

### BAB III

## EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN AKIBAT DEBITOR CIDERA JANJI

Apabila debitor cidera janji, obyek Hak Tanggungan dijual melalui mekanisme pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan berdasarkan *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 jo. Pasal 11 ayat (2) huruf e dan pasal 20 ayat (1) UUHT atau *titel eksekutorial* yang tercantum dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2) jo pasal 20 ayat (1) UUHT dan selanjutnya Pemegang Hak Tanggungan mengenai pelunasan piutangnya. Akan tetapi atas kesempatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilakukan dibawah tangan jika dengan cara demikian diperoleh harga tertinggi sebagaimana menguntungkan semua pihak (pasal 20 ayat (2) UUHT).

Berdasarkan pasal 26 UUHT, pasal tersebut merupakan salah satu pasal yang mengatur masa peralihan, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam pasal 14 UUHT, peraturan mengenai eksekusi hypoteek yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak

Tanggungan. Dengan demikian, segala sesuatu yang berkaitan dengan piutang macet yang dijamin dengan hipotheek, berlaku juga untuk Hak Tanggungan.

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Bab V, Pasal 10 dan Pasal 21 UUHT.

Pasal 20 menyatakan :

(1) apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana yang 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 cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulukan dari kreditor-kreditor lain.

(2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

(3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberikan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam dua surat kabar yang tersebar 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 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.

Sedangkan pasal 21 Undang-Undang Hak Tanggungan menegaskan :

“Apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan undang-undang ini.”

#### **a. Parate Executie**

Berdasarkan ketentuan pasal 6 jo 11 ayat (2) huruf e, pasal 13 dan pasal 20 ayat (1) UUHT, apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama memiliki hak penjualan obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan hutang piutang dari hasil penjualan tersebut berdasarkan janji dalam APHT, apabila debitor cidera janji maka pemegang hak Tanggungan berhak menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa perlu persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan. Sedangkan sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan dan pemberi hak Tanggungan yang tercantum dalam APHT tersebut telah didaftarkan di kantor Pertanahan setempat. Dengan demikian pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama memiliki hak tersebut manakala debitor cidera janji.

Janji sebagaimana yang tertuang dalam pasal 6 jo pasal 11 ayat (2) huruf e dalam pasal 20 ayat (1) UUHT tercantum dalam APHT dan pemberi Hak Tanggungan tersebut telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kotamadya/Kabupaten setempat. Addendum janji yang dimaksud dalam pasal 6 jo pasal 11 ayat (2) huruf e dan pasal 20 ayat (1) UUHT tidak dapat dilakukan saat pembuatan APHT janji tersebut tidak tercantum, karena UUHT dan peraturan pelaksanaan tidak mengatur mekanisme perubahan sertifikat Hak Tanggungan maupun APHT yang merupakan lampirannya. UUHT tidak melarang (calon) penerima Hak Tanggungan peringkat kedua dan seterusnya mengadakan kesepakatan dengan pemberi Hak Tanggungan untuk mencantumkan janji sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 jo pasal 11 ayat (2) huruf e dan pasal 20 ayat (1) UUHT pada saat pembuatan APHT dalam rangka mengantisipasi kenaikan peringkat mereka menjadi peringkat pertama bilamana piutang pemegang Hak Tanggungan dilunasi. J. Satrio berpendapat, eksistensi janji semacam itu melahirkan dampak hukum bahwa pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama memiliki *parate executie*.<sup>39</sup> Dengan demikian, *parate executie* tersebut dilakukan tanpa persyaratan eksistensi *fiat* Pengadilan Negeri maupun *sita eksekusi*.

---

<sup>39</sup>J.Satrio, *op.cit.*, hal. 54.

Dalam praktek parate executie tidaklah mudah diwujudkan, karena lelang obyek Hak Tanggungan melalui mekanisme parate executie harus memperoleh fiat Pengadilan Negeri. Eksistensi fiat tersebut didasarkan pada putusan MARI tanggal 30 Januari 1986 No. 3201 K/Pdt/1984 yang menegaskan antara lain :

- a. Bahwa berdasarkan pasal 224 HIR pelaksanaan pelelangan sebagai akibat adanya grosse akta hipotik dengan memakai irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang memiliki kekuatan hukum sama dengan suatu putusan Pengadilan seharusnya dilaksanakan atas perintah dan pimpinan ketua Pengadilan bilamana ternyata tidak terdapat perdamaian dalam pelaksanaannya;
- b. Bahwa ternyata dalam perkara ini pelaksanaan pelelangan berdasarkan parate executie tidak didasarkan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Bandung, tapi dilaksanakan sendiri oleh Kepala kantor Lelang Negara Bandung atas perintah Bank kreditor, maka lelang umum tersebut bertentangan dengan pasal 224 HIR merupakan perbuatan melawan hukum dan karenanya tidak sah. ( Hal senada dinyatakan oleh putusan MARI tanggal 20 Mei 1984 No. 320/BP/1980 ).

