

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai Eksekusi Dalam Lingkup Hukum Perdata

1. Definisi Eksekusi

Arti kata eksekusi menurut kamus besar bahasa Indonesia secara umum adalah Ek-se-ku-si /éksekusi/ n Huk 1 pelaksanaan putusan hakim atau pelaksanaan hukuman badan peradilan atau penjualan harta orang karena berdasarkan penyitaan¹. Pengertian lain dari kata eksekusi yang awalnya berasal dari kata *execuite* adalah melaksanakan putusan hakim. Eksekusi yang dimaksud adalah melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan hukum, guna menjalankan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap². Menurut R. Soepomo Eksekusi adalah hukum yang mengatur cara dan syarat-syarat yang dipakai oleh alat-alat Negara guna membantu pihak yang berkepentingan untuk menjalankan putusan hakim, apabila pihak yang kalah tidak bersedia memenuhi bunyinya putusan dalam waktu yang ditentukan³.

Menurut pendapat R. Soepomo di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa Eksekusi adalah pelaksanaan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) yang dijalankan secara paksa oleh karena pihak yang kalah dalam perkara tidak mau mematuhi pelaksanaan

¹ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) diakses tanggal 4 Maret 2012

² Yahya Harahap, **Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata**, Gramedia, Jakarta, 1989, hlm 4.

³R. Soepomo, **Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri**, Cet. 9, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 1986, hlm 119. (selanjutnya disebut R. Soepomo)

acara Putusan Pengadilan. Menurut Pasal 195 ayat (6) dan Pasal 207 ayat (1)

HIR

Bunyi Pasal 207 Ayat (1) HIR:

Perlawanan debitur terhadap pelaksanaan keputusan, baik dalam hal disitanya barang tak bergerak maupun dalam hal disitanya barang bergerak, harus diberitahukan oleh orang itu dengan surat atau dengan lisan kepada ketua pengadilan negeri tersebut pada Pasal 195 ayat (6); jika perlawanan itu diberitahukan dengan lisan, maka ketua wajib mencatatnya atau menyuruh mencatatnya. (IR. 120, 197, 206.)⁴.

Bunyi Pasal 195 ayat (6) HIR:

Jika pelaksanaan keputusan itu dilawan, juga perlawanan itu dilakukan oleh orang lain yang mengakui barang yang disita itu sebagai miliknya, maka hal itu serta segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan itu, diajukan kepada dan diputuskan oleh pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya harus dilaksanakan keputusan itu⁵.

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa eksekusi adalah upaya paksa pelaksanaan atas putusan atau penetapan pengadilan atas objek yang disengketakan berdasarkan perintah pengadilan negeri.

2. Jenis-Jenis Eksekusi

Eksekusi atau pelaksanaan putusan hakim dalam hukum perdata ada 3 jenis yaitu:

1) Eksekusi Membayar Sejumlah Uang

Menurut Pasal 197 ayat (1) dan (2) HIR eksekusi pembayaran sejumlah uang adalah eksekusi penyitaan oleh panitera pengadilan yang diperintahkan oleh ketua pengadilan tingkat pertama jika sudah jatuh tempo yang ditentukan dan yang dikalahkan belum juga memenuhi isi dari putusan pengadilan atau jika dipanggil dengan sah, tidak juga menghadap, maka ketua, karena jabatannya, akan memberi perintah dengan surat,

⁴HIR, *Loc.cit.*

⁵HIR, *Loc.cit.*

supaya disita sekian barang bergerak dan jika yang demikian tidak ada atau ternyata tiada cukup, sekian barang tak bergerak kepunyaan orang yang kalah itu, sampai dianggap cukup menjadi pengganti jumlah uang tersebut dalam putusan itu dan semua biaya untuk melaksanakan putusan itu.

2) Eksekusi Untuk Melakukan Suatu Perbuatan

Eksekusi ini merupakan eksekusi yang mengandung penghukuman kepada pihak yang dikalahkan untuk melakukan suatu perbuatan atau tidak melakukan suatu perbuatan (jika digantikan dengan sejumlah uang) dalam eksekusi ini pihak yang dikalahkan dalam persidangan tidak dapat dipaksakan untuk memenuhi isi dari putusan hakim yang berupa perbuatan karena suatu perbuatan yang belum dilakukan dapat diganti dengan nilai sejumlah uang yang ditetapkan oleh hakim.⁶

3) Eksekusi Riil

Eksekusi riil merupakan pelaksanaan putusan pengadilan baik terhadap barang-barang bergerak maupun tidak bergerak yang bertujuan untuk memenuhi prestasi yang dibebankan kepada pihak yang dikalahkan dalam suatu perkara dipersidangan pengadilan negeri⁷.

