

**SINKRONISASI PERATURAN EKSEKUSI MUDAH DAN PASTI OBJEK  
HAK TANGGUNGAN KAITANNYA DENGAN PARATE EXECUTIE  
DALAM HAK TANGGUNGAN  
(Studi Normatif Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996  
Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang  
Berkaitan Dengan Tanah)**

**SKRIPSI**

**Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat  
Untuk Memperoleh Gelar Kesarjanaan  
Dalam Ilmu Hukum**



**Disusun Oleh :  
STEPHEN DIAN PALMA S.  
0310100257**

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL  
UNIVERSITAS BRAWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM  
MALANG  
2007**

## Lembar Persetujuan

**Sinkronisasi Peraturan Eksekusi Mudah dan Pasti Objek Hak Tanggungan  
Kaitannya Dengan Parate Executie Dalam Hak Tanggungan  
(Studi Normatif Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996  
Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang  
Berkaitan Dengan Tanah)**

Oleh :

**Stephen Dian Palma S**

**NIM. 0310100257**

Disetujui pada tanggal,

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

**Sri Indah Suhartati S.H, C.N.**  
NIP. 130368761

**Ghozie S.H, M.S.**  
NIP. 130687064

Mengetahui,

Ketua Bagian Hukum Perdata

**Rachmi Sulistyarini, S.H., M.H.**

NIP.131573917



## Lembar Pengesahan

**Sinkronisasi Peraturan Eksekusi Mudah dan Pasti Objek Hak Tanggungan  
Kaitannya Dengan Parate Executie Dalam Hak Tanggungan  
(Studi Normatif Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996  
Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang  
Berkaitan Dengan Tanah)**

Disetujui oleh :  
Ketua Jurusan Hukum Perdata  
Pada tanggal,

**Rachmi Sulistyarini, S.H., M.H.**  
NIP.131573917

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

**Sri Indah Suhartati, S.H, C.N.**  
NIP. 130368761

**Ghozie, S.H, M.S.**  
NIP. 130687064

Ketua Majelis Penguji Skripsi

**Ghozie, S.H, M.S.**  
NIP. 130687064

Mengetahui  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Brawijaya Malang

**Herman Suryokumoro, S.H., M.S.**  
NIP. 131472741



## KATA PENGANTAR

Ucapan syukur dan terimakasih penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Kasih yang telah melimpahkan anugerahNya dengan tersusunnya skripsi ini. Penulis juga mengucapkan terimakasih kepada :

1. Bapak Herman Suryokumoro S.H, M.S, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang
2. Ibu Rachmi Sulistyarini S.H, M.H, selaku Ketua Jurusan Hukum Perdata
3. Ibu Sri Indah Suhartati S.H,C.N. dan Bapak Ghozie S.H,M.S, selaku dosen-dosen pembimbing peneliti, atas segala bimbingan dan kesabarannya yang telah diberikan sehingga tersusunnya skripsi ini
4. Kepada Ibu Siti Hamidah S.H, M.M., Ibu Mudayati P. Sumarwan S.H,C.N,selaku dosen penguji penulis
5. Kepada Ibu dan Bapak dosen yang secara langsung maupun tidak langsung telah membantu penulis, penulis mengucapkan terimakasih
6. Kepada orangtua penulis, serta kepada saudara-saudara penulis semua
7. Kepada teman-teman dan sahabat yang tidak sedikit memberikan bantuan kepada penulis
8. Kepada semua pihak yang telah banyak membantu penulis menyelesaikan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu

*“Tidak peduli apa yang aku katakan, apa yang aku yakini, dan apa yang aku lakukan, tanpa kasih aku gagal” (1 Korintus 13:36)*



*Penulis persembahkan bagi Tuhan Maha Pengasih,  
Kedua orangtua, (alm) Jacobus M. Sitanggang dan  
Katharina Silalahi.  
Serta bagi semua kakak,  
Ceacilia Dewitha Ira Tiominar S., Reinhard Henry  
Saut Ihutan Manginari Mangampetua S., Ivan Leonard  
S., Christo Romual S.*

## ABSTRAKSI

STEPHEN DIAN PALMA S. Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, November 2007, *Sinkronisasi Peraturan Eksekusi Mudah dan Pasti Objek Hak Tanggungan Kaitannya Dengan Parate Executie Dalam Hak Tanggungan (Studi Normatif Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah)*, Sri Indah Suhartati, S.H, C.N., Ghozie S.H, M.S.

Dalam Penulisan skripsi ini, peneliti mengangkat judul **Sinkronisasi Peraturan Eksekusi Mudah dan Pasti Objek Hak Tanggungan Kaitannya Dengan Parate Executie Dalam Hak Tanggungan (Studi Normatif Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah)**. Adapun permasalahan yang diteliti adalah, (1) Apakah eksekusi objek Hak Tanggungan kaitannya dengan *parate executie* berdasarkan Pasal 6 juncto Pasal 20 ayat (1) butir a sinkron dengan eksekusi objek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 20 ayat (1) butir b, ayat (2) dan ayat (3), juncto Pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, selain itu juga meneliti mengenai (2) Bagaimana perlindungan hukum yang diberikan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk melindungi Hak *Verhaal*-nya menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Metode penelitian yang digunakan adalah *yuridis normatif*, dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan analisis (*analytical approach*). Setelah bahan hukum tersedia, akan dikaji secara deduktif, yaitu penarikan kesimpulan dari keadaan yang umumnya ke dalam keadaan yang khusus, kemudian guna mengembangkan interpretasi pasal-pasal atau peraturan perundangan lain yang terkait dengan penelitian ini akan dianalisa secara deskriptif kualitatif.

Dari analisis, penulis memperoleh jawaban atas permasalahan yang ada, bahwa Eksekusi objek Hak Tanggungan berdasarkan hak kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri sesuai ketentuan Pasal 6 juncto Pasal 20 ayat (1) butir a Undang-Undang Hak Tanggungan tidak sinkron dengan ketentuan Pasal 20 ayat (1) butir b juncto Pasal 14 ayat (2) dan (3) serta dengan Pasal 20 ayat (2) dan (3). Kemudian dari hasil penelitian juga diperoleh bahwa perlindungan hak kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk memenuhi *hak verhaal*-nya diberikan oleh undang-undang secara *ex lege* yang tercantum dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu mengenai *parate executie* dan Pasal 20 ayat (1) butir a, serta atas dasar peraturan-peraturan organik lainnya seperti Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor : SE -21/PN/1998 angka 3 yang menyatakan bahwa lelang objek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan adalah tergolong pada lelang sukarela.



## DAFTAR ISI

<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Sistematika Penulisan.....	9
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA</b> .....	12
A. Kajian Umum Tentang Perjanjian Kredit.....	12
B. Ruang Lingkup Hukum Jaminan.....	16
C. Klasifikasi Jaminan Kebendaan.....	20
D. Piutang-Piutang Yang Diistimewakan.....	25
E. Kajian Umum Hak Tanggungan.....	26
F. Kajian Umum Tatacara Pembebanan Hak Tanggungan.....	34
G. Kajian Umum Parate Executie.....	40
H. Kajian Umum Pengertian Wanprestasi.....	46
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b> .....	49
A. Metode Pendekatan.....	49
B. Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....	50
C. Teknik Penelusuran Bahan Hukum.....	52
D. Teknik Analisis Bahan Hukum.....	53
E. Definisi Konsepsional.....	54
<b>BAB IV PEMBAHASAN</b> .....	56
A. Eksekusi Mudah dan Pasti Objek Hak Tanggungan Menurut Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Kaitannya Dengan Parate Eksekusi .....	56
A.1. Eksekusi Mudah dan Pasti Objek Hak Tanggungan Menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.....	56
A.2. Ketidaksinkronan Peraturan Eksekusi Objek Hak Tanggungannya Menurut Pasal 6 juncto Pasal 20 ayat (1) butir a dengan Pasal 20 ayat (1) butir b juncto Pasal 14 ayat (2) dan (3), serta Pasal 20 ayat (2) dan (3) Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungannya.....	

64  
 A.2.1. Ketidaksinkronan Pasal 6 juncto Pasal 20 ayat  
 (1) butir b juncto Pasal 14 ayat (2) dan (3)  
 Undang-Undang Hak Tanggungan.....

64  
 A.2.2. Ketidaksinkronan Pasal 6 juncto Pasal 20 ayat  
 (1) butir a dengan Pasal 20 (2) dan (3) Undang-  
 Undang Hak Tanggungan.....

71  
 A.3. Parate Executie Sebagai Hak Bagi Kreditur Pemegang  
 Hak Tanggungan Pertama yang Lahir Oleh Undang-  
 Undang.....

73

B. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Hak  
 Tanggungan Pertama Untuk Melindungi Hak *Verhaal*-nya  
 Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang  
 Hak Tanggungan .....

78

B.1. Hak Kreditur Untuk Menjual Objek Hak Tanggungan  
 Atas Kekuasaan Sendiri Tidak Memerlukan *Fiat*  
 Pengadilan.....

78

B.2. Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara  
 Nomor : SE-21/PN/1998 angka 3 Sebagai Upaya Akhir  
 Pelaksanaan Eksekusi Objek Hak Tanggungan yang  
 Mudah dan Pasti.....

84

<b>BAB V PENUTUP</b> .....	90
A. Kesimpulan.....	90
B. Saran.....	91



<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>94</b>
<b>DAFTAR BAGAN.....</b>	<b>23</b>



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Perkembangan hukum jaminan di Indonesia tidak lepas dari perkembangan hukum jaminan pada masa pemerintah Hindia Belanda, Jepang, dan zaman kemerdekaan sampai saat ini. Pada zaman pemerintah Hindia Belanda, ketentuan yang mengatur tentang hukum jaminan dapat ditemukan dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata) dan Staatblad 1908 Nomor 542 yang telah diubah menjadi Staatblad 1937 Nomor 190 tentang *Credietverband*.

Dalam Buku II KUH Perdata, ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan hukum jaminan adalah gadai (*pand*) dan Hipotik. Gadai diatur dalam pasal 1150 sampai dengan pasal 1160 KUH Perdata, sedangkan Hipotik diatur di pasal 1162 sampai pasal 1232 KUH Perdata. Adapula lembaga jaminan yang disebut *Credietverband*, yang merupakan ketentuan hukum yang berkaitan dengan pembebanan jaminan bagi orang bumiputra (Indonesia asli). Hak atas tanah yang dapat dibebani *credietverband* adalah hak atas tanah yang belum bersertifikat.

Pada zaman penjajahan Jepang, ketentuan hukum jaminan tidak berkembang, karena pada zaman ini ketentuan-ketentuan hukum yang diberlakukan dalam pembebanan jaminan didasarkan pada ketentuan hukum yang tercantum pada KUH Perdata dan *Credietverband*. Kemudian zaman kemerdekaan sampai sekarang telah banyak ketentuan tentang hukum jaminan

yang telah disahkan menjadi undang-undang. Pada zaman kemerdekaan dapat dipilah menjadi 2 (dua) era, yaitu era sebelum reformasi dan era setelah reformasi. Pada era sebelum reformasi, ketentuan hukum yang mengatur tentang jaminan adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Hal ini terlihat pada konsideran Undang-Undang No.5 Tahun Undang-Undang Pokok Agraria yang mencabut berlakunya Buku II KUH Perdata Indonesia mengenai bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai Hipotik yang masih berlaku sejak berlakunya undang-undang ini.

Mengacu pada bunyi konsideran ini, maka jelaslah bahwa pada saat ini mulai berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Undang-Undang Pokok Agraria, maka ketentuan-ketentuan tentang Hipotik masih berlaku. Pada saat itu terjadi dualisme dalam pembebanan jaminan, terutama hak atas tanah. Secara formil, pembebanan jaminan hak atas tanah berlaku ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Pasal 51 juncto Pasal 57 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Undang-Undang Pokok Agraria, tetapi secara materiil, yaitu yang berkaitan dengan hak dan kewajiban para pihak berlaku ketentuan tentang Hipotik dan Credietverband. Tetapi sejak diundangkannya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut sebagai Undang-Undang Hak Tanggungan) pada tanggal 9 April 1996, maka dualisme dalam pembebanan hak atas tanah kini

tidak dikenal lagi, karena secara formil maupun materiil berlaku ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan karena adanya perintah Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Undang-Undang Pokok Agraria, yang menetapkan bahwa Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan sebagaimana tersebut dalam Pasal 25, Pasal 33, dan Pasal 39 diatur dalam undang-undang. Dalam Pasal 57 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan bahwa selama Undang-Undang Hak Tanggungan belum terbentuk, maka digunakan ketentuan tentang Hipotik sebagaimana diatur dalam KUH Perdata dan *Credietverband*.

Ada 4 pertimbangan dibentuknya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, yaitu<sup>1</sup>:

1. bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang menitik beratkan pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga diperlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945
2. bahwa sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sampai dengan saat ini, ketentuan yang lengkap mengenai hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah berikuk atau tidak berikuk benda-benda yang berkaitan dengan tanah belum terbentuk
3. bahwa ketentuan mengenai hipotik sebagaimana yang diatur dalam Buku II KUH Perdata sepanjang mengenai tanah, dan ketentuan mengenai *Credietverband* dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan staatsblad 1937-190, yang berdasarkan pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar

<sup>1</sup> Konsiderans Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Pokok-Pokok Agraria, masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya undang-undang tentang hak tanggungan, dipandang tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan, sehubungan dengan perkembangan tata ekonomi Indonesia

4. mengingat perkembangan yang telah dan akan terjadi bidang pengaturan dan administrasi hak-hak atas tanah serta untuk memenuhi kebutuhan masyarakat banyak, selain hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan yang telah ditunjuk sebagai objek hak tanggungan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Hak Pakai atas tanah tertentu yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, perlu juga dimungkinkan untuk dibebani Hak Tanggungan

Perkembangan kasus keperdataan khususnya di bidang hukum jaminan, yaitu mengenai jaminan Hak Tanggungan belakangan ini sering memunculkan permasalahan, yang antara lain sering timbul karena ketidaksesuaian antara pelaksanaan perbuatan hukum yang diatur dalam Undang-Undang dengan peraturann lain, di samping permasalahan perbedaan aturan normatif peraturan perundangan yang berkaitan dengan jaminan Hak Tanggungan dengan pelaksanaan di lapangan.

Hak Tanggungan merupakan salah satu aspek di bidang hukum yang memiliki permasalahan, khususnya permasalahan pada sistem eksekusi Hak Tanggungan yang secara normatif memiliki kekuatan *parate executie* yang berasal dari Sertifikat Hak Tanggungan dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Artinya pelaksanaan eksekusi dari Hak Tanggungan tersebut dapat dilaksanakan oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama tanpa melalui penetapan (*fiat*) eksekusi dari instansi lain (dalam hal ini Pengadilan) bila debitur cidera janji atau wanprestasi.

Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan mengatur bahwa eksekusi objek Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu dengan cara sesuai yang diatur menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atau dengan cara eksekusi berdasar titel eksekutorial.

Eksekusi berdasarkan Pasal 6 menimbulkan multi-interpretasi dari para praktisi hukum dan akademisi hukum, terutama untuk masalah perlu tidaknya kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama mengajukan permohonan penetapan (*fiat*) dari Ketua Pengadilan Negeri dimana objek Hak Tanggungan terletak untuk melakukan penjualan objek Hak Tanggungan secara lelang bila debitur wanprestasi.

Sementara itu, Pasal 20 ayat 1 butir (b) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan mengatur mengenai bagaimana tatacara eksekusi objek Hak Tanggungan dengan dasar titel eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan. Titel eksekutorial dalam sertifikat Hak Tanggungan tersebut merupakan *groose acta* yang juga diatur dalam Pasal 224 HIR. Oleh sebab itu, timbul anggapan bahwa eksekusi objek Hak Tanggungan berdasar titel eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan harus didahului dengan adanya penetapan (*fiat*) pelaksanaan eksekusi dari pengadilan, baru kemudian dapat dijual lelang.

Proses eksekusi yang mudah dan pasti merupakan pondasi dari jaminan Hak Tanggungan. Kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama diberikan kemudahan dalam melindungi haknya. Dengan adanya Undang-Undang Nomor 4

Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, maka eksekusi seharusnya dapat dilakukan tanpa melibatkan pengadilan, baik itu berdasarkan *parate executie* maupun berdasarkan *titel eksekutorial*.

Berdasarkan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, maka pada prinsipnya kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama diberikan hak bahwa dengan kekuasaannya sendiri, kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan apabila debitur wanprestasi. Ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan merupakan perwujudan dari kedudukan diutamakan (*droit de preference*) kreditur pemegang Hak Tanggungan atau kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama bilamana terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan.<sup>2</sup>

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan melahirkan suatu kekuasaan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual secara langsung objek Hak Tanggungan bila debitur wanprestasi. Hak yang diberikan menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan ini lazim juga disebut dengan “kuasa menjual secara langsung”.