J. Satrio menyayangkan bahwa putusan-putusan MARI tersebut mencampuradukkan antara eksekusi berdasarkan grosse akta, titel eksekutorial,

yang harus dilaksanakan berdasarkan persetujuan Ketua Pengadilan dan eksekusi berdasarkan *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam pasal 1178 ayat (2) BW (sekarang berdasarkan pasal 6 jo pasal 11 ayat (2) huruf e dan pasal 20 ayat (1) UUHT) yang seharusnya dilakukan tanpa campur tangan Ketua Pengadilan Negeri dan tanpa melalui prosedur hukum acara. Sedangkan menurut Pitlo, dalam praktek di negeri Belanda hampir tidak ada kreditor pemegang hipotik peringkat pertama yang melaksanakan penjualan benda hipotik melalui mekanisme eksekusi biasa - termasuk *grosse akta hipotik* - karena telah tersedia mekanisme yang lebih mudah, yaitu : *parate executie* sebagaimana diatur dalam pasal 1178 ayat (2) BW.

J. Satrio pernah mengadakan penelitian terhadap kumpulan keputusan yang dimuat dalam *Indisch Tijdschrift van het Recht*, keadaan sebagaimana diatur dikemukakan oleh Pitlo terjadi juga di negara Belanda pada masa sebelum perang dunia kedua. Dalam semua perkara yang disebutkan dalam *arrest-arrest* yang tercantum dalam *Indisch Tijdschrift van het Recht* tersebut, pemegang hipotik melaksanakan hak mereka berdasarkan *parate executie* sebagaimana diatur dalam pasal 1178 ayat (2) BW.<sup>40</sup> Mekanisme pelaksanaan tugas dan administrasi MARI memberikan

---

<sup>40</sup>J.Satrio, *op.cit*, hal. 65.

arahan mengenai eksekusi jaminan hipotik (hendaknya dibaca sebagai “Hak Tanggungan”) berdasarkan pasal 7 Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tentang Pembebanan dan Pendaftaran *Hypotheek* serta *Credietverband* (sekarang diatur dalam pasal 20 ayat (1) jo pasal 14 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) UUHT dan istilah “*hipotik*” yang disebutkan dibawah ini sebaiknya disebut “*Hak Tanggungan*”) sebagai berikut :

- a. bahwa eksekusi hipotik dilaksanakan seperti eksekusi Putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- b. bahwa eksekusi dilakukan berdasarkan sertifikat hipotik;
- c. bahwa perjanjian hutang piutang yang menyebabkan adanya hipotik dapat dituangkan dalam akta dibawah tangan, yang tertera diatas kuitansi dan bahkan dapat dilakukan secara lisan sehingga tidak memerlukan grosse akta pengakuan hutang;
- d. bahwa eksekusi dilakukan atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri wilayah dimana tanah yang dibebani hipotik itu terletak;
- e. bahwa apabila para pihak dalam akta perjanjian hutang-piutang yang dijamin oleh hipotik telah memilih domisili di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tertentu, maka permohonan eksekusi dapat diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dipilih tersebut, akan tetapi Ketua Pengadilan Negeri

tersebut harus meminta bantuan dari Ketua Pengadilan Negeri dimana tanah yang dihipotikkan itu terletak guna melaksanakan eksekusi (pasal 195 HIR atau pasal 206 Rbg.);

- f. bahwa eksekusi dimulai dengan teguran dan terakhir dengan pelelangan atas yang dibebani oleh hipotik;
- g. bahwa pasal 200 ayat (6) HIR menyatakan, penjualan (lelang) benda tetap dilakukan setelah penjualan (lelang) diumumkan menurut kebiasaan setempat dan tidak boleh dilakukan sebelum hari kedelapan setelah barang-barang disita;
- h. bahwa dengan telah dilakukan pelelangan terhadap tanah yang dihipotikkan dan diserahkan uang hasil lelang kepada kreditor selesailah sudah tagihan kreditor dan hipotik - hipotik yang membebani tanah tersebut akan diroya dan tanah tersebut akan diserahkan secara bersih-bersih dari semua beban-beban kepada pembeli lelang;
- i. bahwa apabila terlelang tidak mau meninggalkan tanah yang dihipotikkan berlakulah ketentuan pasal 200 ayat (1) HIR;
- j. bahwa apabila terlelang tidak mau meninggalkan tanah yang dihipotikkan berlakulah ketentuan pasal 200 ayat (1) HIR;
- k. bahwa penjualan berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri berdasarkan pasal 1178 ayat (2) BW-hanya berlaku bagi pemegang hipotik



pertama saja dilakukan melalui mekanisme pelelangan oleh kantor lelang atas permohonan pemegang hipotik pertama dan apabila pemegang hipotik pertama telah membuat janji untuk tidak dibersihkan sebagaimana dimaksud oleh pasal 1210 BW- sekarang pasal 11 ayat (2) huruf f UUHT- dan hasil lelang tidak mencukupi untuk membayar sebuah hipotik yang membebani tanah yang bersangkutan, maka hipotik-hipotik yang tidak terbayar akan tetap membebani- meskipun sudah dibeli oleh pembeli dari pelelangan yang sah dan pembeli lelang memperoleh tanah tersebut dengan beban-beban hipotik yang belum terbayar;