3. Definisi *Parate Execution* dan Eksekusi Pengosongan

Menurut jenis dan sifatnya *parate execution* dapat digolongkan sebagai eksekusi riil sedangkan eksekusi pengosongan dapat digolongkan sebagai eksekusi untuk melakukan suatu perbuatan.

⁶Sarwono, **Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik**, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm 331.

⁷*Ibid*, hlm 332.

1) *Parate Execution*

Parate execution dari kata *paraat* yang berarti hak itu siap siaga di tangan kreditor untuk menjual benda jaminan dimuka umum itu atas dasar kekuatan sendiri, seolah seperti menjual miliknya sendiri⁸. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) arti kata eksekusi secara umum adalah pelaksanaan putusan hakim atau pelaksanaan hukuman badan peradilan atau penjualan harta orang krm berdasarkan penyitaan⁹. Menurut R. Soepomo adalah hukum yang mengatur cara dan syarat-syarat yang dipakai oleh alat-alat Negara guna membantu pihak yang berkepentingan untuk menjalankan putusan hakim, apabila pihak yang kalah tidak bersedia memenuhi bunyinya putusan dalam waktu yang ditentukan¹⁰.

Berdasarkan uraian di atas *parate execution* dapat disebut sebagai pelaksanaan putusan hakim atas dasar kekuatan sendiri tanpa melalui alat-alat negara guna menjalankan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Menurut Yahya Harahap, *parate execution* merupakan pengecualian atas prinsip eksekusi di bawah perintah dan pimpinan ketua pengadilan¹¹.

2) Eksekusi Pengosongan

Eksekusi pengosongan adalah pengosongan terhadap tanah dan bangunan rumah, gedung, kantor, pabrik dan gedung pendidikan yang berdiri di atasnya, dapat dilaksanakan secara paksa oleh ketua pengadilan dengan

⁸M. Isnaeni, **Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Dalam Kerangka Tata Hukum Indonesia**, Jurnal Hukum Ekonomi, Edisi V, Agustus 1996, hlm 54

⁹ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) diakses tanggal 4 Maret 2012

¹⁰R. Supomo.*loc.cit*.

¹¹M. Yahya Harahap, **KedudukanGrosseAkte Dalam Perkembangan Hukum di Indonesia**, Media Notariat no, 8-9, tahun III, 1998, Hal. 44.

cara mengeluarkan barang-barang milik pihak yang dikalahkan termasuk didalamnya adalah para penghuni rumah dan atau gedung tersebut sampai benar-benar dalam keadaan kosong¹².

B. Tinjauan Umum Mengenai Lelang

1. Definisi Lelang

Menurut Pasal 1 *Vendu Reglement* (VR) yang berbunyi:

Untuk penerapan peraturan ini dari peraturan pelaksanaan yang telah dan akan ditetapkan berdasarkan peraturan ini, yang dimaksud dengan "penjualan umum" (*openbare verkopingen*) adalah pelelangan atau peniualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau peniualan itu, atau diizinkan untuk ikut-serta, dan diberi kesempatan untuk menawar barga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup. (*Vendu-regl. Ib, 94.5.*)¹³.

Kesimpulan dari bunyi Pasal di atas, bahwa lelang adalah penjualan barang di muka umum dengan harga serta peserta yang ditentukan. Menurut peraturan perundang-undangan yang lain berdasarkan Pasal 200 ayat (1) HIR dikaitkan dengan Pasal 1 Peraturan Lelang (LN. 1908 No. 189) secara terperinci lelang adalah penjualan di muka umum harta kekayaan termohon yang telah disita eksekusi atau dengan kata lain menjual di muka umum barang sitaan milik termohon (*debitur*), yang dilakukan di depan juru lelang atau penjualan lelang dilakukan dengan perantaraan atau bantuan kantor lelang (*juru lelang*) dan cara penjualannya dengan jalan harga penawaran

¹²Sarwono. *Op.cit.* Hal 333.