Dari latar belakang yang telah diuraikan tersebutlah, maka dapat diambil suatu permasalahan, bahwa eksekusi Hak Tanggungan mudah dan pasti seperti yang diatur menurut Pasal 6 juncto Pasal 20 ayat (1) butir a tidak sejalan dengan eksekusi objek Hak Tanggungan menurut Pasal 20 ayat (1) butir b juncto Pasal 14

<sup>2</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan : Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok, dan Masalah-masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Airlangga University Press, Surabaya, 1996, h. 33-34

ayat (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan. Pasal-pasal tersebut memiliki suatu ketidaksesuaian normatif tidak mencerminkan suatu *parate executie* yang diadopsi ke dalam tatanan Hak Tanggungan nasional, yang menurut doktrin-doktrin para sarjana, baik sarjana Belanda (karena sistem hukum Indonesia adalah *civil law*) maupun sarjana Indonesia, yang berpendapat bahwa untuk mengeksekusi objek Hak Tanggungan apabila debitur wanprestasi, seorang kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama tidak perlu meminta penetapan (*fiat*) dari ketua Pengadilan, tetapi pemegang Hak Tanggungan pertama berhak untuk menjual atas kekuasaannya sendiri di muka umum (secara lelang).

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan di atas, maka peneliti merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah eksekusi objek Hak Tanggungan kaitannya dengan *parate executie* berdasarkan Pasal 6 juncto Pasal 20 ayat (1) butir a sinkron dengan eksekusi objek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 20 ayat (1) butir b, ayat (2) dan ayat (3), juncto Pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan ?
2. Bagaimana perlindungan hukum yang diberikan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk melindungi hak *verhaal*-nya menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan?

### C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisa sinkronisasi pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti objek Hak Tanggungan berdasar Pasal 6 juncto Pasal 20 ayat (1) butir a dan Pasal 20 ayat (1) butir b, ayat (2), dan ayat (3), juncto Pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan kaitannya dengan *parate executie* dalam hal debitur wanprestasi.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum yang diberikan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk melindungi hak *verhaal*-nya menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

### D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Manfaat penulisan dan penelitian ini secara teoritis adalah diharapkan mampu untuk memberikan masukan yang cukup berarti bagi perkembangan hukum jaminan di Indonesia, khususnya dalam usaha untuk mengetahui dan memahami secara lebih mendalam mengenai perkembangan hukum jaminan yang menyangkut tentang pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan secara mudah dan pasti.

2. Manfaat Praktis :

- a. Bagi Perbankan yang menyediakan jasa perkreditan

Diharapkan dapat memberi kontribusi dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang adil, sesuai prosedur, dan ketentuan hukum yang berlaku, terkait dengan jaminan berupa Hak Tanggungan yang dipergunakan dalam perjanjian kredit.

b. Bagi Debitur

Dapat menjadi pedoman dan pertimbangan bagi debitur dalam memperhitungkan resiko perkreditan dengan jaminan Hak Tanggungan serta menjadi acuan bagi debitur untuk mengawasi pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan agar sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

c. Bagi Pengadilan Umum

Dapat menjadi bahan pertimbangan dalam memutus suatu perkara yang terkait dengan jaminan, khususnya mengenai Hak Tanggungan, serta menjadi pertimbangan dalam prosedur melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan.

### **E. Sistematika Penulisan**

Skripsi ini terdiri dari 5 (lima) Bab yang sistematika dan alur pembahasannya dapat dikemukakan sebagai berikut :

#### **BAB I : PENDAHULUAN**

Pada bab ini akan diuraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian serta sistematika penulisan.

## **BAB II : KAJIAN PUSTAKA**

Bab ini akan mengurai mengenai kajian umum tentang perjanjian kredit, kajian umum Hak Tanggungan, kajian umum tata cara pembebanan Hak Tanggungan, kajian umum mengenai *parate executie*, serta kajian umum mengenai wanprestasi.

## **BAB III: METODE PENELITIAN**

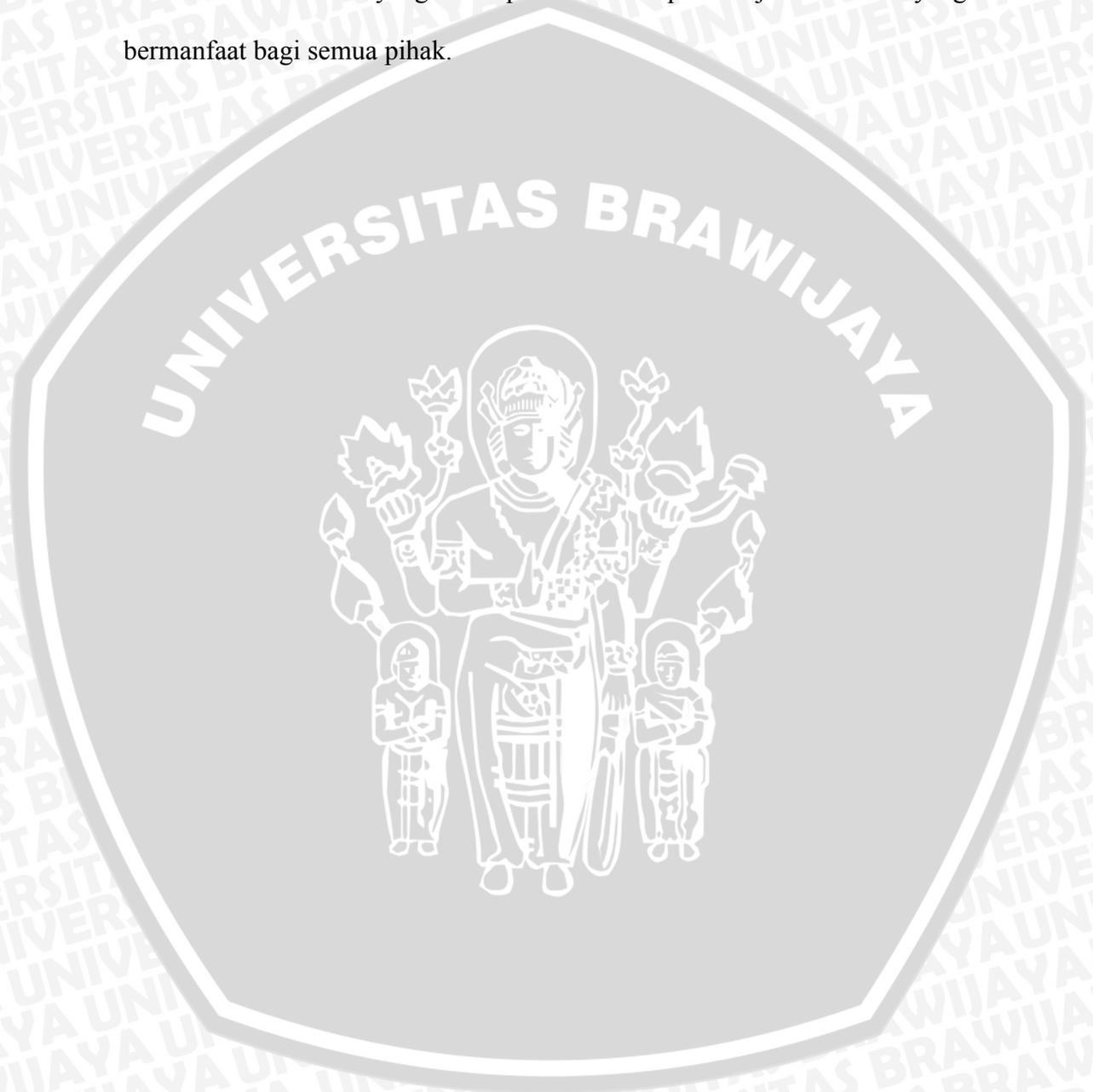
Bab ini berisi metode pendekatan yang akan digunakan pada penelitian, jenis dan sumber bahan hukum, dan teknik penelusuran bahan hukum, serta teknik analisis bahan hukum, serta definisi konseptual.

## **BAB IV : PEMBAHASAN**

Dalam bab ini akan diuraikan tentang pembahasan dari rumusan masalah yang dikaji. Adapun yang akan dikaji dalam pembahasan penelitian ini yaitu mengenai sinkronisasi eksekusi mudah dan pasti objek Hak Tanggungan menurut Pasal 6 juncto Pasal 20 ayat (1) butir a dan Pasal 20 ayat (1) butir b, ayat (2), dan ayat (3) juncto Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan berdasarkan *parate executie*. Selain itu dikaji pula mengenai perlindungan hukum yang diberikan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk melindungi hak *verhaal*-nya menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

## **BAB V : PENUTUP**

Pada bab ini berisi kesimpulan dari hasil pembahasan bab-bab sebelumnya dan berisi saran-saran yang diharapkan akan dapat menjadi masukan yang bermanfaat bagi semua pihak.



## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### A. Kajian Umum Tentang Perjanjian Kredit

Hak jaminan pada umumnya mempunyai maksud dan tujuan tertentu, antara lain yang menurut pasal 1131 KUH Perdata yaitu segala kebendaan (harta kekayaan) seorang debitur, baik yang berupa benda bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi jaminan bagi semua perikatan hutangnya. Dari ketentuan pasal tersebut maka dapat disimpulkan dengan sendirinya atau demi hukum terjadilah pemberian jaminan oleh seorang debitur kepada setiap krediturnya atas segala kekayaan milik debitur itu.

Persoalan timbul apabila kreditur lebih dari satu orang, karena menurut Pasal 1132 KUH Perdata segala kekayaan debitur yang menjadi jaminan apabila debitur wanprestasi menjadi jaminan bersama-sama bagi semua krediturnya. Hasil penjualan harta kekayaan debitur itu dibagi-bagi menurut keseimbangan besar kecilnya piutang kreditur, kecuali apabila di antara para kreditur itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan. Hak untuk didahulukan di antara para kreditur terbit dari hak istimewa (Pasal 1133 KUH Perdata juncto Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan).

Hak Istimewa menurut Pasal 1134 KUH Perdata adalah suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seorang yang berpiutang sehingga

tingkatnya lebih tinggi daripada orang berpiutang lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutangnya.

Pengertian bank menurut Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan ialah:

“badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

Sedangkan yang dimaksud dengan kredit menurut Pasal 1 ayat (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan adalah:

“penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Hukum jaminan merupakan bagian dari hukum *executie*. *Executie* di sini berarti merubah benda menjadi uang untuk nantinya dipergunakan melunasi piutang para kreditur manakala debitur wanprestasi. Sifat Perjanjian jaminan adalah *accessoir*, artinya merupakan suatu perjanjian tambahan yang dikaitkan dengan perjanjian pokoknya yang berupa perjanjian hutang-piutang (pinjam meminjam).

Perjanjian dalam hukum jaminan yang dimaksudkan adalah perjanjian hutang-piutang atau pinjam-meminjam uang yang merupakan perjanjian pokok, biasanya disebut perjanjian kredit antara bank sebagai kreditur dari pihak penyandang dana dan nasabah bank sebagai debitur dari pihak pengguna dana

(kredit). Perjanjian pinjam meminjam sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1754 KUH Perdata adalah :

“Perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain satu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan jumlah yang sama pula”.

Sedangkan perjanjian kredit bank adalah perjanjian tidak bernama (*onbeniemde overeenskoomst*), sebab tidak terdapat ketentuan khusus yang mengaturnya. Dasar hukumnya dilandaskan pada persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan debiturnya sesuai dengan asas kebebasan berkontrak (*pacta sunt servanda*). Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa perjanjian pinjam-meminjam menurut KUH Perdata tidak identik dengan pengertian kredit dari bank.

Pinjaman yang diberikan oleh pihak bank adalah berupa penyediaan uang (kredit) atau tagihan-tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain, dalam hal ini pihak debitur atau peminjam berkewajiban melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu beserta bunga yang sudah ditetapkan.

Ada 3 (tiga) macam jangka waktu dalam pemberian kredit oleh bank :<sup>3</sup>

1. Kredit jangka pendek  
Kredit jangka pendek ialah kredit yang berjangka waktu maksimum satu tahun.
2. Kredit jangka menengah  
Kredit jangka menengah ialah kredit yang berjangka waktu antara 1 (satu) tahun sampai dengan 3 (tiga) tahun

<sup>3</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan di Indonesia*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2002, h. 102

3. Kredit jangka panjang yaitu kredit yang berjangka waktu lebih dari 3 (tiga) tahun

Dalam menilai suatu permintaan kredit, bank biasanya berpedoman kepada beberapa faktor, antara lain watak, kemampuan, modal, jaminan, dan kondisi-kondisi ekonomi. Jaminan mempunyai kedudukan dan manfaat yang sangat penting dalam menunjang pembangunan ekonomi, karena keberadaan lembaga ini dapat memberikan manfaat bagi kreditur dan debitur. Manfaat bagi kreditur antara lain dapat berupa :

1. terwujudnya keamanan terhadap transaksi dagang yang dijalankan
2. memberikan kepastian hukum bagi kreditur atas modal-modal yang disalurkan

Manfaat adanya lembaga jaminan bagi debitur antara lain :

1. Dapat dipergunakan sebagai penambah modal kerja
2. dengan demikian berarti dapat digunakan untuk memperbesar dan memperluas bidang usahanya.

Lembaga jaminan kebendaan yang ada di Indonesia sekarang ini adalah sebagai berikut :

1. Gadai, yang dibedakan menjadi gadai konvensional dan gadai syariah, diatur dalam Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1160 KUH Perdata
2. Jaminan Fidusia, diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Fidusia
3. Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

4. Hipotek, masih diberlakukan karena ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fiducia

Keterkaitan perjanjian kredit antara kreditur dan debitur dengan Hak Tanggungan adalah bahwa Hak Tanggungan merupakan jenis jaminan khusus yang bertalian dengan bendanya, yang diikatkan debitur kepada kreditur guna menjamin pelunasan piutang kreditur atas perjanjian kredit.

## **B. Ruang Lingkup Hukum Jaminan**

Hukum jaminan adalah bagian dari hukum executie. Executie dalam konteks ini diartikan sebagai merubah benda untuk nantinya dipergunakan melunasi piutang para kreditur manakala debitur wanprestasi. Ruang lingkup hukum jaminan meliputi beberapa aspek hukum, yaitu :

### **1) Hukum Perjanjian**

Sifat perjanjian jaminan adalah bersifat *accessoir* artinya merupakan suatu perjanjian tambahan yang dikaitkan dengan perjanjian pokoknya yang berupa perjanjian hutang-piutang.

Akibat hukum perjanjian yang bersifat *accessoir* ialah :

- a. Adanya dan hapusnya tergantung perjanjian pokok
- b. Apabila perjanjian pokoknya batal maka perjanjian jaminan ikut batal
- c. Ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok
- d. Apabila perjanjian pokok beralih karena cessie, subrogasi, maka ikut beralih juga tanpa adanya penyerahan khusus.

Perjanjian adalah merupakan suatu kesepakatan antara pihak yang satu dengan pihak lain untuk melakukan suatu perbuatan hukum tertentu. Hukum perjanjian dalam KUH Perdata menganut sistem terbuka (Pasal 1338 KUH Perdata), artinya setiap orang dapat membuat perjanjian apapun asal tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesucilaan serta harus dilaksanakan dengan itikad baik (*goede trouw*).

Perjanjian dalam hukum jaminan yang dimaksudkan adalah perjanjian hutang-piutang uang yang merupakan perjanjian pokok, biasanya disebut perjanjian kredit antara bank sebagai kreditur dari pihak penyandang dana dan nasabah bank sebagai debitur dari pihak pengguna dana (kredit).

## 2) Hukum Benda

Benda menurut Pasal 499 KUH Perdata adalah segala macam sesuatu yang dapat menjadi objek Hak Milik, ini adalah pengertian benda secara yuridis. Sistem pengaturan hukum benda dalam KUH Perdata menganut sistem tertutup, artinya orang tidak dapat mengadakan hak-hak kebendaan baru selain yang sudah ditetapkan dalam undang-undang. Jadi hanya dapat mengadakan hak kebendaan terbatas pada yang sudah ditetapkan dalam undang-undang saja.

Hak kebendaan memberikan kekuasaan yang langsung terhadap bendanya. Tujuan dari jaminan yang bersifat kebendaan bermaksud

memberikan *hak verhaal* (yaitu hak untuk meminta pemenuhan piutang kreditur terhadap hasil penjualan benda tertentu dari debitur).

Objek hak adalah benda, yang dibedakan menjadi benda bergerak dan benda tidak bergerak, benda berwujud dan benda tidak berwujud, serta benda terdaftar dan benda tidak terdaftar. Sementara subjek hak adalah orang (*naturalijk persoon*) dan badan hukum (*recht persoon*).

Hak kebendaan memiliki beberapa sifat, yang antara lain sebagai berikut :

- a. *Absolut*, artinya hak ini dapat dipertahankan pada setiap orang. Pemegang hak kebendaan berhak menuntut seseorang yang mengganggu haknya.
- b. *Droit de Suite*, artinya hak kebendaan mengikuti bendanya di tangan siapapun berada.
- c. Hak kebendaan memberikan wewenang yang kuat kepada pemiliknya, hak untuk dapat dinikmati, dialihkan, dijaminkan, dan disewakan.

Di dalam hak kebendaan terkandung asas hak yang terjadi lebih dahulu, didahulukan dari hak yang terjadi kemudian. Sehingga jika ada beberapa hak kebendaan bersamaan diletakkan di atas suatu benda, kekuatan hak itu ditentukan oleh urutan waktu.