- l. bahwa dalam rangka menjaga penyalahgunaan, penjualan lelang-juga berdasarkan pasal 1178 BW, sekarang berdasarkan pasal 6 jo pasal 11 ayat (2) huruf e dan pasal 20 ayat (1) UUHT selalu baru dapat dilaksanakan setelah memperoleh izin dari Ketua Pengadilan Negeri;
- m. bahwa lelang yang telah diperintahkan oleh Ketua Pengadilan Negeri hanya dapat ditangguhkan olehnya dan tidak dapat ditangguhkan oleh pejabat lain dengan alasan apapun; dan
- n. bahwa lelang yang diperintahkan oleh Ketua Pengadilan yang dilaksanakan oleh Kantor lelang negeri dalam rangka eksekusi bukanlah merupakan putusan kantor lelang negara.<sup>41</sup>

---

<sup>41</sup>Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Pedoman Pelaksanaan Tugas Administrasi Pengadilan* Buku II, tanpa penerbit, 1994, hal.145.

Pendapat Retnowulan Sutantio, izin dari Ketua Pengadilan Negeri atas penjualan obyek Hak Tanggungan melalui mekanisme parate executie berdasarkan janji yang tercantum dalam APHT sebagai yang tertuang dalam pasal 6 jo pasal 11 ayat (2) huruf e dan pasal 20 ayat (1) UUHT - dipersyaratkan guna melindungi debitor terhadap pengriiba yang hendak menjerat debitor dan selanjutnya memiliki hak atas tanah dan benda-benda yang didirikan atau ditanam di atasnya, karena pasal 12 UUHT tidak melarang pemegang Hak Tanggungan membeli obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan.<sup>42</sup> Akan tetapi Yahya Harahap berpendapat lain, didalam pasal 1178 ayat (2) BW hanya menentukan bahwa penjualan lelang harus dilakukan dimuka umum menurut cara sebagaimana yang tertera dalam pasal 1211 BW.<sup>43</sup> Penjualan di muka umum yang dimaksud dalam pasal 1211 BW adalah hanya menunjuk pejabat umum, maksudnya yaitu pegawai umum, dalam hal ini adalah jawatan lelang dan sama sekali tidak memberi kewenangan kepada Pengadilan atau pejabat Pengadilan.

---

<sup>42</sup>Retnowulan Sutantio, *Eksekusi Hak Tanggungan dalam Lembaga Kajian Hukum Bisnis* Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara-Meda. Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan Di Lingkungan Perbankan (Hasil Seminar). Selanjutnya disebut Retnowulan Sutantio II, Citra Aditya Bakti, 1996.

<sup>43</sup>Yahya Harahap, *Perlawanan Terhadap Grosse Akta Serta Putusan Pengadilan dan Arbitrase dan Arbitrase dan Standart Hukum Eksekusi*, Citra Aditya Bakti Bandung, 1993, hal. 321-322.

## **b. Eksekutorial Titel**

Sebagaimana diketahui dalam praktek eksekusi Hak tanggungan hampir menggunakan mekanisme eksekutorial titel. Sertifikat Hak Tanggungan yang dibubuhi irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*" merupakan tanda adanya Hak Tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial - sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypoteek* sebagaimana dimaksud dalam pasal 224 HIR dan pasal 258 Rbg : vide pasal 14 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) jo pasal 20 ayat (1) dan pasal 26 serta penjelasan sub. I angka 9 UUHT. Seperti halnya yang ada dalam MARI, pembentuk UUHT pun mencampuradukkan antara eksekusi berdasarkan titel eksekutorial tercantum dalam sertifikat Hak Tanggungan yang berirah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*" - yang harus dilaksanakan berdasarkan persetujuan Ketua Pengadilan dan eksekusi berdasarkan *parate executie* sebagaimana yang tercantum dalam pasal 6 jo pasal 11 ayat (2) huruf e dan pasal 20 ayat (1) UUHT yang seharusnya dilaksanakan tanpa ada campur tangan pihak Ketua Pengadilan Negeri dan tanpa melalui prosedur hukum acara. Dalam uraian tersebut diatas dapat dijumpai dari penjelasan pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) serta penjelasan I sub 9 UUHT, yaitu :

“Irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata”

Dari penjelasan I sub 9 UUHT menegaskan antara lain :

“Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu : yang mengatur lembaga parate executie sebagaimana dimaksud dalam pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbaharui (**Het Herziene Indonesich Reglement**) dan **pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglemen tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura)**”