¹³**Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement**, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3).

semakin meningkat, atau semakin menurun melalui penawaran secara tertulis (penawaran dengan pendaftaran)¹⁴.

Diatur pula dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pengertian lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.

Menurut Polderman pengertian penjualan di muka umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun peminat. Syarat utamanya adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual¹⁵.

2. Macam-Macam Jenis Lelang

Berdasar PMK Nomor 93/PMK.06/2010 lelang dibedakan menjadi dua macam, yaitu:

- a. Lelang Eksekusi dan Lelang Non-eksekusi. Lelang eksekusi, terdiri atas:
 - a) Lelang Sitaan Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN);
 - b) Lelang yang dilaksanakan terhadap barang-barang sitaan Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) yang merupakan jaminan utang di bank-bank pemerintah;
 - c) Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri;
 - d) Lelang untuk melaksanakan putusan hakim Pengadilan Negeri dalam perkara perdata, termasuk lelang Undang-Undang Hak Tanggungan;

¹⁴Radityo Wisnu, 2012, **Lelang** (online), <http://radityowisnu.blogspot.com/2012/06/lelang.html> (diakses pada tanggal 3 Maret 2014)

¹⁵Rochmat Soemitro, **Peraturan Jan Instruksi Lelang**, PT. Eresco, Bandung, 1987, hlm 106.

- e) Lelang Eksekusi Pajak;
- f) Lelang yang dilakukan terhadap barang-barang wajib pajak yang telah disita untuk membayar utang pajak kepada negara;
- g) Lelang Harta Pailit;
- h) Lelang barang-barang atau harta kekayaan seseorang yang telah dinyatakan pailit oleh Pengadilan Negeri;
- i) Lelang berdasar Pasal 6 UUHT;
- j) Lelang barang-barang atau harta kekayaan debitur yang telah diserahkan kepada kreditor yang diikat dengan Hak Tanggungan karena debitur dipandang cidera janji (wanprestasi);
- k) Lelang Barang-barang yang Tidak Dikuasai / Dikuasai Negara (DJBC);
- l) Lelang barang-barang yang oleh pemiliknya atau kuasanya tidak diselesaikan administrasi pabeannya;
- m) Lelang Barang Sitaan Berdasarkan Pasal 45 KUHAP;
- n) Lelang barang yang disita sebagai barang bukti dalam perkara pidana;
- o) Lelang Rampasan;
- p) Lelang barang bukti yang dinyatakan dirampas untuk negara berdasarkan putusan Pengadilan Negeri, misalnya alat yang dipakai untuk melakukan kejahatan, barang selundupan;
- q) Lelang Barang Temuan;
- r) Lelang barang-barang hasil temuan yang diduga berasal dari tindak pidana, dan setelah diumumkan dalam waktu yang ditentukan tidak ada pemiliknya;

- s) Lelang Fiducia;
 - t) Lelang barang yang telah diikat dengan fiducia karena debitur dipandang cidera janji (wanprestasi);
 - u) Lelang Eksekusi Gadai;
 - v) Lelang Eksekusi Benda Sitaan Berdasar Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31;
 - w) Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001.
- b. Lelang Non-eksekusi meliputi :
- a) Lelang Non-eksekusi Wajib Barang Milik Negara/Daerah;
 - b) Lelang barang-barang inventaris semua instansi pemerintah baik pusat maupun daerah;
 - c) Lelang Non-eksekusi Wajib barang Dimiliki Negara Direktorat Jenderal Bea Cukai (Bukan penghapusan inventaris);
 - d) Lelang Non-eksekusi Wajib Barang Milik BUMN/BUMD Non-persero;
 - e) Lelang Non-eksekusi Wajib Kayu dan Hasil Hutan Lainnya Dari Tangan Pertama. Lelang kayu milik PT. Perhutani yang telah terjadwal setiap bulannya.

3. Dasar Hukum Lelang

KPKNL adalah salah satu lembaga negara di bawah Menteri Keuangan yang dalam melaksanakan kewenangannya haruslah berdasar pada peraturan perundang-undangan serta Peraturan Menteri Keuangan yang berlaku.