Asas hukum jaminan yang objeknya benda mengandung asas hak kebendaan (*real right*) sebagai berikut :

1. Sifat hak kebendaan yang *absolut* , *droit de suite*, dan memberikan wewenang yang kuat kepada pemiliknya.
2. Asas *accessoir*, artinya hak jaminan ini merupakan hak tambahan dan bukan hak yang berdiri sendiri (*zelfstanding recht*), habisnya bergantung pada perjanjian pokok.
3. Hak yang didahulukan pemenuhannya dari piutang lainnya.
4. Objeknya adalah benda bergerak dan benda tidak bergerak , yang terdaftar atau tidak terdaftar
5. Asas *asesi*, yaitu perlekatan antara benda yang ada di atas tanah dan tapak tanahnya
6. Asas pemisahan horisontal, yaitu dapat dipisahkan benda yang ada di atas tanah dengan tanah yang merupakan tapaknya
7. Terbuka, artinya ada publikasi sebagai pengumuman agar masyarakat mengetahui adanya beban yang diletakkan di atas suatu benda
8. Mengandung spesifikasi dari benda tersebut
9. Mudah dan pasti eksekusinya

### 3) Hukum Agraria

Hukum jaminan memiliki keterkaitan erat dengan hukum agraria dikarenakan adanya objek dari jaminan yang pembebanannya diletakkan terhadap hak atas tanah. Bahwa benda dibagi menjadi beberapa jenis, diantaranya ialah benda tidak bergerak, dan pada umumnya benda tidak

bergerak ialah hak atas tanah. Termasuk jaminan kebendaan yang berhubungan dengan agraria ialah Hak Tanggungan.

### C. Klasifikasi Jaminan Kebendaan

Jaminan kebendaan (umum) artinya adalah semua barang yang berupa harta kekayaan debitur yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, bergerak maupun tidak bergerak untuk semua kreditur yang nantinya apabila dijual hasilnya akan dibagi secara seimbang sesuai besar kecilnya piutang yang dimiliki kreditur (Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Adapun maksud dari Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut dalam hukum Jerman disebut sebagai “*haftung*”, yaitu jaminan yang berupa semua harta kekayaan debitur yang dipergunakan untuk membayar pelunasan hutang-hutang debitur kepada krediturnya.

Jaminan (kebendaan) khusus artinya adalah adanya harta kekayaan debitur tertentu yang khusus diperuntukkan bagi kreditur preferent, yaitu kreditur yang mempunyai kedudukan hak yang didahulukan, misalnya ada pada Gadai, Fidusia, Hipotek, dan Hak Tanggungan. Jaminan khusus dapat digolongkan menjadi dua golongan, yaitu :

- 1) Jaminan khusus yang bertalian dengan benda adalah Gadai (diatur Buku II Bab XX Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1160 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) dan Hipotik (Pasal 1162 sampai dengan 1232 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Saat ini, jaminan kebendaan yang dinyatakan berlaku di Indonesia adalah :

a. Gadai

Gadai yaitu suatu hak yang diperoleh kreditur atas suatu barang bergerak yang diserahkan kepadanya oleh debitur atau oleh kuasanya, sebagai jaminan atas hutangnya dan yang memberi wewenang kepada kreditur untuk mengambil pelunasan piutangnya dari barang itu dengan mendahului kreditur-kreditur lainnya, dengan pengecualian biaya penjualan sebagai pelaksanaan putusan atas tuntutan mengenai pemilikan atau penguasaan, dan biaya penyelamatan barang itu dikeluarkan setelah barang itu diserahkan sebagai gadai dan yang harus didahulukan (Pasal 1150 KUH Perdata).

b. Fidusia

Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda itu (Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Fidusia)

c. Hipotik

Hipotik merupakan suatu hak kebendaaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan bagi suatu perikatan (Pasal 1162 KUH Perdata).

Hipotik dalam sistem hukum jaminan Indonesia kini hanya dapat dibebankan pada benda tidak bergerak yang bukan tanah.

Hipotik hanya dapat dibebankan kapal yang terdaftar dengan isi kotor berukuran 20 cm<sup>3</sup> / lebih dan juga hanya dapat dibebankan pada pesawat terbang. Dasar hukum dari pembebanan Hipotik tersebut adalah Pasal 3 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia.

d. Hak Tanggungan

Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Undang-Undang Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya (Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan).

- 2) Jaminan Khusus yang bertalian dengan jaminan perorangan diatur dalam Buku III, jaminan yang berupa kemungkinan adanya orang lain yang dapat ditagih (di samping debitur sendiri), seperti dalam :
  - a. *Borgtocht*, artinya ada orang lain yang dapat ditagih
  - b. *Hoofdelijkheid*, serupa dengan tanggung renteng





#### D. Piutang-Piutang Yang Diistimewakan

Piutang yang diistimewakan adalah merupakan suatu piutang yang pemenuhannya didahulukan daripada piutang lain. Terbit dari Hak istimewa, dari Gadai, Fidusia, Hipotik, dan dari Hak Tanggungan. Hak istimewa memberikan jaminan sehingga kreditur merasa lebih terjamin dengan hak tersebut dalam pemenuhan piutangnya.

Hak untuk didahulukan diantara orang-orang berpiutang terbit dari Hak istimewa (Pasal 1133 KUH Perdata). Sedangkan Hak istimewa ialah suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seorang berpiutang (kreditur) sehingga tingkatnya lebih tinggi daripada orang berpiutang (kreditur) lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutangnya (Pasal 1134 KUH Perdata).

Piutang yang diistimewakan yang paling tinggi tingkatannya dan lebih tinggi dari Gadai, Fidusia, Hipotik, dan Hak Tanggungan ialah :

- a. Biaya perkara (Pasal 1139 ayat (1) dan Pasal 1149 ayat (1) KUH Perdata)
- b. Pajak, yang dalam Pasal 1137 KUH Perdata disebut hak dari Kas Negara

Hak istimewa ada yang mengenai benda tertentu dan ada yang mengenai seluruh benda, baik benda bergerak maupun tidak bergerak. Hak istimewa mengenai benda tertentu didahulukan daripada hak istimewa mengenai seluruh benda.

Suatu piutang yang krediturnya diberikan hak istimewa disebut Piutang yang diistimewakan. Piutang yang diistimewakan dibedakan menjadi dua, yaitu piutang yang diistimewakan atas suatu barang tertentu dan piutang yang diistimewakan atas semua barang

## **E. Kajian Umum Hak Tanggungan**

### **E.1. Pengertian Hak Tanggungan**

Hak Tanggungan menurut pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan adalah :

“Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang No. 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 hutang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada debitur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”.

Hak Tanggungan merupakan salah satu lembaga jaminan yang ada di Indonesia dengan jaminan hak atas tanah sebagai penjamin hutang seorang debitur, yang memberikan hak mendahului (utama) kepada seorang kreditur tertentu yaitu pemegang Hak Tanggungan pertama, untuk diutamakan (didahulukan) pembayaran hutangnya terhadap kreditur-kreditur lain apabila debitur cidera janji (wanprestasi).

Hak Tanggungan adalah suatu lembaga jaminan yang menggantikan Hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah. Hipotik tetap berlaku khusus untuk kapal laut dengan berat bruto minimal 20 m<sup>3</sup> dan pesawat terbang.

Dari pengertian tersebut, maka unsur-unsur yang tersirat dalam pengertian hak tanggungan yaitu<sup>4</sup>:

1. Hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah  
Maksud dari hak jaminan atas tanah adalah hak penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditur, yang memberi wewenang kepadanya untuk, jika debitur cidera janji, menjual lelang tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan hutangnya tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain (*droit de preference*). Selain berkedudukan mendahului, kreditur pemegang hak jaminan dapat mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, sungguhpun tanah yang bersangkutan sudah dipindahkan kepada pihak lain (*droit de suite*)<sup>5</sup>
2. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Pada dasarnya, hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah semata-mata, tetapi dapat juga hak atas tanah tersebut berikut dengan benda-benda yang di atasnya.
3. Untuk Pelunasan hutang tertentu. Maksudnya adalah hak tanggungan itu dapat membereskan dan selesai dibayar hutang-hutang debitur yang ada pada kreditur.
4. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya. Umumnya disebut *droit de preference*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam pasal 1 angka (1) dan pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang berbunyi : “ Apabila debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualannya tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain yang bukan pemegang hak tanggungan atau kreditur pemegang hak tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah”. Hak yang istimewa ini tidak dipunyai oleh kreditur bukan pemegang hak tanggungan.

<sup>4</sup> H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2004, h. 97-98

<sup>5</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Beberapa Permasalahan Undang-Undang Hak Tanggungan Bagi Perbankan dalam Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, h. 54-57

Dalam Kamus Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima.

Sedangkan Prof. Budi Harsono mengartikan Hak Tanggungan adalah<sup>6</sup>:

“Penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.”

Dari paparan di atas, dapatlah dikemukakan ciri Hak Tanggungan:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegang Hak Tanggungan pertama (*droit de preference*)
2. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada (*droit de suite*). Keistimewaan ini ditegaskan dalam pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Walaupun objek Hak Tanggungan sudah dipindahkan haknya kepada orang lain, kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama tetap berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum jika debitur cedera janji
3. Mempunyai asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan
4. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya
5. Apabila debitur pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, maka objek Hak Tanggungan tidak dapat dimasukkan dalam boedel

<sup>6</sup> H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2004, h. 97

kepailitan debitur, sebelum kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama dilunasi pembayaran piutangnya dari hasil penjualan objek jaminan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

## **E.2. Dasar Hukum Hak Tanggungan**

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, maka peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pembebanan hak atas tanah adalah Bab 21 Buku II KUH Perdata, yang berkaitan dengan Hipotik dan Credietverband dalam Staatsblad 1908-542 yang kemudian diubah dengan Staatsblad 1937-190. Dalam undang-undang lama, yang dapat dijadikan objek Hipotik dan Credietverband hanyalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan. Sedangkan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, yang menjadi objek Hak Tanggungan tidak hanya ketiga hak atas tanah tersebut, tetapi ditambah dengan hak pakai atas tanah yang karena sifatnya dapat dipindahtangankan, dan hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan dalam akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan.

Hal-hal yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan adalah meliputi<sup>7</sup> :

---

<sup>7</sup> Budi Harsosno, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta 2004, h. 101-102

- 1) Ketentuan Umum (Pasal 1 sampai dengan Pasal 2 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996)
- 2) Objek Hak Tanggungan (Pasal 3 sampai dengan Pasal 7 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996)
- 3) Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan (Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996)
- 4) Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, Peralihan, dan Hapusnya Hak Tanggungan (Pasal 10 sampai dengan Pasal 19 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996)
- 5) Eksekusi Hak Tanggungan (Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996)
- 6) Pencoretan Hak Tanggungan (Pasal 22 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996)
- 7) Sanksi Administratif (Pasal 23 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996)
- 8) Ketentuan Peralihan (Pasal 24 sampai dengan Pasal 26 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996)
- 9) Ketentuan Penutup (Pasal 27 sampai dengan Pasal 31 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan meletakkan beberapa dasar, yang sebelumnya tidak jelas atau simpang siur dalam praktek. Dasar-dasar tersebut adalah sebagai berikut<sup>8</sup> :

1. Disesuaikan dengan perkembangan ekonomi
2. Dimungkinkan adanya hak tanggungan atas hak pakai atas tanah

<sup>8</sup> Munir Fuady, *Hukum Perkrediton Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, h. 60-62

3. Pemberlakuan prinsip pemisahan horizontal antara tanah dengan segala sesuatu yang ada di atasnya
4. Ketegasan tentang Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan, yakni harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :
  - a. Dibuat di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Notaris
  - b. Tidak dapat disubstitusi
  - c. Harus berbentuk kuasa khusus
  - d. Tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa
  - e. Jangka waktu kuasa terbatas
  - f. Tegasnya konsekuensi hukum jika jangka waktu lewat, yaitu kuasa tersebut batal demi hukum
5. Penyusutan Hak Tanggungan sesuai dengan penyusutan jumlah hutang (atas beberapa hak atas tanah dan jika diperjanjikan)
6. Penjualan objek (eksekusi) Hak Tanggungan yang beragam
7. Janji-janji dalam Akta Hak Tanggungan yang lebih beragam
8. Batas waktu Pendaftaran Hak Tanggungan yang terbatas
9. Ketegasan tentang saat lahirnya Hak Tanggungan, yakni saat didaftarkan
10. Penegasan tempat irah-irah, yakni pada sertifikat hak tanggungan, bukan pada akta hak tanggungan
11. Diperluasnya wewenang Ketua Pengadilan Negeri, sehingga berwenang dalam hal-hal :
  - a. Pembersihan sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 19 ayat (3)
  - b. Perintah Pencoretan (Roya) jika kreditur enggan berpartisipasi
  - c. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri bahwa dapat dilaksanakan janji dalam Akta Hak Tanggungan Atas Tanah tentang kewenangan pihak kreditur untuk mengelola objek hak tanggungan apabila debitur wanprestasi
12. Preferensi yang lebih tegas (hanya piutang kepada negara yang dapat mengalahkannya)
13. Jangka waktu melaksanakan pencoretan (roya) yang lebih tegas kepada para petugas kantor pertanahan
14. Sanksi yang lebih tegas bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Notaris
15. Diperluas dan dipertegas ruang lingkup Hak Tanggungan, sehingga termasuk Hak Tanggungan atas rumah susun
16. Jumlah hutang boleh tidak lengkap
17. Perjanjian pokok tidak hanya perjanjian hutang-piutang, tetapi boleh juga perjanjian lain
18. Bawah permukaan tanah seperti *basement* dapat dijamin, sepanjang ada hubungannya dengan hak atas tanah yang bersangkutan

### E.3. Asas-asas Hak Tanggungan

Beberapa asas dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan adalah sebagai berikut<sup>9</sup>:

1. Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama.
2. Tidak dapat dibagi-bagi.
3. Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada.
4. Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut.
5. Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari, dengan syarat diperjanjikan secara tegas.
6. Sifat perjanjiannya adalah tambahan (*accessoir*).
7. Dapat dijadikan jaminan untuk hutang yang baru akan ada.
8. Dapat menjamin lebih dari satu hutang.
9. Mengikuti objek dalam tangan siapapun objek itu berada.
10. Tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan.
11. Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu
12. Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti
13. Wajib didaftarkan.
14. Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji tertentu

Di samping itu, dalam undang-undang Hak Tanggungan ditentukan juga suatu asas bahwa objek hak tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan bila pemberi Hak Tanggungan cidera janji. Apabila hal itu dicantumkan maka perjanjian seperti itu batal demi hukum.

#### **E.4. Subjek Hak Tanggungan**

Dalam pasal 8 dan pasal 9 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan ditentukan bahwa yang dapat menjadi subjek hukum dalam pembebanan Hak Tanggungan adalah pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan. Pemberi Hak Tanggungan dapat perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan.

<sup>9</sup> *Ibid*, h. 102-103

### E.5. Objek Hak Tanggungan

Hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi syarat-syarat berikut <sup>10</sup> :

- 1). Dapat dinilai dengan uang, karena hutang yang dijamin berupa uang.
- 2). Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi asas publisitas.
- 3). Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan hutang akan dijual di muka umum.
- 4). Memerlukan penunjukkan dengan undang-undang.

Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, objek Hak Tanggungan tidak sebatas pada hak milik (*eigendom*), hak guna bangunan, dan hak guna usaha saja, tetapi juga meliputi hak pakai yang karena sifatnya dapat dipindahtangankan, serta hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dikemukakan, bahwa terhadap Hak Pakai Atas Tanah Negara, yang walaupun wajib didaftarkan, tetapi karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan, bukan merupakan objek hak Tanggungan.

---

<sup>10</sup> Sudikno Mertokusumo, *Eksekusi Objek Hak Tanggungan Permasalahan dan Hambatan*, Makalah Penataran Dosen Hukum Perdata oleh Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta, 16-23 Juli 1996

Dari uraian di atas, maka objek-objek Hak Tanggungan adalah<sup>11</sup>:

- a. Hak Milik,
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai, baik atas Tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan maupun Hak Pakai atas Hak Milik
- e. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan Hak Milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

## **F. Kajian Umum Tata Cara Pembebanan Hak Tanggungan**

### **F.1. Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan**

Tata cara pemberian Hak Tanggungan dilaksanakan dalam dua tahap kegiatan sebagai berikut :

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang terlebih dahulu membuat perjanjian hutang piutang (kredit) yang dijamin
- b. Tahap pendaftaran ke kantor Badan Pertanahan (Kota/ Kabupaten) dimana objek jaminan terletak, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Tata cara pemberian hak tanggungan diatur dalam Pasal 10 dan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Pasal 10 mengatur tentang tata cara pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak

<sup>11</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-asas, Ketentuan Pokok, dan Masalah-Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Airlangga University Press, Surabaya, 1996, h. 45

Tanggungans secara langsung, sedangkan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan mengatur tentang pemberian kuasa pembebanan Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada penerima kuasa, yang lazim disebut tata cara pemberian Hak Tanggungan secara tidak langsung.