Apabila debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak mengeksekusi haknya berbekal titel eksekutorial yang tercantum dalam sertifikat Hak Tanggungan yang berirah-irah ***“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”*** - melalui mekanisme pelelangan umum atas obyek Hak Tanggungan dalam memperoleh pelunasan piutang dengan hak mendahulukan daripada kreditor konkuren. Berdasarkan pasal 26 jo pasal 14 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) maupun penjelasan sub 1 angka 9 UUHT, eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial yang tercantum dalam sertifikat Hak Tanggungan dilakukan sesuai dengan mekanisme dan prosedur

sebagaimana diatur dalam pasal 224 HIR atau pasal 258 Rbg. Kreditor pemegang Hak Tanggungan mengajukan permohonan eksekusi Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri domisili yang dipilih atau Ketua Pengadilan Negeri yang yurisdiksinya meliputi tempat tinggal pemberi Hak Tanggungan. Jika domisili hukum yang dicantumkan dalam akta perjanjian kredit berbeda dengan domisili hukum yang dicantumkan dalam APHT. Pemegang Hak Tanggungan dapat mengajukan permohonan eksekusi hak kepada ketua Pengadilan negeri domisili-domisili yang telah dipilih itu sesuai dengan pasal 8 ayat (4) HIR.<sup>44</sup>

Permohonan tertulis mengenai eksekusi Hak Tanggungan diajukan oleh Pemegang Hak Tanggungan atau kuasanya dengan melampirkan akta perjanjian kredit atau sertifikat Hak Tanggungan. Berdasarkan permohonan Ketua Pengadilan membuat penetapan tersebut antara lain berisikan :

- a. menyatakan *grosse-grosse*<sup>45</sup> sertifikat Hak Tanggungan yang berkepala “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” berikut APHT yang dilekatkan pada dapat dijalankan.
- b. memberi kepada Panitera Kepala Pengadilan Negeri atau jika berhalangan menunjuk orang lain yang dipandang cakap untuk memanggil termohon

---

<sup>44</sup>Retnowulan Susantio, *op, cit.* hal. 89.

<sup>45</sup>*Istilah grosse-grosse sertifikat hak tanggungan* dikutip dari redaksi yang dicantumkan oleh suatu penetapan Pengadilan Negeri Surabaya.

eksekusi agar pada hari, tanggal, bulan dan jam yang telah ditentukan menghadap Ketua Pengadilan Negeri, guna diberi teguran agar termohon eksekusi dalam waktu 8 hari sejak teguran diberikan, segera memenuhi utangnya sebagaimana tercantum dalam akta perjanjian kredit dan grosse-grosse sertifikat Hak Tanggungan berikut APHT yang dilekatkan padanya setelah termohon eksekusi diberi teguran dalam waktu 8 hari membayar hutangnya sebagaimana diatur dalam pasal 198 HIR dan tetap belum melaksanakan kewajibannya, Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan tertulis pemegang Hak Tanggungan membuat penetapan sita eksekusi dan memerintahkan kepada Panitera Kepala Pengadilan Negeri atau jika berhalangan dapat menunjuk orang lain yang dianggap cakap disertai 2 orang saksi yang memenuhi syarat untuk meletakkan sita eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan. Selanjutnya juru sita pengganti dengan disertai 2 orang saksi, pegawai-pegawai Pengadilan Negeri, melakukan penyitaan obyek Hak Tanggungan sesuai dengan penetapan Ketua Pengadilan Negeri mengenai sita eksekusi tersebut. Penyitaan itu dituangkan dalam suatu berita acara penyitaan eksekusi dengan menyebutkan hari, tanggal, bulan dan jam yang kemudian diumumkan melalui pendaftaran register Pengadilan Negeri sesuai dengan ketentuan pasal 198 ayat (1) HIR dan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat dengan menyalin berita

acara tersebut dalam daftar yang tersedia. Yaitu buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya seiring dengan ketentuan pasal 55 ayat (1) PP Nomor 24/97. Selanjutnya berita acara penyitaan eksekusi diumumkan di Kantor Kelurahan yang daerah kerjanya meliputi tempat obyek Hak Tanggungan berada sesuai dengan kebiasaan setempat berdasarkan pasal 198 HIR. Apabila Debitor belum juga membayar hutangnya sesuai dengan sertifikat Hak Tanggungan dilampiri APHT yang didalamnya selalui menunjuk akta Perjanjian Kredit sebagaimana perjanjian pokok dan atas permohonan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan, ketua Pengadilan Negeri menetapkan eksekusi lelang terhadap obyek Hak Tanggungan dan memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri atau jika berhalangan dapat menunjuk orang lain yang dipandang cakap disertai 2 orang saksi yang memenuhi persyaratan dengan perantara kantor lelang negara untuk melakukan eksekusi lelang terhadap Hak Tanggungan dengan ketentuan hasil bersih eksekusi lelang disetorkan kepada kas kepaniteraan Pengadilan Negeri untuk dibayarkan kepada pemegang Hak Tanggungan selaku pemohon eksekusi sesuai haknya. Pengadilan Negeri akan mengumumkan pelelangan tersebut dalam surat kabar sebanyak dua kali dengan selang waktu 15 hari dan pelelangan umum akan dilakukan 14 hari setelah