Berikut adalah dasar hukum yang digunakan KPKNL dalam melakukan lelang:

- a. Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3);
- b. Instruksi Lelang (Vendu Instructie, Staatsblad 1908:190 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1930:85);
- c. Undang-Undang Perpajakan;
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2003 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Departemen Keuangan;
- e. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah berubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.06/2007;
- f. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 41/PMK.07/2006 tentang Pejabat Lelang Kelas I;
- g. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 102 Tahun 2008 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara;
- h. Peraturan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor 02/PL/2002 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang;
- i. Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 02/KN/2009 tentang Penatausahaan Hasil Pengurusan Piutang Negara Dan Lelang pada KPKNL;

- j. Keputusan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor 38/PL/2002 tentang Tatacara Dan Administrasi Lelang.

4. Persyaratan administrasi Lelang

Sebelum lelang dapat dilaksanakan, ada beberapa syarat administrasi yang harus dipenuhi terlebih dahulu. Syarat tersebut adalah syarat mutlak yang tidak dapat diganti atau dikurangi dalam penyerahannya. Berikut adalah syarat-syarat administrasi yang harus dipenuhi:

a. Dokumen persyaratan lelang (umum):

- 1) Salinan/fotokopi Surat Keputusan Penunjukan Penjual;
- 2) Daftar barang yang akan dilelang; dan
- 3) Syarat lelang tambahan dari Penjual/Pemilik Barang, sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 8 ayat (apabila ada).

b. Dokumen persyaratan lelang (khusus):

- 1) Lelang Non-eksekusi Wajib BMN/Daerah:
 - a) Salinan/fotokopi Surat Keputusan Penghapusan dari PengelolaBarang untuk Barang Milik Negara atau Gubernur/Bupati/Walikota untuk Barang Milik Daerah;
 - b) Salinan/fotokopi Surat Persetujuan Presiden/DPR/DPRD, dalam hal peraturan perundang-undangan menentukan adanya persetujuan tersebut;
 - c) Salinan/fotokopi Surat Keputusan tentang Pembentukan Panitia Penjualan Lelang; dan

d) Asli dan/atau fotokopi bukti kepemilikan/hak, apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan diperlukan adanya bukti kepemilikan, atau apabila bukti kepemilikan/hak tidak dikuasai harus ada pernyataan tertulis/surat keterangan dari Penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai dengan bukti kepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya.

2) Lelang Non-eksekusi Wajib Barang Dimiliki Negara DJBC (bukan penghapusan inventaris DJBC):

a) Salinan Keputusan Kepala Kantor Pengawasan dan Pelayanan Bea dan Cukai tentang penjualan Barang Dimiliki Negara;

b) Salinan/fotokopi Surat Keputusan Pembentukan Panitia Lelang;

c) Salinan/fotokopi Surat Persetujuan/Keputusan Menteri Keuangan tentang Barang Dimiliki Negara untuk dijual secara lelang; dan

d) Asli dan/atau fotokopi bukti kepemilikan/hak, apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan diperlukan adanya bukti kepemilikan, atau apabila bukti kepemilikan/hak tidak dikuasai, harus ada pernyataan tertulis/surat keterangan dari penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya.

3) Lelang Non-eksekusi Wajib Barang Milik BUMN/BUMD Non Persero:

a) Salinan/fotokopi Surat Keputusan Persetujuan Penghapusan aset BUMN/BUMD Nonpersero dari Menteri yang berwenang/Gubernur/Bupati/Walikota/Dewan Komisaris;

- b) Salinan/fotokopi Surat Persetujuan Presiden/DPR/DPRD, dalam hal peraturan perundang-undangan menentukan adanya persetujuan tersebut;
 - c) Salinan/fotokopi Surat Keputusan Penghapusan dari Direksi/Kepala Daerah;
 - d) Salinan/fotokopi Surat Keputusan tentang Pembentukan Panitia Penjualan Lelang; dan
 - e) Asli dan/atau fotokopi bukti kepemilikan/hak, apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan diperlukan adanya bukti kepemilikan/hak, atau apabila bukti kepemilikan/hak tidak dikuasai, harus ada pernyataan tertulis/surat keterangan dari penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya.
- 4) Lelang Non-eksekusi Wajib Kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari Tangan Pertama tidak memerlukan dokumen yang bersifat khusus.
- 5) Lelang Eksekusi PUPN:
- a) Salinan/fotokopi Pernyataan Bersama/Penetapan Jumlah Piutang Negara;
 - b) Salinan/fotokopi Surat Paksa;
 - c) Salinan/fotokopi Surat Perintah Penyitaan;
 - d) Salinan/fotokopi Berita Acara Sita;
 - e) Salinan/fotokopi Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan;
 - f) Salinan/fotokopi Rincian Utang;

g) Salinan/fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang kepada Penanggung Utang/Penjamin Utang, dan asli/fotokopi bukti kepemilikan/hak atas barang yang akan dilelang atau khusus lelang harta kekayaan selain agunan, apabila bukti kepemilikan/hak tidak dikuasai, harus ada pernyataan tertulis dari Kepala Seksi Piutang Negara bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya.