Prosedur pemberian Hak Tanggungan dengan cara langsung adalah sebagai berikut :

- a. Pertama-tama membuat perjanjian pinjam-meminjam (kredit) yang merupakan perjanjian pokok antara bank sebagai kreditur dengan nasabah bank sebagai debitur dengan jaminan hak atas tanah tertentu
- b. Kemudian dilakukan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai peraturan perundangan yang berlaku
- c. Objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah dapat berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat didaftarkan, akan tetapi belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan dan hak atas tanah yang telah bersertifikat.
- d. Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), jika karena suatu alasan tertentu tidak dapat hadir sendiri, wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang merupakan akta otentik, dibuat oleh Notaris

atau Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Pembebanan Hak Tanggungan menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), sebagaimana dimaksud Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, yaitu:

- a. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib dibuat dengan akta notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :
  - 1) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan
  - 2) Tidak memuat kuasa substitusi
  - 3) Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah hutang, dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan
- b. Tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya
- c. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah dibuatkan.

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah dibuat ketentuan tersebut. Pembatasan waktu seperti tersebut di atas tidak berlaku dalam hal surat kuasa membebankan hak tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang besarnya kurang dari Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).

- d. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan batal demi hukum.

Dalam surat kuasa, ada 5 (lima) hal prinsip yang harus dimuat, yaitu<sup>12</sup> :

- a. Tanggal ditandatanganinya surat kuasa
- b. Para pihak, yaitu pemberi kuasa dan penerima kuasa
- c. Objek kuasa, yaitu berupa hak atas tanah yang akan dibebankan hak tanggungan. Di samping itu, dicantumkan pula luas tanah, letak tanah, dan batas-batasnya.
- d. Janji-janji, baik dari pemberi kuasa maupun penerima kuasa, atau janji dari penerima kuasa kepada pemegang Hak Tanggungan
- e. Saksi-saksi
- f. Tanda tangan para pihak.

## F.2. Bentuk dan Substansi Akta Pemberian Hak Tanggungan

Bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah baku, dikeluarkan oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional. Pembuatan Akta

<sup>12</sup> Budi Harsosno, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, h. 156-157

Pemberian Hak Tanggungan, sesuai dengan sifatnya yang aksesoir dari Hak Tanggungan, maka pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu suatu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang piutang kredit yang menjamin pelunasannya, dapat dibuat dengan akta di bawah tangan (*onderhands acte*) atau akta otentik (*ambtenaar acte*), tergantung kesepakatan para pihak atau menurut ketentuan hukum yang mengaturnya. Perjanjian hutang piutang (kredit) tersebut dapat dibuat di dalam maupun di luar negeri, para pihak yang bersangkutan dapat merupakan orang perseorangan atau badan hukum asing sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan wilayah Republik Indonesia.

Pemberian Hak Tanggungan dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut, sesuai ketentuan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Peraturan yang mengatur tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ialah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah ialah melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu, dimana perbuatan hukum tersebut antara lain adalah membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Peraturan Pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999, dimana dalam Pasal 4 ayat (1) ditentukan bahwa untuk dapat diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang bersangkutan harus lulus ujian PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Isi akta Pemberian Hak Tanggungan dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu yang sifatnya wajib dan fakultatif. Isi yang sifatnya wajib adalah bahwa di dalam akta itu harus memuat substansi yang harus ada di dalam akta pemberian hak tanggungan. Menurut Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan :

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan
- b. Domisili para pihak. Apabila ada diantaranya yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di

Indonesia. Bila domisili tersebut tidak dicantumkan, kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dianggap sebagai domisili yang dipilih.

- c. Nilai tanggungan
- d. Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.

Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal tersebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan mengakibatkan akta bersangkutan batal demi hukum. Artinya bahwa dari semula akta tersebut dianggap tidak pernah ada. Ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialitas dari Hak Tanggungan, baik mengenai subjek, objek, maupun hutang yang dijamin. Isi Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sifatnya fakultatif adalah bahwa isi yang dicantumkan dalam akta itu tidak diwajibkan atau bersifat pilihan dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya akta. Pihak-pihak bebas menentukan apakah menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji fakultatif dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan, maka janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

### **G. Kajian Umum Parate Executie**

Eksekusi adalah pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang dapat dieksekusi adalah salinan putusan dan groose akta (salinan pertama dari akta otentik). Groose akta dapat dieksekusi karena memiliki titel eksekutorial, sehingga groose akta disamakan dengan putusan

pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang memuat titel eksekutorial juga, dengan demikian dapat dieksekusi.<sup>13</sup>

Pada umumnya, ada beberapa jenis eksekusi, yaitu<sup>14</sup>:

- 1) Eksekusi putusan yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang. Prestasi yang diwajibkan adalah membayar sejumlah uang. Eksekusi ini diatur dalam pasal 196 Herziene Inlandsch Reglement (HIR) dan Pasal 208 Rechtreglement Buitengewesten (Rbg)
- 2) Eksekusi putusan yang menghukum orang untuk melakukan suatu perbuatan. Hal ini diatur dalam pasal 225 Herziene Inlandsch Reglement (HIR) dan Pasal 259 Rechtreglement Buitengewesten (Rbg). Orang tidak dapat dipaksakan untuk memenuhi prestasi yang berupa perbuatan. Akan tetapi pihak yang dimenangkan dapat minta kepada hakim agar kepentingan yang akan diperolehnya dinilai dengan uang
- 3) Eksekusi riil, yaitu pelaksanaan prestasi yang dibebankan kepada debitur oleh putusan hakim secara langsung. Jadi, eksekusi riil adalah pelaksanaan putusan yang menuju kepada hasil yang sama seperti apabila dilaksanakan secara sukarela oleh pihak yang bersangkutan. Dengan eksekusi riil, maka yang berhaklah yang menerima prestasi. Eksekusi riil ini tidak diatur dalam HIR tapi diatur dalam Pasal 1033 Reglement Rechtvordering (Rv).

Di samping ketiga jenis putusan tersebut di atas, masih dikenal apa yang disebut "*parate executie*" atau eksekusi langsung. *Parate executie* terjadi apabila seorang kreditur menjual barang-barang tertentu milik debitur karena mempunyai titel eksekutorial (Pasal 1155, 1175 ayat (2) KUH Perdata).

*Parate executie* berasal dari kata "*paraat*", yang berarti hak bagi kreditur untuk menjual benda jaminan di muka umum atas dasar kekuasaan sendiri.<sup>15</sup>

Secara doktrinal, *parate executie* berarti kewenangan untuk menjual atas

<sup>13</sup> Soedikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2002, h. 242-243.

<sup>14</sup> *Ibid*, h. 240

<sup>15</sup> Herowati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2007, h. 12.

kekuasaan sendiri, dalam artian bahwa apabila debitur wanprestasi kreditur bisa melaksanakan eksekusi objek jaminan tanpa harus memohon *fiat* dari Ketua Pengadilan, tanpa harus tunduk pada Hukum Acara, dan tanpa harus didahului adanya sita dan tanpa harus melibatkan juru sita, sehingga eksekusi dapat dilakukan lebih mudah dan biaya lebih murah.<sup>16</sup> Sedangkan menurut kamus hukum, *parate executie* mempunyai arti pelaksanaan yang langsung tanpa melewati proses. Menurut pendapat Pitlo, *Parate Executie* adalah :

“ suatu penjualan yang berada di luar wilayah hukum acara dan tidak perlu adanya penyitaan, tidak melibatkan juru sita, kesemuanya dilaksanakan seperti orang yang menjual barangnya sendiri di depan umum”.<sup>17</sup>

Apa yang dikemukakan Pitlo mengenai *parate executie* juga disetujui oleh Subekti. Beliau berpendapat bahwa *parate executie* adalah :

“ menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantara hakim, yang ditujukan atas suatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual sendiri barang tersebut”.<sup>18</sup>

Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, *parate executie* diatur dalam Penjelasan Umum angka 9, yang menyebutkan :

“ salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur 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 mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR “.

Eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal 6, Pasal 20 dan Pasal 21 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Latar belakang

<sup>16</sup> *Ibid*, h.13

<sup>17</sup> *Ibid*, h. 242

<sup>18</sup> *Ibid*, h. 242

lahirnya eksekusi ini adalah disebabkan pemberi hak tanggungan atau debitur tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana mestinya, walaupun yang bersangkutan telah diberikan somasi 3 (tiga) kali berturut-turut oleh kreditur. Dalam pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan mengatur tentang tata cara eksekusi Hak Tanggungan. Eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan 3 cara, yaitu :

1. Hak pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana yang dimaksud pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan juncto Pasal 1178 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)<sup>19</sup>. Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan (*droit de preference*) yang dimiliki 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 cedera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan dari piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari kreditur-kreditur yang lain (kreditur konkuren). Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak

<sup>19</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, h. 212.

Tanggung. Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan ini merupakan dasar dari kekuatan *Grosse Akta* Pemberian Hak Tanggungan. Mengenai *Grosse Akta* ini, beberapa sarjana memberi pengertian, antara lain:

- a. G.H.S Lumban Tobing  
Mengartikan *grosse akta* sebagai salinan atau (secara pengecualian) kutipan, dengan memuat di atasnya (di atas judul akta) dengan kata-kata : “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dan di bawahnya dicantumkan kata-kata : “ Diberikan sebagai *Grosse Pertama*”, dengan menyebut nama dari orang, yang atas permintaan *grosse* itu diberikan dan tanggal pemberiannya.
- b. Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang :  
*Grosse akta* adalah suatu salinan atau turunan dari akta otentik, yang memakai kepala di atasnya kata-kata : “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa “, dan pada bagian bawahnya harus dicantumkan sebagai *Grosse Pertama* dengan menyebutkan nama orang yang atas permintaannya *grosse* itu diberikan dan tanggal pemberian *grosse* itu, dimana salinan tersebut mempunyai kekuatan eksekusi yang sama dengan satu putusan pengadilan yang tetap.<sup>20</sup>

2. Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” (kepala putusan) yang dicantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cedera janji, objek jaminan dapat dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh

<sup>20</sup> Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *Grosse Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta, 1993, h. 40

kekuatan hukum tetap, melalui tatacara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan Hukum Acara Perdata.

### 3. Eksekusi di bawah tangan

Eksekusi Hak Tanggungan secara di bawah tangan diatur dalam Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Eksekusi objek Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama hanya dapat dilakukan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, yang sekiranya dengan penjualan di bawah tangan tersebut akan diperoleh harga yang tinggi dan dapat menguntungkan semua pihak. Namun, syarat-syarat yang ditentukan Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan tidak mencerminkan adanya suatu eksekusi yang mudah dan pasti.

Di dalam ketentuan Pasal 17 ayat 1 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun, telah disebutkan kemungkinan penjualan benda jaminan melalui suatu perjanjian, yaitu untuk menjual benda objek jaminan secara di bawah tangan apabila berdasarkan persetujuan keduabelah pihak penjualan demikian dianggap akan lebih menguntungkan.

Ketentuan Pasal 17 ayat 1 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun merupakan salah satu jalan keluar dari kesulitan pelaksanaan eksekusi dan untuk menghindarkan harga jual dalam lelang yang biasanya jauh di bawah nilai harga jual di pasaran. Namun, akhir-

akhir ini ada satu kekhawatiran kecurangan dalam eksekusi benda jaminan. Eksekusi di bawah tangan adalah penjualan objek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh pemberi Hak Tanggungan, berdasarkan kesepakatan dengan pemegang Hak Tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi.

## H. Kajian Umum Pengertian Wanprestasi

Suatu perjanjian merupakan suatu aturan yang mengikat bagi pihak-pihak yang membuatnya. Pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut harus melakukan kewajibannya sesuai yang telah diperjanjikan. Jika seorang debitur tidak memenuhi kewajibannya, menurut hukum, debitur tersebut dikatakan wanprestasi. Subekti membedakan wanprestasi dalam 4 (empat) keadaan, yaitu :

- a. tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilaksanakan
- b. melaksanakan apa yang diperjanjikan tidak sebagaimana mestinya
- c. melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat
- d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.<sup>21</sup>

Menurut Pitlo, wanprestasi itu dapat terjadi jika debitur memiliki kesalahan. Kesalahan harus mengandung adanya unsur kealpaan atau kesengajaan. Kesengajaan terjadi jika debitur secara sadar tidak memenuhi kewajibannya. Kealpaan terjadi jika debitur dapat mencegah penyebab tidak terjadinya prestasi dan debitur dapat disalahkan karena tidak mencegahnya.

Demikian seorang dapat dinyatakan wanprestasi manakala yang bersangkutan

<sup>21</sup> [www.hukum-online.com](http://www.hukum-online.com). Diakses pada 25 Juni 2007.

tidak melaksanakan kewajibannya untuk memenuhi prestasi dan tidak terlaksananya kewajiban tersebut karena kelalaian atau kesengajaan.

Terkait dengan wanprestasi, sarjana Belanda Van Dume menyatakan bahwa apabila terjadi wanprestasi, maka kreditor yang dirugikan dari perikatan timbal-balik mempunyai beberapa pilihan atas berbagai macam kemungkinan tuntutan, yaitu:

- a. menuntut prestasi
- b. menuntut prestasi dan ganti rugi
- c. menuntut ganti rugi
- d. menuntut pembatalan perjanjian
- e. menuntut pembatalan perjanjian dan ganti rugi.<sup>22</sup>

Hal tersebut tidak lain dimaksudkan untuk memberikan perlindungan bagi kreditor, agar dapat mempertahankan kepentingannya terhadap debitur yang tidak jujur. Tetapi hukum juga memberikan perlindungan bagi debitur yang tidak memenuhi kewajibannya, jika hal itu terjadi bukan karena kesalahan atau kelalaiannya (debitur).

Subekti berpendapat bahwa seorang debitur yang dinyatakan wanprestasi masih dimungkinkan untuk melakukan pembelaan dengan dasar berupa:

- a. mengajukan tuntutan adanya keadaan memaksa
- b. mengajukan bahwa kreditor sendiri juga telah lalai
- c. mengajukan bahwa kreditor telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi.<sup>23</sup>

Ketentuan mengenai keadaan memaksa dalam KUH Perdata dapat ditemui dalam pasal 1244 dan 1245 KUH Perdata. Kedua pasal itu dimaksudkan untuk

---

<sup>22</sup> *Ibid*

<sup>23</sup> *Ibid*.

melindungi pihak debitur yang telah beritikad baik, namun ada sesuatu kejadian tertentu yang menyebabkannya tidak dapat melakukan kewajibannya sesuai yang diperjanjikan.

Pitlo menegaskan bahwa jika debitur telah melakukan wanprestasi, maka debitur tidak dapat lagi membebaskan diri dengan dasar keadaan memaksa yang terjadi setelah debitur ingkar janji.<sup>24</sup>

Halangan debitur untuk melaksanakan perjanjian yang disebabkan keadaan memaksa secara teoritis dapat dibedakan antara keadaan memaksa mutlak dan tidak mutlak.

Prodjodikoro mempunyai parameter mengenai kategori keadaan memaksa absolut dan keadaan memaksa tidak mutlak. Menurut pendapat beliau :

“keadaan memaksa absolut terjadi bila keadaan itu menyebabkan janji sama sekali tidak dapat dilaksanakan oleh siapapun dan bagaimanapun, sedangkan keadaan memaksa tidak mutlak terjadi apabila pelaksanaan janji masih mungkin tetapi demikian sukarnya dan dengan pengorbanan dari pihak yang berwajib sedemikian rupa sehingga patutlah bahwa kewajiban untuk melaksanakan janji itu dianggap tidak ada atau lenyap”.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> *Ibid.*

<sup>25</sup> *Ibid.*

### BAB III

## METODE PENELITIAN

#### A. Metode Pendekatan

Penelitian hukum ini adalah penelitian yuridis normatif, yang hendak mengkaji sinkronisasi peraturan eksekusi objek Hak Tanggungan mudah dan pasti bagi pemegang Hak Tanggungan pertama menurut Pasal 6 juncto Pasal 20 ayat (1) butir a dengan Pasal 20 ayat (1) butir b, ayat (2) dan ayat (3) juncto Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dalam kaitannya dengan *parate executie* jika pemberi Hak Tanggungan wanprestasi. Oleh karenanya penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan analisis (*analytical approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan untuk meneliti sinkronisasi ketentuan pasal-pasal pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan mudah dan pasti menurut Pasal 6 juncto Pasal 20 ayat (1) butir a dengan eksekusi objek Hak Tanggungan menurut Pasal 20 ayat (1) butir b, ayat (2), dan ayat (3) juncto Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan kaitannya dengan *parate executie*, serta perlindungan hukum yang diberikan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk melindungi hak *verhaal*-nya menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

## B. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan jenis data sekunder, yang terdiri dari berbagai bahan hukum, antara lain :

### 1. Bahan Hukum Primer

Penelitian ini menggunakan beberapa bahan hukum primer. Bahan hukum primer dimaksud terdiri dari :

- 1.1. Undang-Undang Dasar 1945
- 1.2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 1.3. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun
- 1.4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- 1.5. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 juncto Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan
- 1.6. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- 1.7. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 1.8. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- 1.9. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999
- 1.10. Wawancara dengan praktisi hukum yang terkait dengan permasalahan dalam penelitian ini

## 2. Bahan Hukum Sekunder :

Di dalam penelitian ini mengandung beberapa bahan hukum sekunder. Bahan-bahan hukum dimaksud antara lain :

2.1.Literatur hukum, baik dari buku, makalah, surat kabar, jurnal, maupun situs (web site) internet yang berkaitan dengan sinkronisasi asas mudah dan pasti dalam eksekusi hak tanggungan dengan pelaksanaan eksekusi di bawah tangan.

