank, sebab pernyataan tersebut merupakan tanggung jawabnya sendiri sekalipun juga yang digugat pihak kantor lelang sehubungan dengan pelelangan obyek Hak Tanggungan. pernyataan

itu dibutuhkan oleh kantor lelang adalah untuk menghindari tanggung jawabnya apabila ada gugatan terhadapnya. Sebagaimana yang kita ketahui bahwa kantor lelang cukup banyak menghadapi gugatan didepan pengadilan sehubungan dengan lelang yang telah dilakukannya. Selain dari beberapa hal tersebut diatas sebelum eksekusi obyek jaminan dilakukan kadang-kadang juga adanya gugatan dari pihak debitur ataupun dari pihak ketiga terhadap pihak kreditur. Menurut pengalaman Sudargo Gautama jarang sekali dapat dilaksanakan pelaksanaan eksekusi ini secara cermat dan cepat serta dengan berhasil dilelangnya aset dari pihak debitur. Sering kali mandeg di tengah jalan dan harus menunggu bertahun-tahun karena ditunda eksekusi ini, baik oleh bantahan berulang-ulang bukan saja dari pihak si debitur sendiri, tetapi juga dari pihak ketiga yang menganggap mempunyai hak atas benda yang harus dieksekusi. Kemudian mungkin pemeriksaan dalam banding dan kasasi dari bantahan ini, semua ini dapat menghambat hingga 7 – 8 tahun.<sup>65</sup>

Sebagaimana kita ketahui, kalau perkara sudah masuk ke pengadilan bukan saja waktu yang terlalu lama dibutuhkan, juga memakan biaya yang tidak sedikit. Bagi kalangan perbankan sebagai kreditur ini amatlah tidak efisien, sedangkan bagi pihak debitur ini dipakai kesempatan untuk mengulur ngulur waktu eksekusi harta yang dijamin pada pihak kreditur. Proses peradilan dengan asas sederhana, cepat dan biaya ringan masih jauh dari harapan kita. Tidak jarang suatu perkara tertunda-tunda sampai bertahun-tahun, karena saksi tidak datang atau para pihak bergantian

---

<sup>65</sup>Sudargo Gautama, *Op.Cit.*, hal. 16.

tidak datang atau minta mundur, bahkan perkaranya sampai dilanjutkan oleh ahli warisnya.<sup>66</sup>

Meletakkan sita terhadap barang yang telah diagunkan juga sebagai salah satu kendala dalam praktek untuk mengeksekusi obyek jaminan, walaupun sesungguhnya sita yang dikenakan terhadap benda yang telah diagunkan secara hukum tidak dapat dibenarkan. Larangan meletakkan sita jaminan terhadap barang yang menjadi agunan terdapat pada Putusan Mahkamah Agung tanggal 31 Mei 1985 No. 394K/Pdt/1984 "Barang yang sudah dijadikan jaminan hutang, tidak dapat dikenakan conservatoir beslag".<sup>67</sup>

Sekalipun telah ada larangan penyitaan terhadap barang yang telah diagunkan, ternyata dalam praktek sering dijumpai kesalahan dan pelanggaran terhadap larangan ini, sering dipengadilan melaksanakan sita jaminan terhadap barang yang telah dijaminan tergugat. Pelanggaran larangan ini mungkin sekali dilakukan tanpa sengaja. Artinya sama sekali pengadilan betul-betul tidak mengetahui barang yang bersangkutan telah diagunkan dan tergugat sendiri tidak memberitahukan hal itu pada saat pelaksanaan sita jaminan dilakukan juru sita. Atau abrangkali sengaja tergugat sekongkol dengan pihak ketiga untuk merugikan pemegang agunan. Itu sebabnya tergugat sengaja menyembunyikan agunan kepada pengadilan. Sebaliknya sering juga diketemukan fakta pelanggaran yang dilakukan notaris terhadap

---

<sup>66</sup>Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty Yogyakarta, 1979, hal. 21.