6) Lelang Eksekusi Pengadilan:

- a) Salinan/fotokopi Putusan dan/atau Penetapan Pengadilan;
- b) Salinan/fotokopi Penetapan *Aanmaning*/teguran kepada tereksekusi dari Ketua Pengadilan;
- c) Salinan/fotokopi Penetapan Sita oleh Ketua Pengadilan;
- d) Salinan/fotokopi Berita Acara Sita;
- e) Salinan/fotokopi Perincian Utang/jumlah kewajiban tereksekusi yang harus dipenuhi;
- f) Salinan/fotokopi Pemberitahuan lelang kepada termohon eksekusi; dan
- g) Asli dan/atau fotokopi bukti kepemilikan/hak, apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan diperlukan adanya bukti kepemilikan/hak, atau apabila bukti kepemilikan/hak tidak dikuasai, harus ada pernyataan tertulis/surat keterangan dari penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya. Persyaratan administrasi Lelang Eksekusi ... s.d. Lelang Eksekusi Benda Sitaan berdasarkan Pasal 18 ayat (2)

Undang-Undang Nomor 31 tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Poin-poin yang dijelaskan di atas adalah beberapa jenis lelang, dasar hukum yang digunakan KPKNL dalam melaksanakan lelang, serta persyaratan administrasi yang harus dipenuhi untuk pelaksanaan eksekusi lelang.

C. Tinjauan Umum Mengenai Hak Tanggungan

1. Definisi Hak Tanggungan

Hak Tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 butir (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, adalah:

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya¹⁶.

Dari rumusan Pasal 1 butir (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahulu¹⁷,

¹⁶UUHT 4/1996. *loc. cit.*

¹⁷Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual

dengan objek jaminannya berupa hak-hak Atas Tanah yang diatur dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria¹⁸.

2. Unsur-Unsur Hak Tanggungan

Unsur-unsur yang tercantum dalam pengertian Hak Tanggungan disajikan berikut ini¹⁹:

a. Hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah

Hak jaminan atas tanah adalah hak penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditor, yang memberi wewenang kepadanya untuk, jika debitur cedera janji, menjual lelang tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan utangnya tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain (*droit de preference*). Selain berkedudukan mendahului, kreditor pemegang Hak Tanggungan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, sungguhpun tanah yang bersangkutan sudah dipindahkan kepada pihak lain (*droit de suite*).

b. Hak atas berikut atas tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.

melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Penjelasan Umum Angka 4 UUHT 4/1996

¹⁸Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, **Hak Tanggungan**, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005, hlm 13.

¹⁹H. Salim, **Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia**, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm 96.

Pada dasarnya, Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah semata-mata, tetapi dapat juga hak atas tanah tersebut berikutan dengan benda-benda yang ada di atasnya.

c. Untuk pelunasan utang tertentu

Maksud untuk pelunasan utang tertentu adalah Hak Tanggungan itu dapat membereskan dan selesai dibayar utang-utang debitur yang ada pada kreditor.

d. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.

e. *Droit de preference* (Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 20 ayat (1) UUHT).

Pasal 1 ayat (1) berbunyi:

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

Pasal 20 ayat (1) berbunyi:

(1). Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan: a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14.

(2). Objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya²⁰.

²⁰UUHT 4/1996. *loc. cit.*

Bunyi Pasal di atas dapat disimpulkan bahwa penjualan objek Hak Tanggungan mempunyai sifat didahulukan. Kreditor pertama dapat menjual objek Hak Tanggungan dan mengambil pelunasan terlebih dahulu dari kreditor sebelumnya.

f. *Droit de suite* (Pasal 7 UUHT)

“Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek tersebut berada²¹”

Kesimpulan dari bunyi pasal di atas bahwa hukum yang mengatur mengenai Hak Tanggungan tidak mengikuti siapa yang memiliki kekuasaan atas objek Hak Tanggungan melainkan mengikuti dimana objek Hak Tanggungan itu berada.