2.2. Pendapat para ahli dan sarjana hukum (doktrin-doktrin) yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini, yang tertulis dalam artikel di majalah, surat kabar, jurnal, dan internet

2.3.Penjelasan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan bahan hukum primer

2.4.Data-data dari hasil penelitian hukum terdahulu yang berkaitan dan menunjang penulisan ini.

## 3. Bahan Hukum Tersier :

3.1. Kamus Bahasa Indonesia

3.2. Kamus Hukum

### C. Teknik Pengambilan Bahan Hukum

Teknik pengambilan bahan hukum dalam penelitian ini terdiri dari beberapa teknik memperoleh bahan hukum, yaitu :

#### 1. Teknik Memperoleh Bahan Hukum Primer

Teknik memperoleh bahan hukum primer diperoleh dengan cara studi kepustakaan (*library research*), yaitu suatu kegiatan yang berusaha mengumpulkan berbagai ketentuan perundang-undangan dan asas-asas hukum yang berasal dari perpustakaan (Pusat Dokumentasi dan Informasi Hukum), Perpustakaan Pusat Universitas Brawijaya, dimana dalam hal ini bahan-bahan tersebut berkaitan dengan permasalahan mengenai ketidaksinkronan peraturan eksekusi mudah dan pasti objek Hak Tanggungan menurut Pasal 6 juncto Pasal 20 ayat (1) butir a dengan Pasal 20 ayat (1) butir b, ayat (2) dan ayat (3) juncto Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan kaitannya dengan *parate executie* objek Hak Tanggungan, serta mengenai perlindungan hukum yang diberikan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk melindungi hak *verhaal*-nya menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

## 2. Teknik Memperoleh Bahan Hukum Sekunder

Teknik memperoleh bahan hukum sekunder diperoleh dengan cara studi kepustakaan (*library research*), yaitu suatu kegiatan yang berusaha mengumpulkan berbagai ketentuan perundang-undangan dan asas-asas hukum yang berasal dari perpustakaan (Pusat Dokumentasi dan Informasi Hukum), Perpustakaan Pusat Universitas Brawijaya, dimana dalam hal ini bahan-bahan tersebut berkaitan dengan permasalahan mengenai ketidaksinkronan peraturan eksekusi mudah dan pasti objek Hak

Tanggungannya menurut Pasal 6 juncto Pasal 20 ayat (1) butir a dengan Pasal 20 ayat (1) butir b, ayat (2) dan ayat (3) juncto Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan kaitannya dengan *parate executie* objek Hak Tanggungan, serta mengenai perlindungan hukum yang diberikan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk melindungi hak *verhaal*-nya menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

#### **D. Teknik Analisis Bahan Hukum**

Untuk menganalisa data guna menarik suatu kesimpulan dari hasil penelitian, maka terhadap bahan hukum yang diperoleh dari penelusuran bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, dikaji secara deduktif, yaitu penarikan kesimpulan dari keadaan yang umumnya ke dalam keadaan yang khusus. Setelah itu dilakukan interpretasi bahan hukum yang telah sistematis dikelompokkan, kemudian dianalisis secara deskriptif analisis untuk mengembangkan interpretasi pasal-pasal beserta penjelasannya dan peraturan lain yang terkait dengan penelitian ini, secara kualitatif.

#### **E. Definisi Konsep**

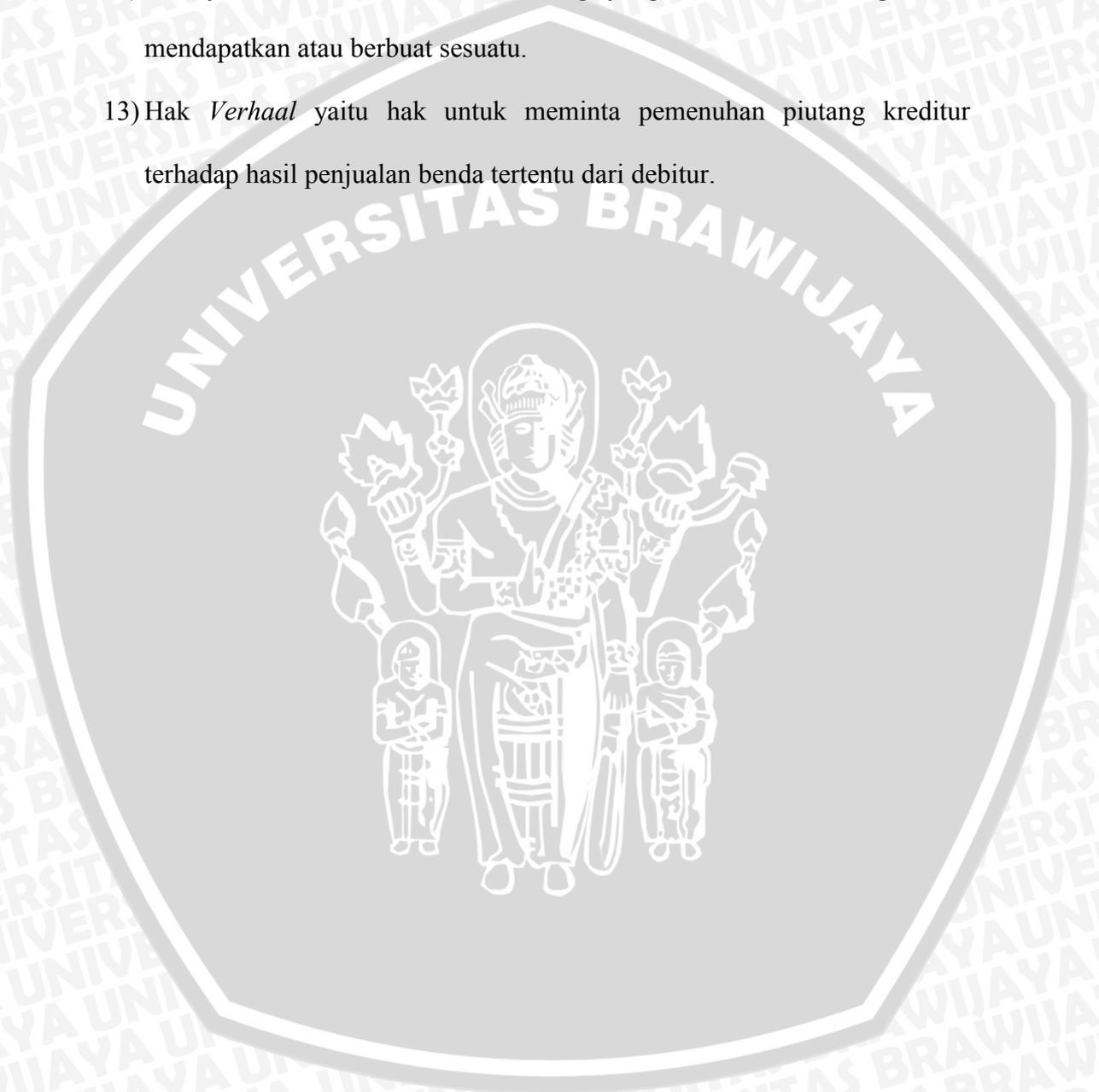
- 1) Sinkronisasi adalah adanya kesesuaian dan/ keselarasan antara ketentuan pasal yang satu dengan pasal lain dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

- 2) Eksekusi mudah dan pasti ialah suatu perwujudan kedudukan diutamakan (*droit de prefernce*) pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan secara di muka umum (lelang) atas kewenangannya sendiri apabila debitur wanprestasi.
- 3) Parate Executie adalah pelaksanaan yang langsung tanpa melewati proses (pengadilan atau hakim ).
- 4) Sertifikat Hak Tanggungan adalah tanda bukti yang menerangkan bahwa sebidang tanah tertentu telah dibebani Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang dari pemberi Hak Tanggungan.
- 5) Kreditur ialah pihak yang mempunyai piutang karena perjanjian atau undang-undang
- 6) Debitur yaitu pihak yang mempunyai hutang karena perjanjian atau undang-undang
- 7) Piutang ialah hak untuk menerima pembayaran sejumlah uang tertentu
- 8) Hutang yaitu kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang tertentu
- 9) Benda yaitu segala sesuatu yang dapat dimiliki dan dialihkan, baik berwujud maupun tidak berwujud, bergerak maupun tidak bergerak, yang terdaftar maupun tidak terdaftar , yang mempunyai nilai atau harga
- 10) Jaminan ialah kekayaan debitur yang disediakan guna pemenuhan pembayaran atau pelunasan hutang debitur kepada kreditur
- 11) Eksekusi yaitu pelaksanaan atas suatu putusan. Dalam aspek hukum, eksekusi dapat diartikan pelaksanaan putusan pengadilan yang telah

mempunyai kekuatan hukum tetap, juga dapat diartikan mengubah benda menjadi uang.

12) Hak yaitu kekuasaan atau wewenang yang dimiliki seseorang untuk mendapatkan atau berbuat sesuatu.

13) Hak *Verhaal* yaitu hak untuk meminta pemenuhan piutang kreditur terhadap hasil penjualan benda tertentu dari debitur.



## BAB IV PEMBAHASAN

### A. Eksekusi Mudah dan Pasti Objek Hak Tanggungan Menurut Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Kaitannya Dengan Parate Eksekusi

#### A.1. Eksekusi Mudah dan Pasti Objek Hak Tanggungan Menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Dalam teori dan peraturan mengenai hukum jaminan, dikemukakan bahwa Hak Tanggungan merupakan jaminan khusus yang bertalian dengan bendanya. Jaminan khusus ini memberikan sifat khusus yakni hak istimewa berupa hak mendahului (*droit de preference*) bagi krediturnya, khususnya kreditur pemegang Hak Tanggungan Pertama. Hak mendahului tersebut ialah hak bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk didahulukan dalam menerima pelunasan piutangnya dari debitur pemberi Hak Tanggungan, manakala debitur pemberi Hak Tanggungan wanprestasi (cidera janji).

Permasalahan yang sering terjadi dalam praktek adalah mengenai eksekusi mudah dan pasti terhadap objek Hak Tanggungan, sering berbeda pendapat mengenai perlu tidaknya suatu *fiat* (penetapan dari pengadilan) dalam eksekusi Hak Tanggungan. Di satu pihak, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menjamin bahwa eksekusi Hak Tanggungan bersifat mudah dan pasti seperti yang tertuang dalam Pasal 6, yang menyatakan :

“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan

sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Dalam bunyi ketentuan Pasal 6 tersebut, walaupun tidak secara tegas dinyatakan eksekusi mudah dan pasti objek Hak Tanggungan, namun pasal tersebut merupakan prinsip dasar dari eksekusi mudah dan pasti suatu objek Hak Tanggungan. Dari ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut, terdapat rumusan norma yang merupakan ciri dari eksekusi objek Hak Tanggungan. Ciri tersebut ialah kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum. Hak kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri bila debitur wanprestasi itu diberikan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan, bukan diberikan berdasarkan janji lelang atau janji untuk menjual atas kekuasaannya sendiri.

Namun dari itu, dalam Penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa :

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

Menurut Penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 di atas, diatur bahwa hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan kreditur

pemegang Hak Tanggungan pertama sendiri ialah hak yang lahir dari klausula perjanjian di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Artinya, hak kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri apabila debitur cidera janji, baru lahir apabila diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Sehingga, apabila hak kreditur untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri tidak diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, kreditur tidak berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan bila debitur cidera janji tanpa persetujuan dari debitur pemberi Hak Tanggungan.

Dari paparan Pasal 6 dan Penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan tersebut, ditemukan suatu hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri. Namun bila dicermati, maka apa yang tertuang dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan tersebut jelas bertentangan dengan Penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan secara langsung atas kekuasaan kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan tidak lain adalah suatu embrio dari *parate executie* Hak Tanggungan. Dalam pengertian bahwa eksekusi objek Hak Tanggungan itu dapat dilakukan atas kuasa sendiri oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama tanpa lebih dulu meminta penetapan eksekusi dari Pengadilan (*fiat* eksekusi).

Dalam penjelasan Pasal 6 dikemukakan bahwa hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri didasarkan pada “janji” yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa bila debitur cidera janji, kreditur berhak menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan.

Dapat dicermati, bahwa antara bunyi Pasal 6 dengan Penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menimbulkan substansi yang tidak sinkron atau tidak sesuai. Alasannya, pada Pasal 6 menetapkan bahwa kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama berhak untuk menjual secara langsung atas kekuasaannya sendiri objek Hak Tanggungan, artinya walaupun sebelumnya tidak diperjanjikan oleh pihak debitur pemberi Hak Tanggungan dan pihak kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri bila debitur wanprestasi, objek Hak Tanggungan tersebut secara otomatis dapat dieksekusi oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama dengan cara dijual di depan umum tanpa melalui penetapan dari pengadilan (*fiat*). Dikatakan secara otomatis, sebab hak kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri diberikan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan.

Sementara itu, berdasarkan Penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, hak kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri harus didasarkan pada janji dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, yaitu apabila

debitur pemberi Hak Tanggungan wanprestasi, maka kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri. Berarti menurut Penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, hak kreditur untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri bila debitur wanprestasi harus didasarkan pada klausul dalam perjanjian Akta Pemberian Hak Tanggungan. Apabila klausul yang memberikan hak bagi kreditur untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri bila debitur wanprestasi tidak ada dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, maka kreditur tidak berhak untuk mengeksekusi objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri. Dalam hal ini, eksekusi untuk menjual objek Hak Tanggungan oleh kreditur harus lebih dulu meminta penetapan dari pengadilan (melalui *fiat*).

Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, istilah *parate executie* diatur dalam Penjelasan Umum angka 9, yang berbunyi :

“Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR (*Het Herziene Inlands Reglement*)”.

Dari Penjelasan Umum angka 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan tersebut dapat terungkap, bahwa pembuat Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan mempunyai maksud untuk mengatur secara khusus eksekusi Hak Tanggungan dengan mengadopsi sistem eksekusi melalui lembaga *parate executie* yang berasal dari Belanda.

Mengenai parate executie ini, Pitlo memberikan pendapat, bahwa :

“suatu penjualan yang berada di luar wilayah hukum acara dan tidak perlu adanya penyitaan, tidak melibatkan juru sita, kesemuanya dilaksanakan seperti orang yang menjual barangnya sendiri di depan umum”.<sup>26</sup>

Pendapat Pitlo tersebut diiakan oleh ahli hukum Indonesia, yakni Subekti, yang berpendapat bahwa parate executie adalah :

“menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantaraan hakim, yang ditujukan atas suatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual sendiri barang tersebut”.<sup>27</sup>

Ratio dari pengaturan eksekusi menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan ialah bahwa Pasal 6 mengatur tentang “menjual atas kekuasaan sendiri”, sehingga hak kreditur dalam hal debitur cidera janji sudah diberikan oleh undang-undang sendiri kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama. Artinya kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama diberikan hak untuk menjual atas kekuasaannya sendiri secara *ex lege* oleh undang-undang, bukan diberikan oleh debitur pemberi Hak Tanggungan berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan kreditur sendiri dalam hal debitur cidera janji.

Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 pada dasarnya mempunyai asas bahwa pelaksanaan eksekusinya mudah dan pasti. Sutan Remy Sjahdeini menyatakan :

“Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas

<sup>26</sup> Herowati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2007, h. 242

<sup>27</sup> *Ibid*, h. 242

kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 memberikan hak bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk melakukan *parate eksekusi*. Artinya kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, tapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan hutang debitur dalam hal debitur cidera janji. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan yang bersangkutan”.<sup>28</sup>

Untuk mendukung konsep *parate executie* yang tercermin dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, agar tidak multitafsir dan menimbulkan ketidakpastian hukum, maka sebaiknya patokan yang digunakan ialah pendapat para sarjana (baik Indonesia maupun Belanda), serta doktrin-doktrin hukum, karena pendapat para sarjana dan doktrin juga merupakan salah satu sumber hukum formil. Satjipto Rahardjo mengatakan :

“bagi hukum yang ingin menciptakan kepastian hukum dalam hubungan antara orang-orang dalam masyarakat, maka terlebih dahulu harus menciptakan kepastian di dalam tubuhnya sendiri. Tuntutan yang terakhir ini mendatangkan beban formal yang wajib dipenuhinya, yaitu susunan tata aturan yang penuh konsistensi”.<sup>29</sup>

Berangkat dari pendapat Satjipto Rahardjo di atas, maka kaitannya dengan ketidaksinkronan antara Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, maka perlu diingat Keputusan Presiden RI No.44 Tahun 1999 tentang Penyusunan Peraturan Perundang-Undangan dan Bentuk

<sup>28</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan : Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok, dan Masalah-masalah yang Dihadapi Perbankan*, Airlangga University Press, Surabaya, 1996, h.33

<sup>29</sup> Herowati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2007, h. 251-252

Rancangan Undang-Undang, Rancangan Peraturan Pemerintah, dan Rancangan Keputusan Presiden, tanggal 19 Mei 1999, Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1999 Nomor 70, pada II, tentang Hal-hal khusus, IIA, yang menyatakan :

“Pada dasarnya rumusan penjelasan peraturan perundang-undangan tidak dapat dijadikan sebagai sandaran bagi materi pokok yang diatur dalam batang tubuh. Karena itu, penyusunan rumusan norma dalam batang tubuh harus jelas dan tidak menimbulkan keragu-raguan”.<sup>30</sup>

Berdasarkan dari Keputusan Presiden tersebut di atas maka apabila dikaitkan dengan sinkronisasi antara Pasal 6 dengan Penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, materi pokok yang dapat dijadikan sandaran yuridis adalah pada Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, bukan pada penjelasannya. Oleh karena materi pokok terletak dalam batang tubuh, maka rumusan norma dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang harus dijadikan pedoman dalam penafsiran mengenai eksekusi objek Hak Tanggungan oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama berdasarkan hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri. Dengan mengacu pada rumusan norma Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, maka tidak perlu ada keragu-raguan bahwa eksekusi objek Hak Tanggungan dilakukan dengan mudah dan pasti, yang tercermin dari diberikannya hak bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri bilamana debitur wanprestasi.