pengumuman kedua. Sisa hasil penjualan obyek Hak Tanggungan melalui mekanisme pelelangan umum setelah piutang pemegang Hak Tanggungan dan biaya perkara terbayar lunas dikembalikan kepada debitor apabila tiada pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua dan seterusnya, sedangkan obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan bebas dari semua Hak Tanggungan yang dibebankan kepadanya. Meskipun telah diterbitkan penetapan eksekusi lelang terhadap obyek Hak Tanggungan, dalam prakteknya pelaksanaan lelang dapat ditunda guna memberi kesempatan kepada termohon eksekusi menjual sendiri obyek Hak Tanggungan. Jika waktu yang diberikan kepada termohon eksekusi telah terlewati dan atas permohonan tertulis pemegang Hak Tanggungan, Ketua Pengadilan Negeri menetapkan, melanjutkan eksekusi lelang terhadap obyek Hak Tanggungan dan memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri atau jika berhalangan dapat menunjuk orang lain yang dianggap cakap dan disaksikan 2 orang saksi yang telah memenuhi syarat dengan perantara kantor lelang negara untuk melanjutkan eksekusi lelang terhadap obyek Hak Tanggungan dengan ketentuan bahwa hasil bersih dari eksekusi lelang tersebut disertor ke Kas Kepaniteraan Pengadilan Negeri untuk dibayarkan kepada pemegang Hak Tanggungan selaku pemohon eksekusi sesuai dengan haknya.



Hambatan eksekusi Hak Tanggungan yang sering terjadi didalam praktek yaitu kepastian jumlah hutang. Sesuai dengan Penjelasan Pasal 10 ayat (1) UUHT, pemberi hak Tanggungan selalu didahului oleh janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hutang tersebut, sehingga pemberian Hak Tanggungan merupakan *accecoir* dari perjanjian dari perjanjian pokok yaitu : perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang piutang yang dijamin pelunasannya tertuang dalam akta otentik atau akta dibawah tangan yang dibuat didalam maupun diluar negeri sepanjang kredit yang bersangkutan digunakan untuk kepentingan pembangunan di Indonesia. Oleh sebab itu, eksekusi Hak Tanggungan tergantung sepenuhnya pada eksistensi hutang piutang. Berdasarkan ketentuan pasal 3 ayat (1) UUHT, dimungkinkan bahwa Hak Tanggungan digunakan untuk menjamin pelunasan hutang yang telah ada atau belum ada yang jumlahnya telah diperjanjikan. Misalnya perjanjian Bank garansi atau jumlahnya ditentukan pada saat diajukan permohonan eksekusi Hak Tanggungan misalnya perjanjian kredit yang menggunakan fasilitas rekening koran berdasarkan perjanjian hutang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan hutang-piutang, misalnya: perjanjian pengelolaan harta orang yang belum dewasa (*minderjarig*). Permasalahan jumlah hutang

dapat diajukan melalui mekanisme *partij verzet* – berdasarkan pasal 195 ayat (6) HIR atau pasal 206 ayat atau pasal 206 ayat (6) Rbg atau pasal 279 Rv atau ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri berdasarkan jabatannya, sehingga eksekusi Hak Tanggungan menjadi non eksekutable.<sup>46</sup>

Menurut Yahya Harahap untuk mengatasi persoalan atau problematik tersebut diatas, ada beberapa solusi yang harus diperhatikan yaitu;

1. Pengadilan wajib mempercayai jumlah hutang yang telah ditetapkan oleh APHT;
2. Keberatan debitor-melalui *partij verzet* atau gugatan biasa tidak menghalangi eksekusi Hak Tanggungan;
3. Apabila Pengadilan menganggap bunga terlalu tinggi, eksekusi Hak Tanggungan dilakukan sebesar hutang pokok, sedangkan tuntutan pembayaran bunga dilakukan melalui gugatan perdata; dan
4. Apabila Pengadilan menganggap jumlah hutang dalam rekening koran melampaui jumlah hutang yang tercantum dalam APHT, Pengadilan tetap berwenang untuk mengeksekusi jumlah hutang yang tercantum dalam APHT, sedangkan jumlah selebihnya terbuka bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan untuk menggugat untuk melalui mekanisme gugatan perdata biasa.

---

<sup>46</sup>Yahya Harahap, *op.cit.*, hal. 321-322.

Didalam praktek perjanjian kredit Perbankan selalu mencantumkan klausula bahwa kreditor wajib setiap bulannya memberikan informasi kepada debitor tentang mutasi maupun saldo hutang debitor dan atas nama informasi itu debitor diberi kesempatan memberikan persetujuan atau koreksi atas mutasi kredit dan saldo hutang dalam jangka waktu 7 hari kerja. Akan tetapi kenyataannya belum pernah perjanjian kredit menuangkan klausula-klausula bahwa kreditor wajib membuat administrasi pembukuan terhadap pemberian kredit menurut standar akuntansi Perbankan dan setiap mutasi kredit wajib dicatat dalam pembukuan Bank sesuai dengan prosedur yang berlaku serta setiap mutasi kredit yang dapat membebani keuangan debitor yang dilakukan oleh kreditor tanpa perintah atau persetujuan debitor menjadi beban tanggung jawab keuangan kreditor. Hal itu oleh praktek Perbankan yang menerapkan perjanjian kredit secara baku yang selalu mensyaratkan eksistensi klausula-klausula yang kurang berimbang mengenai hak dan kewajiban kreditor dan debitor.