3. Sifat-Sifat Hak Tanggungan

Sifat-sifat Hak Tanggungan ada 2 yaitu²²:

- 1) Tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 UUHT). Bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Sifat ini tidak berlaku mutlak karena ada kemungkinan untuk mengecualikan atau menyimpang dari sifat tidak dapat dibagi-bagi ini didasarkan pada Pasal 2 ayat (2) UUHT yang dapat dilakukan dengan royas parsial. Arti royas parsial ini adalah bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara mengangsur yang besarnya sama dengan nilai masing-masing satuan yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan. Bagian yang telah diangsur pembayarannya akan terbebas

²¹UUHT 4/1996. *loc. cit.*

²²Kristono, **Tinjauan Yuridis Terhadap Kekuatan Eksekutorial Sertipikat Hak Tanggungan Dalam Mengatasi Kredit Macet (Studi Kasus Perkara No.580/Pdt.G/1998/Pn Jkt.Pst)**. Tesis tidak diterbitkan, Universitas Diponegoro Semarang, 2009, hlm.30.

dari Hak Tanggungan, dan Hak Tanggungan hanya akan membebani sita objek Hak Tanggungan sebagai jaminan utang yang belum dilunasi.

- 2) Bersifat *accessoir* pada piutang tertentu. Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin pelunasan piutang kreditor. Dikatakan bahwa Hak Tanggungan adalah *accessoir* pada suatu piutang tertentu karena kelahiran, eksistensi, peralihan, eksekusi dan hapusnya piutang yang dijamin didasarkan pada perjanjian induknya. Dengan kata lain keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain.

4. Objek Hak Tanggungan

Pasal 4 undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah menyebutkan bahwa yang menjadi Objek Hak Tanggungan adalah:

- a. Hak milik;
- b. Hak guna usaha;
- c. Hak guna bangunan;
- d. Hak pakai atas tanah negara, yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani dengan Hak Tanggungan.

5. Subjek Hak Tanggungan

Subjek Hak Tanggungan yang dimaksud dalam hal ini adalah pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan²³. Dalam Tesisnya Benny Pramujiharto yang berjudul Tinjauan Yuridis Terhadap Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Mengatasi Kredit Macet

²³Benny Pramujiharto, **Tinjauan Yuridis Terhadap Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Mengatasi Kredit Macet (Studi Kasus Perkara No.580/Pdt.G/1998/Pn Jkt.Pst.)**, Universitas Diponegoro, Semarang, 2009, hlm 50-53.

(Studi Kasus Perkara No.580/Pdt.G/1998/PnJkt.Pst.) Kreditor adalah salah satu subjek Hak Tanggungan yang juga harus dilindungi hak-haknya. Tesis ini dalam pembahasannya lebih kepada menjamin hak-hak kreditor dan mencegah terjadinya kredit macet dikemudian hari yang dapat menyebabkan pihak kreditor dirugikan. Serta tahapan-tahapan sita eksekusi yang harus ditempuh melalui pengadilan negeri.

Dalam Pasal 8 UUHT disebutkan bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan tersebut harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan, karena lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat didaftarnya Hak Tanggungan, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan diharuskan ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pembuatan buku tanah Hak Tanggungan, untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut pada saat didaftarnya Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dengan demikian kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum tersebut dengan sendirinya harus ada pada waktu pemberi Hak Tanggungan di hadapan PPAT. Sedangkan kepastian adanya kewenangan tersebut harus ada pada waktu didaftarnya Hak Tanggungan, yang sepanjang mengenai tanah harus dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Pada saat didaftar itulah Hak Tanggungan yang diberikan lahir.