---

<sup>30</sup> *Ibid*, h. 253

## **A.2. Ketidaksinkronan Peraturan Eksekusi Objek Hak Tanggungan Menurut Pasal 6 Juncto Pasal 20 ayat (1) butir a dengan Pasal 20 ayat (1) butir b juncto Pasal 14 ayat (2) dan (3), serta Pasal 20 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan**

Pokok permasalahan yang timbul dalam konsep eksekusi objek Hak Tanggungan menurut Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 ini ialah bahwa di satu sisi pasal 20 ini mengatur bahwa apabila debitur wanprestasi, maka objek Hak Tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari kreditur-kreditur lainnya atas dasar hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama sendiri (sebagaimana dimaksud Pasal 6) dan atas dasar Titel Eksekutorial yang terdapat di dalam Sertifikat Hak Tanggungan, serta dengan cara penjualan objek Hak Tanggungan secara di bawah tangan asalkan semufakat para pihak.. Proses eksekusi objek Hak Tanggungan secara di bawah tangan ini menyimpangi dengan eksekusi yang diatur pada Pasal 20 ayat (1) butir a juncto Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

### **A.2.1. Ketidaksinkronan Pasal 6 Juncto Pasal 20 ayat (1) butir a dengan Pasal 20 ayat (1) butir b juncto Pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan**

Apabila difokuskan pada bunyi Pasal 20 ayat (1) butir a, yang menyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 6, objek Hak Tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan pertama dengan hak mendahulu dari kreditur-kreditur lainnya. Ini berarti bahwa tidak lagi diperlukan janji atau klausul dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama berhak menjual objek Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, sebab berdasarkan Pasal 6, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri.

Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Kemudian diatur lagi dalam ayat (3), bahwa Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *groose acte hypoteek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

Keberadaan “*executoriale titel*” menimbulkan suatu kekuatan eksekutorial, yaitu suatu daya paksa.<sup>31</sup>

<sup>31</sup> Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Eresco, Bandung, 1988, h. 19

Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan yang prosedurnya terdapat dalam Pasal 224 HIR (*Het Herziene Inlands Reglement*) atau 258 R.Bg (*Reglement tot regeling van het Rechtswezen in de gewesten Biuten Java en Madura*) dilakukan oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama dan prosedurnya adalah harus terlebih dahulu meminta penetapan (*fiat*) eksekusi objek Hak Tanggungan dari Ketua Pengadilan Negeri dimana objek Hak Tanggungan terletak. Untuk memperoleh penetapan pelaksanaan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan dari Ketua Pengadilan Negeri memerlukan waktu yang lama dan biaya yang tidak sedikit.

Prosedur untuk dapat melakukan eksekusi objek Hak Tanggungan atas dasar titel eksekutorial adalah lebih dahulu kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama mengajukan surat permohonan penetapan pelaksanaan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri dimana objek Hak Tanggungan terletak. Kemudian Ketua Pengadilan Negeri setelah menerima surat permohonan penetapan pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan tersebut memanggil debitur untuk diberitahukan dan diperingatkan (*aanmaning*), agar debitur memenuhi prestasi sesuai perjanjian. Apabila debitur tidak memenuhi panggilan dari Ketua Pengadilan Negeri tanpa memberikan alasan yang tepat, maka proses pelelangan atas objek Hak Tanggungan sebagai jaminan akan dilaksanakan penjualan secara lelang.

Selanjutnya, sebelum pelelangan dilaksanakan, harus diumumkan melalui surat kabar sebanyak 2 (dua) kali berturut-turut dalam tenggang

waktu 15 (lima belas) hari (Pasal 200 ayat (7) H.I.R). Namun, sebelum pengumuman lelang dikeluarkan, debitur tetap diberikan kesempatan untuk melunasi hutang, biaya, dan bunga. Namun, dalam prakteknya yang terjadi selama ini, meskipun pelelangan sudah diumumkan, namun jika debitur membayar hutang, biaya, dan bunga maka pelelangan akan dihentikan.

Bila diperbandingkan antara eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan apa yang diatur dalam Pasal 6 juncto Pasal 20 ayat (1) butir a Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dengan eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 20 ayat (1) butir b Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, maka dapat ditemukan adanya suatu ketidaksinkronan. Alasannya, adalah bahwa eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan tidak mengenal adanya kewajiban bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan untuk meminta penetapan pelaksanaan eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri dimana objek Hak Tanggungan berada. Sedangkan berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) butir b juncto Pasal 14 ayat (2), terhadap eksekusi objek Hak Tanggungan, kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama tunduk kepada prosedur eksekusi menurut Hukum Acara Perdata (HIR).

Berlakunya prosedur Hukum Acara Perdata terhadap eksekusi objek Hak Tanggungan berdasar titel eksekutorial dikarenakan titel eksekutorial yang terdapat pada sertifikat Hak Tanggungan sebagai

pengganti dari *grosse acte* Hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah, mempunyai kekuatan eksekutorial berdasarkan Pasal 224 HIR. Sehingga kekuatan eksekutorial tersebut dapat digunakan sebagai dasar hukum eksekusi objek Hak Tanggungan bila pelaksanaannya sesuai tatacara menurut HIR.

Selain itu, berlakunya Hukum Acara Perdata (HIR) terhadap eksekusi objek Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan adalah akibat ketentuan Pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan beserta penjelasannya. Dalam Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) diatur sebagai berikut :

“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 debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata”.

Dari Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) itu, secara tegas Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur bahwa eksekusi objek Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial dalam sertifikat Hak Tanggungan, karena memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa” memiliki kekuatan eksekutorial yang siap untuk dieksekusi sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

Apabila dicermati mengenai konsep awal eksekusi Hak Tanggungan, maka harus diingat dalam penjelasan pasal demi pasal dikatakan bahwa salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah

dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Jika debitur pemberi Hak Tanggunga cidera janji, apabila pelaksanaan eksekusi didasarkan kepada titel eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, maka hal tersebut memakan waktu yang lama dan tidak mudah, karena memerlukan biaya yang tidak sedikit pula. Oleh sebab itu, di sini nampak adanya suatu ketidaksinkronan antara Pasal 20 ayat (1) butir a juncto Pasal 6 dengan Pasal 20 ayat (1) butir b juncto Pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan.

Ternyata dalam pelaksanaannya eksekusi objek Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial tersebut, kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama perlu mengajukan permohonan penetapan (*fiat*) pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan dari Ketua Pengadilan Negri dimana objek Hak Tanggungan terletak. Sedangkan menurut Pasal 14 ayat (1) menetapkan bahwa sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan adalah merupakan alat bukti adanya pembebanan Hak Tanggungan atas tanah milik debitur pemberi Hak Tanggungan. Pada Sertifikat Hak Tanggungan tersebut memuat irah-irah “ Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa”, yang merupakan penegasan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga seharusnya Kreditur dapat melakukan penjualan di muka umum atas objek jaminan Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri seperti putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *groose acte* Hipotik sebagaimana diatur Pasal 224 HIR.

Prosedur tersebut berdasarkan titel eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan sebagai *groose acte* yang dipersamakan dengan daya paksa dan daya mengikat suatu putusan pengadilan. Namun, tatacara pelaksanaan eksekusi dengan dasar titel eksekutorial memerlukan waktu yang lama dan biaya yang tidak sedikit, sebab suatu eksekusi berdasarkan titel eksekutorial sebagaimana diatur Pasal 20 ayat (1) butir b juncto Pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan, haruslah tunduk pada hukum acara yang diatur dalam H.I.R (*Het Herziene Inlands Reglement*).

Tunduknya eksekusi objek Hak Tanggungan terhadap ketentuan-ketentuan H.I.R. merupakan bentuk ketidaksinkronan antara eksekusi mudah dan pasti objek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 juncto Pasal 20 ayat (1) butir a dengan eksekusi objek Hak Tanggungan menurut Pasal 20 ayat (1) butir b juncto Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Dengan didasari pada *considerans* dari dibentuknya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan sebagai lembaga yang kuat dan mampu memberikan kepastian hukum serta mendorong peran masyarakat dalam kegiatan perekonomian yang cepat berkembang, maka Pasal 20 ayat (1) butir b juncto Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan tidak menunjukkan kesesuaiannya dengan *considerans* Undang-Undang Hak Tanggungan.

### **A.2.2. Ketidaksinkronan Pasal 6 Juncto Pasal 20 ayat (1) butir a dengan Pasal 20 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan**

Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 memberikan kebebasan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk dapat menjual objek Hak Tanggungan secara di bawah tangan bila debitur wanprestasi. Namun, harus ada kesepakatan dari pihak pemberi Hak Tanggungan. Pasal 20 ayat (2) berbunyi :

“atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak”.

Ketentuan Pasal 20 ayat (2) menyimpangi prinsip eksekusi objek Hak Tanggungan yang dimaksud pada Pasal 20 ayat (1) butir a, dengan tujuan untuk mengantisipasi minimnya harga tertinggi atas objek jaminan yang hendak dijual melalui pelelangan umum, sehingga dengan penjualan objek Hak Tanggungan secara di bawah tangan ini dapat diperoleh harga penjualan tertinggi.

Untuk dapat dijual melalui penjualan secara di bawah tangan, diwajibkan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan dan/atau debitur pemberi Hak Tanggungan melakukan syarat-syarat yang tercantum pada Pasal 20 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan. Pasal 20 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 berbunyi :

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

beredar di daerah yang bersangkutan dan/ atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan”.

Eksekusi objek Hak Tanggungan melalui penjualan secara di bawah tangan dilaksanakan dengan prosedur seperti yang diatur pada Pasal 20 ayat (3) di atas. Tujuan dari persyaratan itu tidak lain adalah untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan, misalnya para kreditur konkuren.

Namun, ketentuan menurut Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 ini, tidak mencerminkan suatu proses eksekusi yang cepat, mudah, dan pasti. Alasannya adalah bahwa dalam persyaratannya, penjualan objek Hak Tanggungan secara di bawah tangan baru dapat dilakukan 1 (satu) bulan setelah pemberi dan/ atau pemegang Hak Tanggungan memberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan juga harus diumumkan minimal pada 2 (dua) surat kabar atau media massa di daerah bersangkutan, serta tidak adanya pihak yang keberatan dengan penjualan secara di bawah tangan itu.

Dengan syarat yang akan menelan waktu dan biaya yang tidak sedikit itu, tentu tidak akan dapat mendorong percepatan kegiatan perkreditan untuk perkembangan tata ekonomi di Indonesia. Ketentuan Pasal 20 ayat (2) dan (3) telah keluar dari jalur tujuan dibentuknya Undang-Undang Hak Tanggungan, sebab tidak sesuai dengan konstruksi yuridis dalam *considerans*, Pasal 6 juncto Pasal 20 ayat 1 butir a Undang-Undang Hak Tanggungan.

Menurut hemat peneliti, eksekusi objek Hak Tanggungan secara di bawah tangan ini, tidak sesuai dengan cita-cita dibentuknya Undang-Undang Hak Tanggungan. Karena pada dasarnya Pasal 6 telah memberikan secara *ex lege* hak bagi kreditur untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri dalam hal debitur cidera janji, yang merupakan pengadopsian *parate executie*, sehingga cita-cita untuk meningkatkan roda perekonomian masyarakat dan juga transaksi perkreditan pada khususnya dapat terwujud. Namun dengan eksekusi objek Hak Tanggungan secara di bawah tangan menurut Pasal 20 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan, maka hal tersebut akan menghabiskan waktu yang lama dan biaya yang tidak sedikit bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama, sehingga proses perkembangan transaksi kredit pun akan terhambat.

### **A.3. Parate Executie Sebagai Hak Bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Pertama yang Lahir Oleh Undang-Undang**

Parate executie sebagai pondasi dari peraturan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 merupakan rumusan dari sistem eksekusi yang sederhana dan menjamin perlindungan hak bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan. Namun, dalam perumusannya di dalam undang-undang nasional, yaitu di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, konsep parate executie ini tidak secara tegas dikemukakan, sehingga hal ini menimbulkan beberapa perbedaan penafsiran dari praktisi hukum.<sup>32</sup>

<sup>32</sup> Wawancara dengan Notaris P.P.A.T di Jakarta tanggal 9 Juli 2007

Tidak adanya persamaan pendapat mengenai konsep *parate executie* dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ternyata berdampak serius pada implementasi eksekusi objek Hak Tanggungan di Indonesia.

Satjipto Rahardjo mengemukakan bahwa :

“apabila asas-asas hukum ini tidak disebut dengan jelas dalam undang-undang, maka asas hukum dapat dicari dengan cara membandingkan antara beberapa peraturan perundang-undangan yang diduga mengandung persamaan, dan berdasarkan penafsiran menurut sejarah penetapan undang-undang. Persamaan yang dikehendaki pembentuk undang-undang itulah asas hukum yang menjadi dasar peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”.<sup>33</sup>

Banyak anggapan bahwa *parate executie* lahir dari suatu “pemberian kuasa” (*lastgeving*) yang seolah-olah diberikan oleh debitur pemberi Hak Tanggungan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama. Anggapan itu muncul dikarenakan praktek dalam sejarah mengenai hak menjual dari pemegang Gadai. Janji yang diberikan debitur kepada kreditur untuk menjual tersebut disebut juga “janji untuk menjual atas kekuasaannya sendiri” (*beding van eigenmachtige verkoop*).

Berdasarkan janji untuk menjual ini, maka ada 2 (dua teori) yang dapat dijadikan dasar dalam memahami sifat *parate executie*. Teori tersebut yaitu :

a. Teori Mandaat

Pendapat mengenai teori mandaat didasarkan pada kata-kata Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata , khususnya pada kata “dikuasakan”.

Dengan kata “dikuasakan” pada Pasal 1178 tersebut, apabila dikaitkan

---

<sup>33</sup> Herowati Poesoko, *Parate Executie Objek Hak Tanggungan*, Laksbang Pressindo, Jogjakarta, 2007, h. 190.

dengan Hak Tanggungan maka konstruksi yuridis yang muncul yaitu pemegang Hak Tanggungan pertama dilimpahkan kuasa dari debitur pemberi Hak Tanggungan untuk menjual objek Hak Tanggungan. Jelas dalam teori ini menggambarkan adanya suatu *lastgeving* atau suatu pemberian kuasa dari debitur pemberi Hak Tanggungan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama. Para sarjana memberikan sanggahan dan bantahan atas ketidaksetujuannya (sarjana) terhadap teori ini dengan mengemukakan bahwa penerima perintah pada umumnya ialah yang diatur dalam Pasal 1792 juncto Pasal 1813 KUH Perdata, yaitu seorang yang melakukan perbuatan atas nama dan untuk kepentingan pemberi perintah yang pada dasarnya kuasa pada setiap waktu dapat ditarik kembali dan disamping itu berakhirnya karena sebab-sebab lain daripada berakhir karena ditarik kembali sebagaimana yang disebutkan dalam kuasa itu.

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, teori mandat tercermin dari pada Penjelasan Pasal 6, dimana dijelaskan bahwa hak kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan bila debitur wanprestasi didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada kreditur Pemegang Hak Tanggungan.

Dari teori mandat ini, maka dapat dikategorikan bahwa teori ini merupakan suatu pemberian kuasa yang menimbulkan hubungan hukum antara pemberi kuasa dan penerima kuasa. Dalam kaitannya

dengan Penjelasan pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, hubungan hukum yang terjadi ialah kreditur pemegang Hak Tanggungan sebagai penerima kuasa, dan debitur pemberi Hak Tanggungan sebagai pemberi kuasa. Dengan demikian, pembeli lelang objek Hak Tanggungan mempunyai hak-hak yang dioper dari debitur pemberi Hak Tanggungan, sedangkan kedudukan kreditur pemegang Hak Tanggungan tidak ada samasekali.

b. Teori Parate Executie sebagai Eksekusi yang Disederhanakan

Teori eksekusi yang disederhanakan ini banyak dianut oleh para sarjana, disebut juga dengan Teori eksekusi (*De leer der vereenvoudigde executie/ Executie Theorie*). Menurut teori ini, pada teori mandat ada kekeliruan penggunaan bentuk kuasa mutlak untuk menyatakan sesuatu yang sebenarnya merupakan hak yang mandiri.<sup>34</sup>

Dengan teori ini maka pembeli lelang mengoper hak-hak yang dipunyai oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan atas objek jaminan Hak Tanggungan.