<sup>67</sup>M. Yahya Harahap, *Permasalahan dan Penerapan Sita Jaminan Conservatoir Beslag*, Pustaka, Bandung, 1990. Hal. 133 (Selanjutnya disebut M Yahya Harahap II).

larangan sita jaminan. Ada sementara notaris yang sengaja membuat akta hipotik sekalipun barang yang bersangkutan sudah lebih dahulu dibebani sita oleh Pengadilan. Pada hal sesuai dengan asas yang berlaku barang yang telah lebih dulu disita pada waktu bersamaan tidak dapat dibebani dengan agunan apapun. Hal ini sudah secara tegas dilarang pasal 199HIR/214 RBg. Menurut pasal tersebut, barang yang disita tidak boleh menjadi obyek perjanjian baik yang bersifat pemindahan hak maupun yang bersifat pembebanan.<sup>68</sup>

Sekarang apabila benar-benar terjadi diletakkannya sita jaminan oleh pihak ketiga terhadap tanah yang dijaminakan dengan Hak Tanggungan. Dalam hal ini pemegang Hak Tanggungan terasa dihambat oleh adanya sita tersebut, lebih-lebih obyek Hak Tanggungan akan segera dieksekusi melalui kantor lelang. Terhadap persoalan demikian hukum memberikan jalan keluar bahwa pendaftaran sebagai syarat penentu. Maksudnya adalah untuk menentukan manakah yang sah dan mengikat antara sita jaminan dengan Hak Tanggungan pada suatu barang tergugat, ditentukan oleh pendaftarannya di Kantor Pertanahan. Yang mana antara sita jaminan dan Hak Tanggungan itu yang duluan didaftar di Kantor Pertanahan. Yang duluan terdaftarlah yang dianggap sah dan mengikat.<sup>69</sup> Ketentuan mengenai penilaian ini pada waktu hipotik (tanah) yang dulu berlaku disimpulkan dari ketentuan pasal 1179 yo pasal 1198 BW dan sekarang pasal 13 dan 7 UUHT. Dalam ketentuan itu disebutkan bahwa :

---

<sup>68</sup>*Ibid.*, Hal. 163.

<sup>69</sup>*Ibid.*, hal. 164.

- Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- Sah dan kekuatan mengikatnya Hak Tanggungan terhitung sejak tanggal pendaftaran.
- Selama Hak Tanggungan belum didaftarkan, selama itu Hak Tanggungan belum lahir dan tidak dapat mengikat pihak ketiga.
- Hak Tanggungan tetap melekat atas benda yang dibebankan Hak Tanggungan ditangan siapapun bendanya berada.
- Melekatnya asas hak kebendaan atas Hak Tanggungan terhitung sejak tanggal Akta Pemberian Hak Tanggungan didaftar di Kantor Pertanahan.

Sedangkan untuk menentukan keabsahan dan kekuatan mengikat sita jaminan merujuk kepada ketentuan pasal 198 HIR/213 RBg. Menurut pasal tersebut, sah dan kekuatan hukum mengikat sita jaminan atau sita eksekusi, terhitung sejak tanggal pendaftaran (pengumuman) berita acara sita di Kantor Pendaftaran Tanah. Jadi dapat dilihat dengan jelas bahwa menentukan sah dan berkekuatan hukum mengikat sita maupun Hak Tanggungan, sama-sama digantungkan pada pemenuhan syarat pendaftaran. Berarti ditinjau dari segi hukum, apabila sudah didaftarkan sudah sah dan mengikat. Akan tetapi jika kebetulan sita dan Hak Tanggungan telah diletakkan pada barang yang sama pada waktu yang bersamaan, salah satu diantaranya harus batal dan gugur (tidak sah dan tidak mengikat). Cara menentukannya, lihat pada tanggal pendaftaran. Jika Hak Tanggungan duluan didaftarkan, sita jaminan dianggap batal dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat

terutama bagi pihak pemegang Hak Tanggungan. Sebaliknya kalau sita jaminan yang lebih dulu didaftarkan dengan sendirinya Hak Tanggungan dianggap tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terutama kepada pemegang sita jaminan.