Menurut pendapat Moch. Isnaeni, pemanfaatan perjanjian baku dalam praktek transaksi bisnis sebagai cermin dan implementasi asas kebebasan berkontrak merupakan kelaziman dan kebutuhan yang tak terletak di era perdagangan modern guna memenuhi tuntutan efisiensi, maka asas kebebasan berkontrak membutuhkan pengembangan pemberdayaan prinsip-

Prinsip hukum perjanjian lainnya agar seiring ataupun memberi batas dan syarat tertentu.<sup>47</sup> Kemudian beliau mengemukakan pendapat didalam masyarakat banyak yang mengeluh karena selama ini mengenai perjanjian *adhesi* mengundang gagasan bahwa sudah waktunya sistem Hukum Indonesia mengadopsi ajaran *misbruik van omstandigheden* atau doktrin *unconcionability* yang memberi landasan kewenangan bagi para hakim untuk mengabaikan pelaksanaan perjanjian yang syarat-syaratnya dibuat secara tidak adil dan sewenang-wenang.<sup>48</sup>

Putusan-putusan MARI tanggal 4 Maret Nomor 3431 K/Pdt/1985 dan tanggal 28 Januari 1984 Nomor 1904 K/Sip/1982 merupakan pedoman penerapan ajaran penyalahgunaan keadaan di Indonesia. Berdasarkan putusannya tanggal 4 Maret 1987 Nomor 3431 K/Pdt/1985, MARI secara tidak langsung telah menerapkan ajaran penyalahgunaan keadaan, baik mengenai unsur kerugian (material) maupun unsur penyalahgunaan kesempatan oleh kreditor. Adapun putusan MARI tanggal 28 Januari 1984 Nomor 1904 K/Sip/1982 menyatakan, si pelawan telah menyatakan menyalahgunakan kesempatan baik mengenai keunggulan ekonomis maupun keunggulan kejiwaan, sebab terlawan dalam keadaan terjepit secara ekonomis, hutangnya

---

<sup>47</sup>Moch. Isnaeni, *Perkembangan Prinsip-prinsip Hukum Kontrak Sebagai Landasan/kegiatan Bisnis di Indonesia* Pidato Pada Peresmian Penerimaan jabatan Guru Besar Dalam Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Airlangga, tanggal 16 September 2000, hal. 5.

<sup>48</sup>*Ibid*, hal. 6.

banyak dan pada saat terjepit itu terlawan secara terpaksa, diluar kehendak bebas menandatangani akta jual beli sebagai pengganti akta hutang-piutang.<sup>49</sup> Kendala-kendala yang menghambat eksekusi Hak Tanggungan adalah verzet yang diajukan termohon lelang mengenai eksistensi dan keabsahan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dijadikan landasan bagi pembuatan APHT. Berdasarkan ketentuan pasal 15 ayat (1) UUHT, apabila (calon) pemberi Hak Tanggungan yaitu : pemilik hak atas tanah dan bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah atau akan ada yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu berhalangan hadir di hadapan PPAT yang berwenang, ia dapat memberikan kuasa kepada pihak lain, baik berwujud manusia (*natuurlijke person*) maupun badan hukum (*rechtspersoon*), dengan akta Notaris atau akta PPAT. Berdasarkan pasal 96 jo pasal 95 PMNA/KBPN Nomor 3/1997 meyakini tidak memungkinkan (para calon) pemberi hak Tanggungan, baik warga negara Indonesia yang berdomisili diluar negeri atau warga negara asing yang berkedudukan atau memiliki perwakilan di Indonesia memberikan kuasa membebankan Hak Tanggungan dituangkan dalam akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat umum dinegara tempat mereka berada kecuali mereka menghadap notaris atau PPAT di Indonesia guna mengkonstatir

---

<sup>49</sup>Hendry P.Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan-Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda)*, Liberty, Yogyakarta, 1992. hal. 57-60.

pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan yang mereka kehendaki.

### **C. Penjualan Di bawah Tangan.**

Adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilakukan di bawah tangan, apabila dengan cara demikian akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Hal ini sesuai dengan diberlakukannya Undang-Undang Hak Tanggungan khususnya pasal 20 ayat (2) UUHT. Karena penjualan dibawah tangan dari obyek Hak Tanggungan hanya dapat dilakukan bila ada kesepakatan antar pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, maka Bank tidak mungkin melakukan penjualan dibawah tangan terhadap obyek Hak Tanggungan atau agunan kredit itu apabila debitor tidak menyetujuinya. Dan apabila kredit tersebut macet, maka Bank yang bersangkutan akan mengalami kesulitan untuk dapat memperoleh persetujuan dari nasabah debitor. Dalam keadaan-keadaan tertentu justru menurut pertimbangan Bank lebih baik agunan itu dijual dibawah tangan dari pada di jual di pelelangan umum. Bank sendiri berkepentingan agar hasil penjualan agunan tersebut cukup jumlah untuk membayar seluruh jumlah kredit yang terutang. Kesulitan untuk memperoleh persetujuan nasabah tersebut dapat terjadi, misalnya nasabah debitor yang tidak lagi beritikad baik, tidak bersedia ditemui oleh Bank, atau