Menurut Eggens tentang Teori Eksekusi yang disederhanakan ini, berpendirian bahwa:

“dalam pelaksanaan hak kreditur sendiri, sebenarnya kreditur melaksanakan haknya sendiri dan sekaligus juga menjadi wakil dari pemilik persil (objek Hak Tanggungan). Tindakan eksekusi ialah pelaksanaan Hak kreditur sendiri, tetapi pada

<sup>34</sup> F.H.J Mijjnsen, dikutip oleh Herowati Poesoko dalam *Parate Executie Objek Hak Tanggungan*, Laksbang Pressindo, Jogjakarta, 2007, h. 217.

saat kreditur menyerahkan Hak Milik atas persil (objek Hak Tanggungan) debitur pemberi Hak Tanggungan kepada pembeli lelang, kreditur pemegang Hak Tanggungan bertindak mewakili pemiliknya”.<sup>35</sup>

Dari pendapat Eggens tersebut, maka harus dipahami adanya perbedaan antara pelaksanaan hak kreditur Pemegang Hak Tanggungan sendiri dengan kreditur pemegang Hak Tanggungan sebagai wakil dari pemilik objek Hak Tanggungan. Jadi, menurut teori ini, tindakan seorang kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan harus dilihat dari 2 (dua) sisi hubungan hukum yang ada, yaitu :

1. Hubungan hukum yang bersifat perwakilan, yaitu terjadi dalam hubungan hukum antara kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama dengan pihak ketiga, termasuk juga pembeli lelang objek Hak Tanggungan.
2. Hubungan hukum antara kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama dengan debitur pemberi Hak Tanggungan sebagai hubungan hukum seorang kreditur yang bertindak karena haknya sendiri

## **B. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Pertama Untuk Melindungi Hak Verhaal-nya Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan**

<sup>35</sup> J. Satrio, *Parate Executie Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, h. 230.

### **B.1. Hak Kreditor Untuk Menjual Objek Hak Tanggungan Atas Kekuasaan Sendiri Tidak Memerlukan Fiat Pengadilan**

Keberadaan lembaga *parate executie* pada Pasal 6 juncto Pasal 21 ayat (1) butir a Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan adalah sebagai rumusan baru dalam pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan. Lembaga *parate executie* merupakan terobosan terhadap berbelit-belitnya prosedur eksekusi Hipotik (sebelum lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan).

Namun ternyata banyak terjadi perselisihan pendapat karena perbedaan penafsiran terhadap lembaga *parate executie* ini. Awal terjadi perselisihan mengenai lembaga *parate executie* ini adalah disebabkan karena adanya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3210 K/ Pdt G/ 1984. Putusan tersebut merupakan Putusan kasasi atas kasus yang dikenal sebagai “Shopping Center Kandaga”.

Kasus tersebut adalah kasus mengenai pelelangan objek Hipotik (sekarang Hak Tanggungan) atas dasar titel eksekutorial Groose Acte Hipotik (sekarang Sertifikat Hak Tanggungan) berdasar Pasal 224 HIR, tanpa adanya penetapan sebelumnya dari Ketua Pengadilan.

Dari putusan Mahkamah Agung tersebut dapat disimpulkan pendirian Mahkamah Agung adalah bahwa berdasar Pasal 224 HIR, pelaksanaan pelelangan atas dasar titel eksekutorial dalam groose acte Hipotik (sekarang Sertifikat Hak Tanggungan) dengan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang mempunyai kekuatan hukum

yang dipersamakan dengan putusan pengadilan harus dilaksanakan atas perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan.

Kantor Lelang Negara selaku pelaksana penjualan objek Hak Tanggungan menjadi tidak bersedia melaksanakan penjualan objek Hak Tanggungan atas permintaan kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama dikarenakan adanya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3210 K/ Pdt G/ 1984. Sehingga, Kantor Lelang Negara takut bila pihaknya digugat oleh debitur pemberi Hak Tanggungan.

Apabila diteliti secara detail, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3210 K/ Pdt G/ 1984 seharusnya tidak membuat Kantor Lelang Negara menjadi tidak berani untuk melaksanakan lelang objek Hak Tanggungan atas permintaan kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk mengeksekusi objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri. Alasannya adalah, sebab berdasarkan Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata yang berbunyi :

“namun diperkenankanlah kepada yang berpiutang hipotik (Hak Tanggungan) pertama untuk, pada waktu diberikannya hipotik (Hak Tanggungan), 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 di muka 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”.

Pasal 1178 KUH Perdata ini, dikenal juga dengan istilah *beding van eigenmachtige verkoop* atau klausula kuasa untuk menjual sendiri. Berdasarkan pada *beding van eigenmachtige verkoop* ini, maka seharusnya pihak Kantor Lelang Negara tidak perlu menunggu dikeluarkannya penetapan eksekusi objek

Hak Tanggungan oleh Ketua Pengadilan Negeri setempat. Alasannya ialah, sebab Pasal 1178 KUH Perdata menjamin bahwa kreditur pemegang Hipotik memperoleh secara mutlak kuasa untuk menjual atas kekuasaannya sendiri objek Hak Tanggungan atas dasar klausul mengenai *beding van eigenmachtige verkoop* atau klausula kuasa untuk menjual sendiri yang telah disepakati secara tegas oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan maupun oleh debitur pemberi Hak Tanggungan.

Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor : SE -21/PN/1998 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan pada angka 1 menentukan bahwa :

“penjualan tersebut bukan secara paksa, tetapi merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian oleh pihak-pihak. Oleh karena itu tidak perlu ragu-ragu lagi melayani permintaan lelang dari pihak perbankan atas objek Hak Tanggungan berdasar Pasal 6”.

Ini berarti, Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara melalui Surat Edarannya tersebut diatas berusaha meyakinkan kepada Kantor Lelang Negara untuk tidak bergantung kepada adanya penetapan Ketua Pengadilan Negeri dimana objek Hak Tanggungan terletak untuk melakukan penjualan objek Hak Tanggungan. Cukup dengan permintaan kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama kepada Kantor Lelang Negara saja sudahlah cukup, sebab penjualan tersebut adalah penjualan yang bukan secara paksa, tetapi penjualan yang dilakukan merupakan pelaksanaan dari perjanjian, yang artinya penjualan tersebut ialah pelaksanaan kesepakatan dari debitur pemberi Hak Tanggungan dan juga kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk melakukan eksekusi objek

Hak Tanggungan atas dasar *beding van eigenmachtige verkoop* atau klausula kuasa untuk menjual sendiri sesuai dengan Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata.

M. Yahya Harahap berpendapat mengenai *beding van eigenmachtige verkoop* atau klausula kuasa untuk menjual sendiri yang termuat dalam Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata sebagai berikut :

“tujuan dan makna Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata sengaja untuk menyingkirkan campur tangan pengadilan dalam pelaksanaan eksekusi Hipotik ( sekarang Hak Tanggungan), asal hak tersebut disepakati secara tegas oleh pihak debitur”.<sup>36</sup>

Ini berarti ialah bahwa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3210 K/ Pdt G/ 1984 tidaklah tepat. Harusnya mengenai eksekusi objek Hak Tanggungan ini tidak hanya dipertimbangkan atas dasar Pasal 224 HIR seperti halnya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3210 K/ Pdt G/ 1984 tetapi juga harus memperhatikan substansi klausul atau janji-janji yang tertuang pada Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Pendirian Mahkamah Agung yang memberikan keputusan, bahwa dalam eksekusi objek Hak Tanggungan harus dilakukan dengan adanya perintah eksekusi dari Ketua Pengadilan, dengan adanya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan haruslah menjadi pupus atau tidak dapat dijadikan dasar pertimbangan bagi hakim maupun para praktisi hukum dalam memutus perkara mengenai eksekusi objek Hak Tanggungan. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3210 K/ Pdt G/ 1984 sesungguhnya telah mematkan

<sup>36</sup> M. Yahya Harahap, *Perlawanan Terhadap Eksekusi Goose Akta Serta Putusan Pengadilan dan Arbitrase dan Standar Hukum Eksekusi*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1993, h. 129.

asas *beding van eigenmachtige verkoop* atau klausula kuasa untuk menjual sendiri yang termuat dalam Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata.<sup>37</sup>

Adanya dan dibentuknya konsep eksekusi objek Hak Tanggungan dengan menggunakan lembaga *parate executie* merupakan terobosan terhadap sistem eksekusi yang diatur dalam Hukum Acara Perdata (HIR atau Rbg). *Parate executie* mempunyai keunggulan-keunggulan yang lebih apabila dibandingkan dengan sistem eksekusi yang tunduk pada Hukum Acara Perdata biasa (HIR).

Menurut Pitlo, keunggulan tersebut antara lain :

- a. Penjualan tersebut berdasarkan kuasa (mandat) atau sebagai pelaksanaan haknya sendiri (eksekusi), yang diperjanjikan dengan debitur pemberi Hak Tanggungan
- b. Di luar wilayah hukum acara
- c. Tidak perlu melalui atau didahului dengan persitaan
- d. tidak perlu menunjukkan *groose acte*
- e. tidak perlu ada *fiat* eksekusi dari Ketua Pengadilan tidak perlu ada somasi<sup>38</sup>

Penjualan berdasarkan kuasa menurut Pitlo di sini, menurut peneliti ialah penjualan objek Hak Tanggungan atas dasar kuasa yang diberikan debitur pemberi Hak Tanggungan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan bila debitur pemberi Hak Tanggungan cidera janji. Jadi, hak kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan merupakan hak yang lahir dari janji yang memuat klausul pemberian kuasa kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual secara lelang objek Hak Tanggungan dalam hal debitur pemberi Hak

<sup>37</sup> *Ibid*, h. 323.

<sup>38</sup> J. Satrio, *Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, h. 45

Tanggungjan cadera janji. Pemberian kuasa ini sebetulnya serupa dengan Pasal 1178 ayat 2 KUH Perdata, yang disebut juga dengan *beding van eigenmachtige verkoop* atau klausula kuasa untuk menjual sendiri.

Sementara *parate executie* sebagai pelaksanaan haknya sendiri yang dikemukakan Pitlo merupakan hak kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama yang terlahir dari Undang-Undang (dalam hal ini Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan). Tidak perlu adanya janji yang memuat klausula kuasa untuk menjual sendiri yang diberikan debitur pemberi Hak Tanggungan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama merupakan ciri khas dari teori Pitlo ini. Lahirnya hak yang memberikan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk mengeksekusi objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri merupakan hak yang lahir dari Undang-Undang (*ex lege*), yaitu Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Keunggulan-keunggulan yang dikemukakan Pitlo tersebut, sangat rasional dan sejalan dengan perkembangan ekonomi saat ini dan kebutuhan akan kepastian hukum. Selain itu, ratio dari adanya lembaga *Parate execute* seperti yang tercantum dalam Pasal 6 juncto Pasal 20 ayat (1) butir a Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dalam kaitannya dengan penerapan dalam kredit perbankan adalah bahwa *parate executie* ini merupakan perlindungan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama. Dikatakan sebagai sarana perlindungan bagi kreditur sebab *parate executie* digunakan kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama sebagai dasar eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan untuk mempertahankan haknya. Karena kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama hanya perlu meminta Kantor

Lelang Negara untuk menjual objek Hak Tanggungan, sehingga tidaklah memakan waktu yang lama. Apabila harus melalui penetapan pelaksanaan eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri (*fiat*), kreditur (bank) akan enggan untuk memberikan kredit apabila jumlah tagihannya tidak sebanding dengan resiko perkreditan dan biaya-biaya yang harus ditanggung untuk pelaksanaan eksekusi dan pengajuan permohonan ke Pengadilan.

**B.2. Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor : SE-21/PN/1998 angka 3 Menunjuk Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Lelang Sukarela**

Adanya Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor : SE –21/PN/1998 angka 3 yang menyatakan bahwa lelang objek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan adalah tergolong pada lelang sukarela merupakan terobosan konsep lelang berdasarkan Pasal 200 ayat (1) HIR.

Lelang yang dapat dilakukan melalui Kantor lelang pada prinsipnya dibagi menjadi 2 (dua), yaitu Lelang Eksekusi dan Lelang non Eksekusi, lelang non eksekusi dibagi menjadi Lelang *Captive* dan Lelang yang sukarela.<sup>39</sup>

Pasal 200 ayat (1) HIR merupakan aturan pelaksanaan dari Lelang Eksekusi, yang sangat erat kaitannya dengan fungsi pengadilan. Pasal 200 ayat (1) HIR berbunyi :

<sup>39</sup> Bernadette M. Waluyo, *Beberapa Masalah Hak Tanggungan*, Mandar Maju, Bandung, 1998, h. 97.

“Penjualan Barang yang disita dilakukan dengan perantaraan kantor lelang, atau menurut keadaan, menurut pertimbangan ketua, oleh orang yang melakukan penyitaan itu atau orang lain yang cakap dan dapat dipercaya, yang ditunjuk barang yang tetap maka syarat-syarat tersebut pada ayat di atas ini dipakai bagi penjualan tersebut”.

Dapat ditarik beberapa syarat lelang yang dikemukakan Pasal 200 ayat (1)

HIR, yakni adanya sita terhadap barang dan dengan perantaraan kantor lelang.

Maka berdasar Pasal 200 ayat (1) HIR ini, suatu lelang eksekusi haruslah didahului dengan adanya penyitaan terhadap harta benda debitur. Apabila dikaitkan dengan objek Hak Tanggungan, maka berarti Pasal 200 ayat (1) HIR ini mengharuskan syarat *Conservatoir Beslaag* (Pasal 227 HIR).

Maka ketentuan Pasal 200 ayat (1) HIR tersebut, diterobos oleh Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor : SE -21/PN/1998 angka 3 yang menyatakan bahwa lelang objek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan adalah tergolong pada lelang sukarela.

Dalam teori hukum acara perdata, salah satu upaya yang digunakan untuk menjamin hak ialah sita conservatoir (*conservatoir beslaag*). *Conservatoir beslaag* digunakan untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan perdata dengan menguangkan atau menjual barang debitur yang disita guna memenuhi tuntutan penggugat.<sup>40</sup> Namun, kembali pada konteks kajian, maka tidaklah tepat apabila Kantor Lelang negara harus menunggu adanya penetapan sita dari Ketua Pengadilan dimana objek Hak Tanggungan terletak, karena hal tersebut akan

<sup>40</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2002, h. 87.

memakan waktu lama dan biaya yang tidak sedikit yang diemban kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama. Adanya *Conservatoir Beslaag* adalah untuk menjadikan barang (objek Hak Tanggungan) dibekukan dan tidak dapat dialihkan atau dijual.<sup>41</sup>

Tentunya tujuan dari *Conservatoir Beslaag* tersebut berbeda dengan eksekusi objek Hak Tanggungan dengan dasar titel eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan. Alasannya adalah karena *Conservatoir Beslaag* merupakan instrumen pelindung hak dengan melalui proses persidangan, dengan mana proses persidangan tersebut memeriksa perkara atas gugatan yang diajukan penggugat terhadap tergugat. Jadi kesimpulannya adalah bahwa *Conservatoir Beslaag* ini tidak boleh dicampuradukkan dalam proses eksekusi objek Hak Tanggungan atas dasar titel eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sebab eksekusi objek Hak Tanggungan atas dasar titel eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan tidak didahului dengan adanya acara pemeriksaan di persidangan.

Terkait Pasal 200 ayat (1) HIR, dimana penyitaan yang oleh Pengadilan merupakan syarat untuk melaksanakan lelang, Sutan Remy Sjahdeini berpendapat:

“Pada dasarnya, terhadap objek Hak Tanggungan tidak bisa lagi dikenakan sita, baik itu sita eksekutorial maupun sita jaminan. Alasannya karena tujuan dari diperkenalkannya Hak Tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditur yang menjadi pemegang Hak Tanggungan untuk didahulukan dari kreditur-kreditur lain. Bila terhadap Hak Tanggungan itu dimungkinkan sita oleh pengadilan, maka berarti pengadilan mengabaikan bahkan meniadakan kedudukan yang diutamakan dari kreditur pemegang Hak Tanggungan”.<sup>42</sup>

<sup>41</sup> *Ibid*, h. 87.

<sup>42</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok, dan Masalah-masalah yang dihadapi oleh Perbankan*, Airlangga University Press, 1996, h. 29-30.