### **3. Kendala-kendala Setelah Eksekusi Dilakukan**

Ternyata kendala-kendala untuk melakukan eksekusi obyek jaminan tidak saja timbul sebelum eksekusi dilaksanakan, namun dapat pula muncul setelah eksekusi dilakukan. Apa yang telah dilakukan sekalipun telah sesuai dengan aturan hukumnya, namun setelah eksekusi ada kalanya pihak-pihak tertentu menghambat pihak pembeli eksekusi lelang baik dengan sengaja maupun melalui pelanggaran hukum yang dilakukannya. Biasanya yang sering terjadi adalah persoalan pengosongan obyek jaminan yang telah dieksekusi. Hal ini menimbulkan kesulitan bagi pembeli eksekusi yang telah membeli obyek jaminan melalui lelang, toh pula mengalami kendala pengosongan obyek jaminan. Kendala pengosongan itu sudah jelas bertentangan janji sewa yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (pasal 11 ayat (2) sub a). Sebagaimana janji-janji yang lain, janji sewa dimaksudkan untuk melindungi kepentingan kreditur dari kemungkinan kerugian sebagai akibat dari tindakan hukum pemilik jaminan atas obyek jaminan, maka dalam tindakan memperjanjikan larangan menyewakan sudah tersimpul, bahwa menyewakan persil jaminan adalah tindakan yang merugikan atau paling tidak bisa

merugikan kepentingan kreditur pemegang Hak Tanggungan. Kerugian yang bisa ditimbulkan sebagai akibat dari tindakan penyewakan adalah kemungkinan turunnya nilai jual persil jaminan pada waktu eksekusi, karena dapat diperkirakan bahwa minat untuk membeli yang sedang disewa tentunya kurang sekali dibandingkan dengan persil yang dijual dalam keadaan kosong dari penghunian. Kalaupun ada peminatnya dikhawatirkan tawaran harga akan jauh dibawah harga dalam keadaan kosong. Sudah tentu turunnya nilai jual persil jaminan bisa merugikan kreditur pada waktu eksekusi. Betul bahwa janji sewa dimaksud bukanlah merupakan pelarangan terhadap pihak debitur untuk menyewakan persil jaminan, tetapi sebagai pembatasan kewenangan terhadap debitur untuk menyewakan. Menyewakan boleh saja namun harus dengan persetujuan dengan pihak kreditur. Sebagaimana diuraikan diatas bahwa kendala setelah eksekusi justru dihadapi oleh pihak pembebas obyek jaminan. Untuk mengetahui bagaimana keberadaan pembeli eksekusi terhadap obyek jaminan yang telah dibeli melalui lelang maupun terhadap debitur sebagai pemilik obyek jaminan yang telah dieksekusi, ada baiknya kita harus tahu tentang kedudukan kreditur terhadap debitur sebagai pemilik benda jaminan yang telah melanggar janji sewa yang pernah disepakatinya. Sebelum berlakunya UUHT yang menjadi acuan tentang janji sewa adalah pada 1185 BW yang menentukan :

Jika akta dalam mana hipotiknya telah diletakkan, memuat suatu janji secara tegas, dengan mana si berhutang dibatasi dalam kekuasaannya untuk menyewakan benda yang dibebani tanpa ijin si berpiutang, maupun juga mengenai cara atau lamanya waktu untuk mana benda itu akan dapat disewakan, maupun juga mengenai pembayaran muka uang sewa, maka janji yang sedemikian itu tidak saka akan mengikat diantara para pihak, tetapi

juga akan dapat dimajukan terhadap si penyewa oleh si berpiutang yang telah menyuruh membukukan janji tersebut di dalam register-register umum.

Sedangkan dalam UUHT diatur dalam pasal 11 ayat (2) sub a yang menentukan :

Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.

Apa yang dapat kita lihat dalam kedua pasal tersebut, sesungguhnya mengandung makna yang sama, namun hanya cara penyebutannya saja yang berbeda. Pasal 1185 BW disyaratkan untuk memperjanjikan "secara tegas" dalam akta hipotik dan disamping itu dengan tegas dikatakan bahwa janji itu juga mengikat pihak ketiga, kalau janji yang termuat dalam akta hipotik itu didaftarkan dalam register umum. Dalam UUHT, karena janji sewa tersebut ada dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan, maka janji sewa berlaku terhadap pihak ketiga.