telah tidak diketahui lagi dimana keberadaannya. Agar Bank kelak setelah kredit diberikan tidak mengalami kesulitan yang demikian, maka Bank pada waktu kredit diberikan mensyaratkan agar di dalam perjanjian kredit diperjanjikan bahwa Bank diberi kewenangan untuk menjual sendiri agunan tersebut secara dibawah tangan atau meminta kepada debitor untuk memberikan surat kuasa khusus yang memberikan kekuasaan kepada Bank untuk menjual sendiri agunan tersebut secara dibawah tangan.

Hal tersebut berbeda ketentuan hipotik, yang tidak secara tegas menentukan penjualan dibawah tangan sebagai hal yang dibolehkan. Akan tetapi tidak pula ada ketentuan yang melarang dilakukannya penjualan dibawah tangan. Mengingat ketentuan hipotik tidak secara tegas menentukan boleh atau tidak dilakukan penjualan dibawah tangan atas obyek hipotik, telah timbul banyak keraguan di dalam masyarakat. Dikuatirkan jual beli dibawah tangan dianggap merupakan transaksi yang melanggar hukum sehingga dapat terancam batal demi hukum atau dapat dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak-pihak tertentu, termasuk permintaan pemberi hipotik itu sendiri. Dengan berdasarkan pasal 20 ayat (2) UUHT bahwa penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan apabila ada kesepakatan antar pemberi dan

pemegang Hak Tanggungan, keraguan itu akan hilang.<sup>50</sup> Sutan Remy Sjahdeini berpendapat bahwa : penegasan tersebut penting, sebab di dalam praktik Perbankan sering terjadi obyek hipotik dijual dibawah tangan oleh Bank, baik atas dasar kesepakatan para pihak yaitu pemberi hipotik dan pihak Bank sebagai pemegang hipotik maupun atas dasar kuasa untuk menjual dibawah tangan dari pemberi hipotik kepada Bank.

Keabsahan penjualan obyek Hak Tanggungan dibawah tangan berdasarkan kuasa menjual, hal ini ada beberapa permasalahan yang perlu dipecahkan. Berdasarkan surat kuasa untuk menjual dibawah tangan dari pemberi Hak Tanggungan, dalam hal ini jual belinya sah saja namun jika ternyata penjualan tersebut terjadi dengan harga yang jauh dibawah harga wajar, pemberi Hak Tanggungan dan debitor itu sendiri ( dalam hal ini debitor bukan pemilik obyek Hak Tanggungan ) dapat mengajukan gugatan terhadap Bank. Gugatan itu sendiri diajukan terhadap pelaksanaan penjualan berdasarkan dalih bahwa penjualan obyek Hak Tanggungan harus dilakukan melalui pelelangan umum, namun terhadap harga penjualan itu yang dinilai tidak wajar. Dalih yang dapat diajukan oleh penggugat adalah bahwa Bank telah melakukan perbuatan melawan hukum atau bertentangan dengan kepatutan atau bertentangan dengan keadilan atau bertentangan dengan asas

---

<sup>50</sup>Sutan Remy Sjahdeini, *op.cit.* hal. 166-167



itikad baik. Seyogyanya sesuai dengan asas kepatutan dan itikad baik, Bank tidak menentukan sendiri harga jual atas barang-barang agunan dalam rangka penyelesaian kredit macet nasabah/debitor. Seyogyanya penafsiran harga dilakukan oleh suatu perusahaan penilai yang independen dan telah mempunyai reputasi baik.

Selanjutnya berdasarkan pasal 20 ayat (4) UUHT menegaskan bahwa setiap janji melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan yang bertentangan dengan cara bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) batal demi hukum, akan tetapi sangat disayangkan bahwa dalam pasal 20 ayat (2) UUHT tidak mengatur :

- a. apakah yang dimaksud penjualan dibawah tangan, siapakah yang berwenang menjual obyek Hak Tanggungan, bagaimana mekanisme dan prosedurnya, dan
- b. penjualan obyek Hak Tanggungan di bawah tangan dapat dilakukan apabila debitor wanprestasi.

Seyogyanya UUHT mengatur hal-hal tersebut diatas secara tegas, sehingga memberikan kepastian hukum terhadap mekanisme Hak Tanggungan, dalam hal ini penjualan obyek Hak Tanggungan secara dibawah tangan yang pada akhirnya melahirkan kepastian hukum bagi eksistensi lembaga jaminan Hak Tanggungan sebagai sarana hukum bagi pembayaran prestasi debitor.

Sampai saat ini praktek Perbankan belum pernah melakukan penjualan dibawah tangan atas obyek Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) UUHT.