Dari pendapat Sutan Remy Sjahdeini tersebut, maka dijelaskan bahwa tujuan awal diadakannya Hak Tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama. Sifat kuat tersebut tercermin dari beberapa hal, antara lain adalah tidak perlu *fiat* pengadilan dalam pelaksanaan eksekusinya dan juga tidak perlu tunduk pada ketentuan acara perdata dalam pelaksanaan eksekusinya. Maksud dari tidak tunduk pada aturan acara perdata di sini, bukan berarti eksekusi objek Hak Tanggungan tersebut bertentangan dengan HIR, tetapi lebih mengarah kepada manuver atau terobosan terhadap pelaksanaan eksekusi berdasarkan HIR yang membutuhkan waktu dan biaya yang tidak sedikit. Sehingga dengan adanya sifat *parate executie* dan juga *titel eksekutorial* pada Sertifikat Hak Tanggungan diharapkan proses eksekusinya tidak membuang-buang waktu dan juga biaya yang besar, dengan tetap mempertahankan prinsip kemudahan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusinya. Dengan begitu, maka sasaran dari Hak Tanggungan sebagai instrumen yuridis untuk mencapai dan mendorong perkembangan perekonomian pada umumnya dan roda per kreditan pada khususnya dapat terwujud.

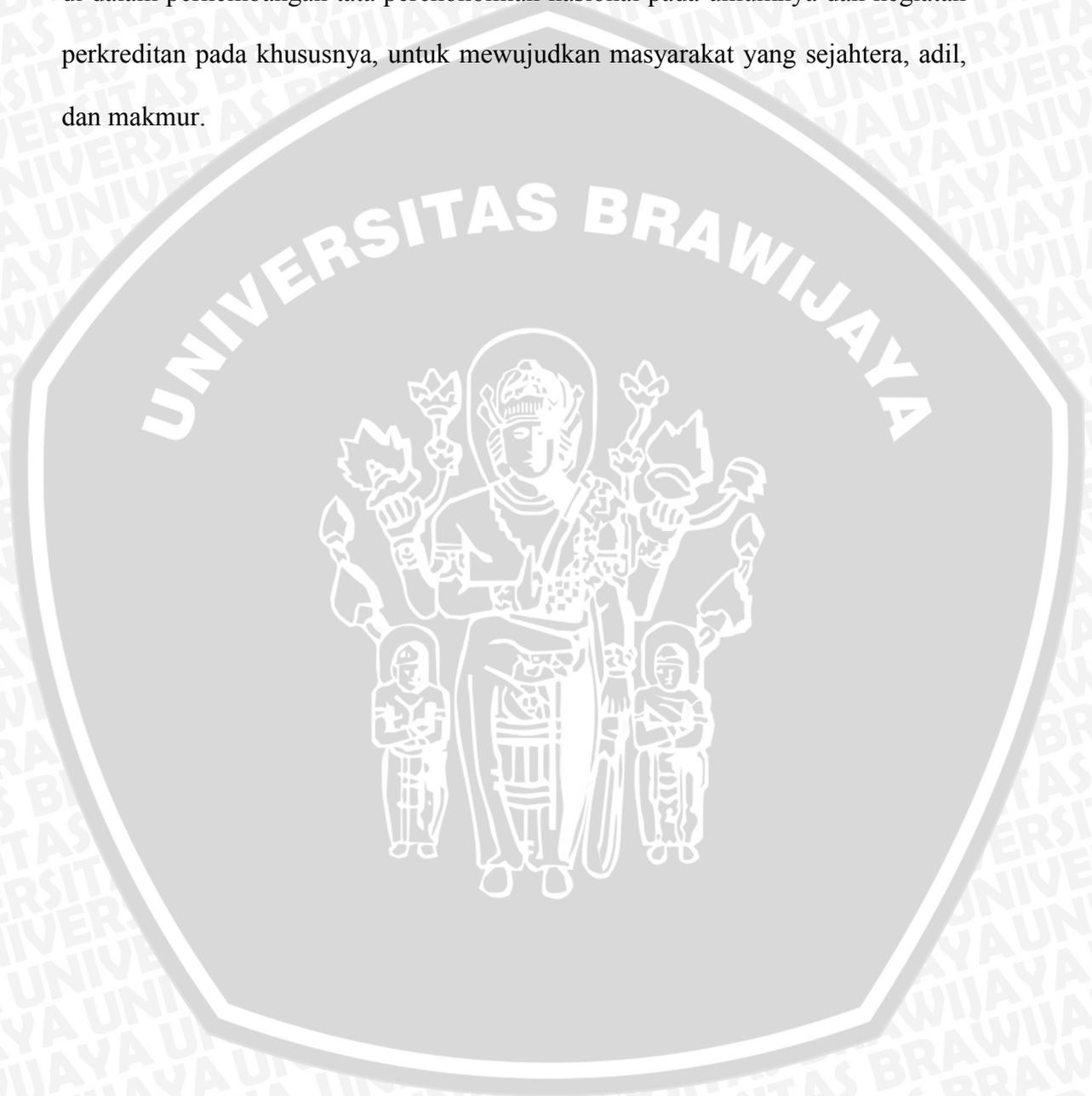
Dengan demikian, peneliti berpendapat bahwa dengan adanya Pasal 6 juncto Pasal 20 ayat (1) butir a Undang-Undang Hak Tanggungan, Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor : SE -21/PN/1998 angka 3, serta pendapat para sarjana, maka bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama diberikan perlindungan hukum. Perlindungan hukum tersebut diberikan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama sebagai perwujudan dari ciri

Hak Tanggungan yang kuat, yaitu adanya kemudahan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusinya.

Undang-Undang Hak Tanggungan, secara *ex lege* memberikan hak kepada kreditur pemegang objek Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri apabila debitur cidera janji (*wanprestasi*), sebagaimana yang diatur pada Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Dengan hak menjual atas kekuasaannya sendiri berdasarkan Pasal 6 tersebut, maka tidak perlu kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama mengajukan permohonan penetapan eksekusi objek Hak Tanggungan dari Ketua Pengadilan Negeri dimana objek Hak Tanggungan terletak, sebab dengan adanya Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor : SE -21/PN/1998 angka 3 yang menyatakan bahwa lelang objek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan adalah tergolong pada lelang sukarela, maka lelang terhadap objek Hak Tanggungan adalah lelang non eksekusi, sehingga dengan lelang non eksekusi tersebut, terhadap objek Hak Tanggungan tidak terkait dengan fungsi pengadilan. Jadi pengadilan tidak turut campur di dalam eksekusi objek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Dengan demikian, maka kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai kedudukan yang kuat untuk mempertahankan haknya atas pemenuhan piutangnya (*hak verhaal*) semata-mata dari sifat jaminan Hak Tanggungan yang mudah dan pasti dalam eksekusinya. Kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama dapat melaksanakan eksekusi objek Hak Tanggungan dengan mudah dan

pasti, sehingga tujuan dari dibentuknya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dapat terwujud, yaitu memacu peran serta masyarakat di dalam perkembangan tata perekonomian nasional pada umumnya dan kegiatan perkreditan pada khususnya, untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur.



## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian yang telah disajikan di muka, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Eksekusi objek Hak Tanggungan berdasarkan hak kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri sesuai ketentuan Pasal 6 juncto Pasal 20 ayat (1) butir a Undang-Undang Hak Tanggungan tidak sinkron dengan ketentuan Pasal 20 ayat (1) butir b juncto Pasal 14 ayat (2) dan (3) serta dengan Pasal 20 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan. Parate executie berdasarkan Pasal 6 juncto Pasal 20 ayat (1) butir a Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan eksekusi objek Hak Tanggungan di luar Hukum Acara Perdata bertujuan mewujudkan eksekusi mudah dan pasti. Namun menurut Pasal 20 ayat (1) butir b juncto Pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan, eksekusi objek Hak Tanggungan haruslah melalui *fiat* Pengadilan dikarenakan Sertifikat Hak Tanggungan merupakan pengganti Groose Acte Hipotik sepanjang hak atas tanah yang sesuai ketentuan Pasal 224 HIR/ 258 Rbg.
2. Perlindungan hak kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk memenuhi *hak verhaal*-nya diberikan oleh undang-undang secara *ex lege* yang tercantum dalam Pasal 6, yaitu mengenai *parate executie*

dan Pasal 20 ayat (1) butir a, serta atas dasar peraturan-peraturan organik lainnya seperti Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor : SE -21/PN/1998 angka 3 yang menyatakan bahwa lelang objek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan adalah tergolong pada lelang sukarela. Dengan perlindungan hak kreditur tersebut, maka kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama dapat dengan mudah dan pasti melaksanakan haknya untuk menjual objek Hak Tanggungan di muka umum atas kekuasaannya sendiri, bukan merupakan pemberian kuasa dari debitur pemberi Hak Tanggungan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama.

## B. Saran

1. Saran-saran yang berhubungan dengan penelitian ini antara lain :

a. Bagi kreditur

Kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan harus mencermati kesepakatan yang teliti, jelas, dan juga komprehensif di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang hendak disepakati bersama-sama dengan debitur. Oleh sebab posisi kreditur sebagai berpiutang dan juga karena eksekusi lembaga jaminan Hak Tanggungan bertumpu pada prinsip eksekusi mudah dan pasti, terutama karena adanya lembaga "*parate eksekusi*" dalam hal mana merupakan kekuatan tetap dari Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut.

b. Bagi debitur

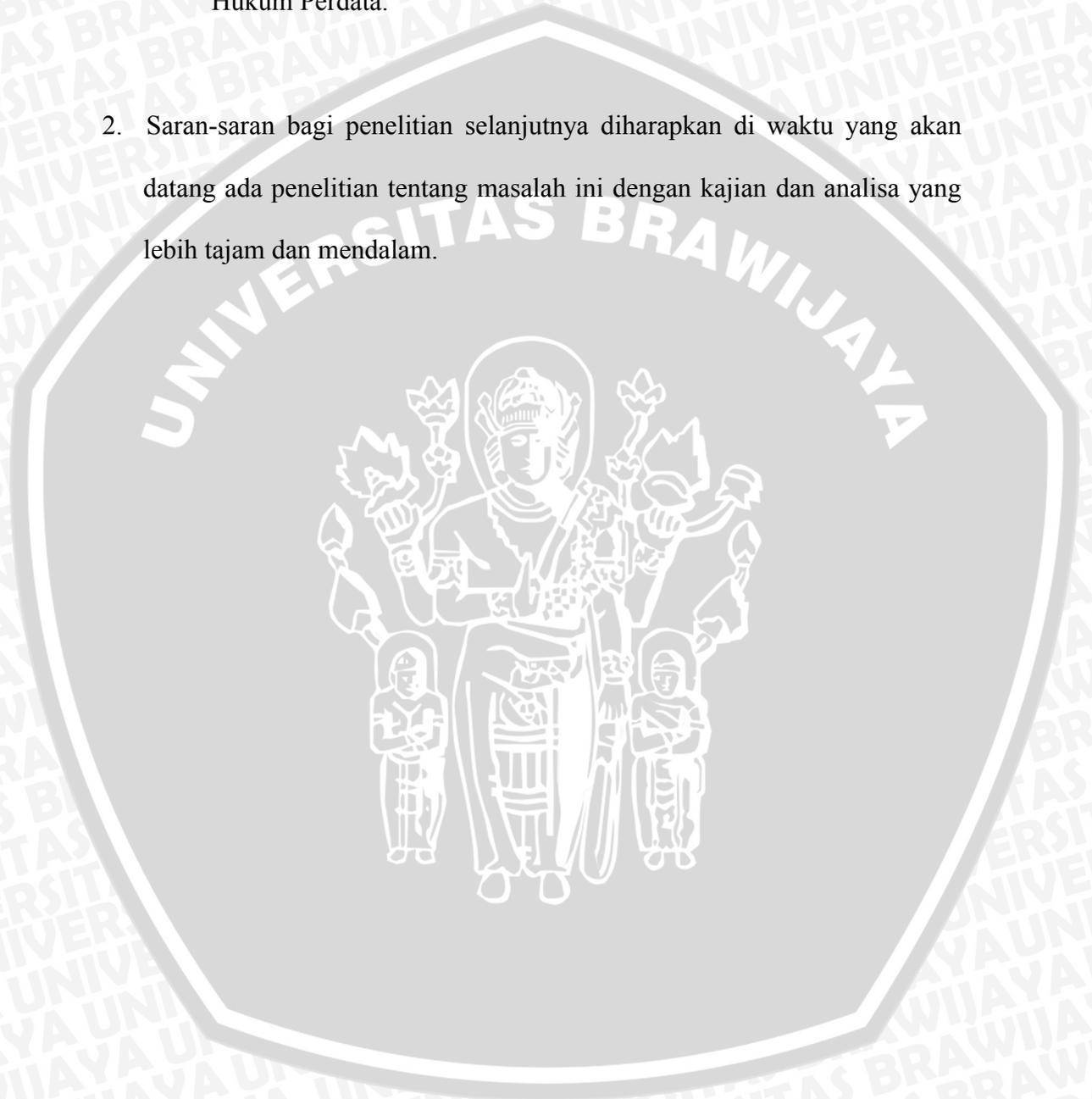
Debitur sebagai pemberi Hak Tanggungan yang berkedudukan sebagai berhutang, harus mematuhi apa yang termuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang disepakati bersama dengan kreditur. Debitur harus mempunyai itikad baik atas perjanjian tersebut. Tujuannya, adalah supaya tidak ada pihak-pihak ketiga yang kepentingannya dirugikan atas perbuatan hukum dari pihak debitur yang menyimpang dari perjanjian dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Selain itu, haruslah debitur menyadari bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan merupakan *Goose Acta*, dimana mempunyai kekuatan hukum tetap yang dipersamakan dengan putusan pengadilan, sesuai ketentuan dalam Pasal 224 *Het Herziene Inlandsch Reglement* (HIR).

c. Bagi Pembentuk Peraturan Perundangan

Guna mencapai unifikasi hukum dan kepastian hukum, khususnya Hak Tanggungan, maka pembentuk perundangan perlu merevisi Undang-Undang Hak Tanggungan, serta membuat Peraturan Pelaksana dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Hal ini untuk mencegah tumpang tindih dan/ atau kontradiksi antara Pasal-Pasal di dalam Undang-Undang Hak

Tanggung dan juga antara Pasal-Pasal di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dengan Hipotik dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2. Saran-saran bagi penelitian selanjutnya diharapkan di waktu yang akan datang ada penelitian tentang masalah ini dengan kajian dan analisa yang lebih tajam dan mendalam.



## DAFTAR PUSTAKA

## Buku

- Abdulkadir Muhammad. 2002. *Hukum Perusahaan di Indonesia*. Rajagrafindo Persada. Jakarta.
- Bernadette M. Waluyo. 1998. *Beberapa Masalah Hak Tanggungan*. Mandar Maju. Bandung.
- Haniŕjo Ronny Soemitro. 1983. *Metodologi Penelitian Hukum*. Ghalia Indonesia. Jakarta.
- Hasanuddin Rahman. 1995. *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Herowati Poesoko. 2007. *Executie Obyek Hak Tanggungan*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta.
- H.P. Panggabean. 1993. *Himpunan Putusan Mahkamah Agung R.I. Mengenai Perjanjian Kredit Perbankan (Berikut Tanggapan)*. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- H. Salim H.S. 2005. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Rajagrafindo Persada. Jakarta.
- J. Satrio 1997. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- \_\_\_\_\_ 1998. *Parate Executie Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Mariam Darus Badruzaman. 2004. *Serial Hukum Perdata Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*. Mandar Maju. Bandung.
- Mochamad Isnaini. 1996. *Hipotek Pesawat Udara di Indonesia*. Dharma Muda. Surabaya.
- Munir Fuady. 2002. *Hukum Perkreditan Kontemporer*. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- M. Yahya Harahap. 1993. *Perlawanan Terhadap Eksekusi Groose Acta Serta Putusan Pengadilan dan Arbitrase dan Standar Hukum Eksekusi*. Citra Aditya Bakti. Bandung.

Rochmat Soemitro. 1987. *Peraturan dan Instruksi Lelang*. Eresco. Bandung.

R. Prawirohamidjojo Soetoyo dan Marthalena Pohan. 1984. *Bab-Bab Tentang Hukum Benda*. Bina Ilmu. Surabaya.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 1980. *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum dan Jaminan Perorangan*. BPHN Departemen Kehakiman RI. Jakarta.

\_\_\_\_\_. 1982. *Himpunan Karya Tentang Hukum Jaminan*. Liberty. Yogyakarta.

Subekti. 1978. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Intermedia. Jakarta.

\_\_\_\_\_. 2002. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Liberty. Yogyakarta.

Sudikno Mertokusumo. 1996. *Eksekusi Objek Hak Tanggungan Permasalahan dan Hambatan, Makalah Penataran Dosen Hukum Perdata Oleh Fakultas Hukum UGM*. Yogyakarta: 16-23 Juli 1996.

Sutan Remy Sjahdeini. 1996. *Beberapa Permasalahan UUHT Bagi Perbankan Dalam Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan*. Citra Aditya Bakti. Bandung.

\_\_\_\_\_. 1996. *Hak Tanggungan : Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok, dan Masalah-Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*. Airlangga University Press. Surabaya.

Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang. 1993. *Grosse Akta Dalam Pembuktian dan Eksekusi*. Rineka Cipta. Jakarta.

### Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Het Herziene Inlandsch Reglement

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

### Situs Internet

[www.hukumonline.com](http://www.hukumonline.com), *Jaminan Kebendaan di Indonesia*, diakses pada 12 Maret 2007.

[Aspek-aspek Wanprestasi](#), diakses pada 25 Juni 2007.