Dengan demikian akibat adanya pelanggaran janji sewa terhadap pihak ketiga, maka berdasarkan pada kata-kata tegas dalam pasal 1185 BW, pihak kreditur dapat memajukan hak-hak yang dipunyainya olehnya baik terhadap pemilik pemberi hipotik maupun terhadap penyewa pihak ketiga yang telah menutup perjanjian sewa menyewa dengan pemilik secara kертentangan dengan janji sewa. Isi hak tersebut di waktu yang lampau ditafsirkan bahwa bagi kreditur yang memperjanjikan janji sewa, perjanjian antara pemilik jaminan dengan pihak ketiga tersebut dianggap tidak ada dan karenanya kreditur bisa melaksanakan hak-haknya atas obyek jaminan seperti tidak ada perjanjian itu antara pemilik jaminan dengan pihak ketiga. Dan



untuk melaksanakan hak kreditur seperti itu kreditur pemegang hipotik tidak perlu membuktikan adanya kerugian pada pihaknya.<sup>70</sup> Mengingat bahwa kedua pasal tersebut, yakni pasal 1185 BW dan pasal 11 ayat (2) sub a redaksinya hampir sama dan tujuannya memang sama, maka kiranya semua penafsiran dan pengalaman yang sudah ada mengenai pasal 1185 BW bisa menjadi petunjuk bagi kita bagaimana kita menafsirkan pasal 11 ayat (2) Sub a UUHT.<sup>71</sup>

Jadi bagi pihak ketiga penyewa adalah salahnya sendiri dan harus memikul resiko dikeluarkannya dari persil yang disewanya, karena merupakan keteledorannya sendiri bahwa ia tidak memeriksa buku tanah lebih dahulu, yang pada dasarnya berdasarkan asas publisitas, terbuka untuk umum untuk melihat beban janji apa saja yang menindih/mengikat persil tersebut.

Sekarang tinggal persoalan bagi pihak pembeli eksekusi yang dihambat oleh adanya pelanggaran janji sewa oleh pemilik jaminan. Kita ketahui bahwa bila persoalan ini tidak ada jalan keluarnya bagi pihak pembeli eksekusi, maka orang tidak akan percaya lagi terhadap hukum, bukankah ada adagium bahwa orang yang benar dilindungi oleh hukum. Disamping itu orang akan selalu takut membeli barang obyek jaminan yang rumit dan lama yang akhirnya juga tidak menguntungkan bagi diri pembeli sendiri. Untuk ini ada satu ketentuan yang dapat

---

<sup>70</sup>J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*. Buku 2. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998. Hal. 16 (selanjutnya disebut J. Satrio V).

<sup>71</sup>*Ibid.*, hal. 30.

dijadikan acuan bagi pihak pembeli eksekusi yakni pasal 1318 BW,<sup>72</sup> yang menentukan :

Jika seorang minta diperjanjikan sesuatu hal, maka dianggap bahwa itu adalah untuk ahli waris-ahli warisnya dan orang-orang yang memperoleh hak daripadanya, kecuali jika dengan tegas ditetapkan atau dapat disimpulkan dari sifat perjanjian, bahwa tidak sedemikianlah maksudnya.

Berdasarkan pasal 1318 BW, pihak pembeli eksekusi memiliki hak yang pernah dimiliki oleh pihak kreditur pemegang Hak Tanggungan yaitu hak untuk menganggap tidak pernah ada sewa menyewa antara pemberi Hak Tanggungan dengan pihak ketiga penyewa. Disamping itu ia juga memiliki hak untuk menuntut pengosongan terhadap persil yang telah dibeli yang pada waktu sebelum eksekusi dilakukan, hak tersebut dimiliki oleh pihak kreditur pemegang Hak Tanggungan. Penuntutan mana dilakukan melalui Pengadilan Negeri tempat obyek eksekusi berada dan inipun memerlukan waktu serta biaya yang tidak sedikit.

---

<sup>72</sup>*Ibid.*, hal. 37.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **1. Simpulan**

- a. Untuk menentukan kedudukan perjanjian kuasa menjual dalam UUHT, maka harus dilakukan pengkajian yang tidak dapat dipisahkan antara pasal 6 dengan pasal 11 ayat (2) sub e. Eksekusi yang dimaksud dalam pasal 6, tidak bisa jalan tanpa adanya janji seperti yang diatur oleh pasal 11 ayat (2) sub e. Demikian juga halnya dengan pelaksanaan dalam praktek. Menurut Surat Edaran BUPLN No. 23 Tahun 2000, bahwa perjanjian kuasa menjual obyek Hak Tanggungan bila debitur cidera janji mutlak harus dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh kreditur, karena tanpa adanya janji yang demikian KP2LN akan menolak permohonan lelang obyek Hak Tanggungan yang diajukan kehadapannya. Jadi janji kuasa menjual merupakan hal yang amat penting dalam pembebanan Hak Tanggungan dan sangat dibutuhkan adanya untuk dapat dilakukan eksekusi obyek Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan pada waktu debitur cidera janji. Dengan dicantulkannya janji kuasa menjual dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan maka : Perjanjian kuasa menjual dalam UUHT merupakan bagian dari perjanjian kebendaan, karena janji kuasa menjual obyek Hak Tanggungan merupakan bagian dari Akta Pemberian Hak Tanggungan yang