Dalam praktek Perbankan pemberi Hak Tanggungan diberi kesempatan oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan pada umumnya berwujud kesepakatan lisan untuk menawarkan, memutuskan harga jual beli dan penjual obyek Hak Tanggungan kepada pihak ketiga asalkan hasil jual belinya dapat digunakan membayar seluruh piutang kreditor pemegang Hak Tanggungan dan pembayaran seluruh piutang kreditor tersebut dilakukan segera setelah penandatanganan akta pengalihan hak atas bebas obyek Hak Tanggungan tanpa perbuatan hukum apapun dari pemegang Hak Tanggungan, kecuali pembuatan dan penanda tangan akta-akta secara dibawah tangan yang berisikan pernyataan bahwa seluruh piutang kreditor pemegang Hak Tanggungan telah dilunasi dan pernyataan bahwa hak atas tanah berikut atau tidak berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dibebani Hak Tanggungan telah dibebaskan dari pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dasar bagi permohonan royas kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat dan akta-akta tersebut harus sudah tersedia pada saat penandatanganan akta pengalihan obyek Hak Tanggungan.

Pernyataan-pernyataan kreditor pemegang Hak Tanggungan itu dapat dituangkan pula dapat akta notariil, tapi praktek Perbankan selalu menuangkannya dalam akta yang dibuat secara dibawah tangan.

Berdasarkan penjelasan pasal 2 ayat (1) UUHT menegaskan pendaftaran roya Hak Tanggungan merupakan masalah administratif belaku dan tidak memiliki akibat hukum, sehingga Hak Tanggungan hapus demi hukum sejak tanggal penandatanganan akta-akta dibawah tangan yang berisikan pernyataan-pernyataan dari kreditor pemegang Hak Tanggungan bahwa seluruh piutangnya telah dilunasi dan bahwa hak atas tanah berikut atau tidak berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dibebani Hak Tanggungan telah dibebaskan dari pembebanan Hak Tanggungan. Penjualan obyek Hak Tanggungan semacam itu dilakukan dalam praktek Perbankan sesungguhnya merupakan perjanjian jual beli yang lazimnya sulit untuk diklasifikasikan sebagai penjualan di bawah tangan atas obyek Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) UUHT. Disamping itu secara teori yang ada bahwa jual beli obyek Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh pemberi Hak Tanggungan yang tetap memiliki *beschikkingbevoegd* untuk mengalihkannya tanpa mensyaratkan adanya kesepakatan dengan pemegang Hak Tanggungan mengenai pengalihan hak tersebut dan Hak Tanggungan tetap terbebani atas obyek Hak Tanggungan yang

bersangkutan sesuai dengan asas *droit de suite* sebagaimana diatur dalam pasal 7 UUHT. Dalam praktek penjualan semacam ini tidak mungkin dilakukan, sebab sebelum dilakukan pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT sertifikat asli harus disampaikan kepadanya guna dilakukan pemeriksaan di Kantor Pertanahan setempat mengenai kesepakatan antara sertifikat asli dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan sesuai dengan ketentuan pasal 39 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997 jo pasal 97 ayat (1), ayat (3), ayat (4), ayat (6) dan (7) PMNA/KBBPN Nomor 3/1997 sedangkan disisi lain dalam praktek Perbankan sertifikat asli selalu disimpan di Bank sebagai konsekwensi yuridis dari APHT yang selalu mencantumkan janji sebagaimana yang diatur dalam pasal 11 ayat (2) huruf k jo pasal 14 ayat (4) UUHT bahwa sertifikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan akan diserahkan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada Pemegang Hak Tanggungan untuk disimpan dan digunakan olehnya dalam rangka melaksanakan hak-hak dan untuk itu pemberi Hak Tanggungan dengan APHT yang bersangkutan memberi kuasa kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menerima sertifikat tersebut dari Kantor Pertanahan setempat setelah Hak Tanggungan didaftarkan. Jual Beli yang disebut terakhir ini pun sulit diklasifikasikan sebagai penjualan di bawah tangan atas obyek Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) UUHT.

Bentuk lain dari penjualan di bawah tangan adalah mekanisme penjualan obyek Hak Tanggungan atas inisiatif pemberi Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan pasal 19 UUHT. Berdasarkan pasal 19 ayat (4) UUHT menegaskan bahwa : apabila hasil penjualan sukarela obyek Hak Tanggungan tidak dapat melunasi seluruh piutang para kreditor yang dijamin oleh Hak Tanggungan-Hak Tanggungan yang membebaninya, pembeliannya memperoleh hak tanah berikutan atau tidak berikutan bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dibebani Hak Tanggungan dengan tetap terbebani peringkat kedua dan seterusnya yang belum terbayar, meskipun dalam praktek Hak Tanggungan peringkat kedua dan seterusnya hanya diberikan kepada dan untuk kepentingan pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama saja, baik menjamin fasilitas kredit yang sama maupun fasilitas kredit yang berbeda karena pada saat pemberian Hak Tanggungan peringkat pertama selalu dicantumkan eksistensi janji yang diatur dalam pasal 11 ayat (2) huruf f UUHT dalam APHT bahwa pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama janji, obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan, sehingga kondisi tersebut tidak menciptakan iklim kondusif bagi pembeli lelang.