Pada waktu Hak Tanggungan diberikan di hadapan PPAT kewenangan tersebut tidak wajib harus dibuktikan dengan sertifikat. Apabila tanah yang bersangkutan belum bersertifikat, pembuktiannya dapat dilakukan dengan alat-alat pembuktian yang lain, untuk dapat memberi keyakinan pada PPAT mengenai kewenangan pemberi Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dalam penjelasan Pasal 10 UUHT menunjuk pada bukti pemilikan berupa girik, petuk dan lain-lain yang sejenis yang disebut dalam Undang- Undang Nomor 7 Tahun 1992 yang telah diperbaharui dengan Undang- Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan²⁴. Girik atau petuk pajak tersebut menurut hukum dan sesuai dengan fungsinya bukan merupakan surat tanda bukti kepemilikan. Tetapi bisa digunakan sebagai tambahan petunjuk mengenai kemungkinan bahwa wajib pajak adalah pemilik tanah yang bersangkutan. Keadaan yang sedemikian itu mengandung resiko, yang harus dipertimbangkan oleh pihak kreditor dalam menerima tanah sebagai jaminan. Intinya apabila Hak Tanggungan dibebankan kepada hak atas tanah berikut benda-benda lain (bangunan, tanaman dan/hasil karya) milik orang perseorangan atau badan hukum lain daripada pemegang hak atas tanah bersama-sama pemilik benda tersebut, yang hal ini wajib disebut dalam APHT yang bersangkutan.

6. Peraturan Perundang-Undangan Lain Yang Terkait Dengan Hak Tanggungan

- a. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria;
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

²⁴Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. Nomor 10 Tahun 1998. Tambahan lembaran negara nomor 3790.

c. Beberapa Putusan Mahkamah Agung.

D. Tinjauan Umum Mengenai Surat Edaran Mahkamah Agung

Menurut Pasal 32 ayat (4) dan Pasal 79 UU No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung yang berbunyi:

Pasal 32 ayat (4) berbunyi:

Mahkamah Agung berwenang memberi petunjuk, tegoran, atau peringatan yang dipandang perlu kepada Pengadilan di semua Lingkungan Peradilan.

Pasal 79

Mahkamah Agung dapat mengatur lebih lanjut hal-hal yang diperlukan bagi kelancaran penyelenggaraan peradilan apabila terdapat hal-hal yang belum cukup diatur dalam Undang-undang ini²⁵.

Dari bunyi Pasal di atas dapat disimpulkan bahwa Mahkamah Agung berwenang memberi petunjuk, teguran, atau peringatan yang dipandang perlu kepada Pengadilan di semua Lingkungan Peradilan yang biasanya berupa surat edaran. Jadi surat edaran adalah petunjuk, teguran, atau peringatan yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung kepada Pengadilan di semua lingkungan peradilan, demi kelancaran penyelenggaraan peradilan.

Menurut Pasal 1 ayat (43) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 55 Tahun 2010 Tentang Tata Naskah Dinas Di Lingkungan Kementerian Dalam Negeri Surat Edaran adalah naskah dinas yang berisi pemberitahuan, penjelasan dan/atau petunjuk cara melaksanakan hal tertentu yang dianggap penting dan mendesak.

²⁵Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung. Nomor 03 Tahun 2009. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4958.

Menurut Zafullah Salim Surat Edaran merupakan suatu perintah pejabat umum pejabat instansi pusat unit pemerintahan tertentu kepada bawahannya/orang di bawah perintahnya. Surat Edaran sering dibuat dalam bentuk Surat Edaran Menteri. Surat Edaran tidak mempunyai kekuatan mengikat keluar karena pejabat yang menerbitkannya tidak memiliki dasar hukum menerbitkan surat edaran²⁶.

Dari penjelasan mengenai pengertian surat edaran di atas terdapat beberapa unsur:

- a. Surat edaran adalah perintah;
- b. Oleh pejabat umum/ pejabat instansi pusat unit pemerintahan tertentu yang tidak memiliki dasar hukum menerbitkan surat edaran;
- c. Kepada bawahannya atau orang dibawah perintahnya;
- d. Tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat keluar.

Maka dapat disimpulkan bahwa menurut Zafullah Salim surat edaran adalah perintah oleh pejabat untuk bawahannya yang tidak dapat mengikat keluar atau pihak lain, karena pejabat yang mengeluarkan bukanlah pejabat yang berwenang untuk mengeluarkan suatu peraturan yang mengikat secara luas.

²⁶ Zafullah Salim, 2009, **Notula Kegiatan Implementasi Perangkat Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan Tentang Kedudukan Peraturan Menteri, Keputusan Menteri, Surat Edaran Dan Instruksi Presiden Dalam Sistem Hukum Negara Kesatuan RI** (online), <http://www.dikti.go.id/files/atur/NotulaSulbar.pdf> diakses pada tanggal 12 Maret 2014.