ikut terdaftar di Kantor Pertanahan, sehingga berlaku terhadap pihak ketiga. Eksekusi obyek Hak Tanggungan melalui janji kuasa menjual dalam UUHT menurut teori yang ada merupakan eksekusi yang disederhanakan. Eksekusi ini dilakukan tanpa fiat pengadilan, tanpa minta persetujuan lagi kepada pihak debitur yang cidera janji dan langsung dapat dimohonkan lelang pada Kantor Lelang oleh pihak kreditur.

- b. Simpulan terhadap permasalahan kedua yakni kendala-kendala yuridis yang sering dihadapi oleh pihak kreditur dapat dibagi 2 (dua) yaitu sebelum dan setelah eksekusi. Kendala sebelum eksekusi dapat terjadi pada waktu pihak kreditur sebagai pemohon eksekusi tidak dapat memenuhi syarat-syarat yang diharuskan sesuai dengan Surat Edaran BУPLN No. 23 Tahun 2000. Oleh surat edaran tersebut syarat permohonan lelang melalui janji kuasa menjual bersifat mutlak. Sedangkan diluar persyaratan tersebut yang sering menjadi kendala adalah adanya sita terhadap obyek Hak Tanggungan yang mau dieksekusi oleh pihak ketiga. Sita itu dilakukan ada yang sengaja untuk menghambat eksekusi obyek Hak Tanggungan dan ada yang memang pihak ketiga merasa berhak atas benda yang akan dieksekusi. Kendala setelah eksekusi terjadi pada waktu pengosongan terhadap obyek Hak Tanggungan. Kesulitan ini timbul manakalah adanya pelanggaran terhadap janji sewa oleh pihak debitur. pihak debitur tanpa sepengetahuan pihak kreditur menyewakan obyek Hak Tanggungan yang telah dijaminkan hutang kepada pihak ketiga. Dalam hal ini pihak kreditur atau pihak pembeli eksekusi

menganggap tidak pernah terjadi perjanjian sewa-menyewa. Pihak ketiga sebagai penyewa obyek Hak Tanggungan dianggap lalai atau melakukan kesalahan sendiri, tidak melihat terlebih dahulu apakah benda yang disewa dibebankan Hak Tanggungan atau tidak. Ini dapat dilihat pada Kantor Pertanahan, karena Hak Tanggungan mempunyai asas publisitas dan berlaku terhadap pihak ketiga.

## 2. Saran

- a. Untuk menghindari penafsiran yang berganda terhadap produk legislatif dibutuhkan adanya konsistensi penulisan antara satu pasal dengan pasal lainnya. Legislator harus ekstra hati-hati untuk menuangkan pasal-pasal maupun penjelasan atas pasal-pasal yang diberikan agar sistematisa suatu produknya tercapai, sehingga tidak lagi menimbulkan beragam penafsiran.
- b. Terhadap para pengambil kebijakan/putusan, apa yang diputuskan hendaknya mengacu pada aturan atau norma hukum yang lebih tinggi, sehingga celah yang digunakan untuk menghindari suatu keputusan tidak dapat dilakukan. Sedangkan pihak perbankan sebagai kreditur dalam pembebanan Hak Tanggungan hendaknya memperhatikan secara sungguh-sungguh, apakah benda yang dijaminkan hutang oleh pihak debitur beba dari kekuasaan pihak ketiga. Hal ini perlu dilakukan untuk menghindari sita jaminan ataupun gugatan pihak ketiga yang dapat menghambat jalannya eksekusi dikemudian hari.

## DAFTAR BACAAN

### BUKU :

- Adjie Habib *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*. Mandar Maju, Bandung, 2000.
- Badruzaman, Mariam Darus, *Bab-Bab Tentang HYPOTEEK*. Alumni Bandung, 1983.
- *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasannya*, cet. I Edisi Kedua, Alumni Bandung, 1996.
- *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Fuady, Munir, *Hukum Tentang Pembiayaan Dalam Teori dan Praktek*. Citra Aditya Bakti Bandung, 1995.
- *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung 1996.
- *Hukum Bisnis Dalam Teori dan Praktek*, Buku Ketiga, Citra Aditya Bakti Bandung, 1996.
- Gautama, Sudargo, *Komentor Atas Undang – Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 No.4* Citra Aditya Bakti Bandung, 1996.
- Harahap, M Yahya, *Permasalahan dan Penerapan Sita Jaminan Conservatoir Beslag*, Pustaka, Bandung, 1990.
- Hasan, Djuhaendah, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Asas Pemisahan Horizontal*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- Isnaeni, Moch, *Hipotek Pesawat Udara Di Indonesia*, Cet. Pertama. Dharma Muda, Surabaya, 1996.
- Lembaga Kajian Hukum Bisnis Fakultas Hukum USU Medan, *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan (Hasil Seminar)* Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.

- Masjchoen Sofwan, Sri Soedewi, *Jaminan Di Indonesia Pokok – Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty Yogyakarta, Cet. Pertama 1980.
- *Hukum Perdata : Hukum Benda*, Cet. Keempat Liberty Yogyakarta 1981.
- *Hukum Perdata : Hukum Jaminan Atas Tanah*, Liberty Yogyakarta, 1981.
- Mertokusumo, Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty Yogyakarta, 1979.
- Penggabean. HR. *Himpunan Putusan Mahkamah Agung RI Mengenai Perjanjian Kredit Perbankan (Berikut Tanggapannya)* Jilid 1. Citra Aditya Bakti. Bandung. 1991.
- Perlindungan.AP. *Komentor Undang-undang Tentang Hak Tanggungan & Sejarah Terbentuknya*. Mandar Maju. Bandung. 1996.
- Patrik Purwahid. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*. Mandar Maju. Bandung 1994.
- Satrio. J. *Hukum Perjanjian*. Citra Aditya Bakti. Bandung. 1992.
- , *Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*. Citra Aditya Bakti, Bandung. 1993.
- , *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung. 1996.
- , *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*. Buku 1 Citra Aditya Bakti. Bandung. 1998.
- , *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*. Buku 2. Citra Aditya Bakti. Bandung. 1998.
- Setiawan.R. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. Bina Cipta, Bandung. cet. Kelima. 1994.
- Sjahdeini. Sutan Remy, *Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung. 1999.
- Subekti. *Aneka Perjanjian*. Cetakan Kesepuluh, Citra Aditya Bakti, Bandung. 1995.

- Subekti. *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Alumni, Bandung. 1996.
- Sunggono. Bandung. *Metode Penelitian Hukum*. Raja Grafindo Persada. Jakarta. 1997.
- Syahrani. Riduan. *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*. Cet. III. Alumni Bandung. 1992.
- Widjaja Gunawan & Ahmad Yani. *Jaminan Fidusia*. Raja Grafindo Persada. Jakarta. 2000.
- Widyadharma, Ignatius Ridwan, *Hukum Sekitar Perjanjian Kredit*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang. 1997.

MAKALAH :

- Harsono, Boedi. Undang-undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Makalah Diskusi Panel *Permasalahan Undang-undang Hak Tanggungan Serta Pemecahannya*. Diselenggarakan Pengadilan Tinggi Jatim Bekerjasama dengan FH Unair Di Surabaya 15 Juni 1996. hernoko. 569.
- Hernoko. Agus Yudha. *Prospek Hak Tanggungan Sebagai Penunjang Kegiatan Bisnis Perbankan*. Yuridika. Vol. 15 September 2000.
- Isnaeni. Moch. *Perkembangan Prinsip-prinsip Hukum Kontrak Sebagai Landasan Kegiatan Bisnis di Indonesia*. Pidato. Diucapkan Pada Peresmian Penerimaan Jabatan Guru Besar Dalam Ilmu Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga. Surabaya. Sabtu 16 September 2000.
- Sutardjo. Kepala Biro Lelang Negara Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Departemen Keuangan RI. *Prospek Penjualan Barang-barang Agunan Sehubungan Dengan Undang-undang Hak Tanggungan*. Disampaikan Pada Seminar Sehari Tentang Manfaat, Peluang dan Tantangan Balai Lelang Dalam Dunia Usaha, Hotel Radison, 6 Nopember 1996. Jakarta.