



With the increasing increase in national development that focuses on the economic sector, with increasing development activities, the need for the availability of funds is also increasing, most of which are obtained through credit, one of the facilities that have a strategic role in procuring funds is banking institutions, in meeting the need for funds for economic activities. in the form of bank credit, and the enactment of Law number 4 of 1996 concerning mortgage rights over land and objects related to land, mortgages being the only institution to guarantee land rights, the presence of the UUHT cannot be separated from the situation and conditions of development in the field of land rights. an economy that requires large enough funds, so it requires a strong guarantee rights institution and is able to provide legal certainty for interested parties, what is the legal position of the creditor holding the mortgage if the debtor defaults in the credit agreement and the resolution of execution problems i Mortgage in practice, normative juridical research method to describe the legal certainty of mortgage guarantee in laws and regulations associated with the practice of its application, a debtor defaults and an unregistered mortgage right (APHT) deed, then the mortgage does not meet the principle of publicity and the principle of preference, but creditors still have the right to obtain collateral, only that their position is equal to other creditors. In the event of a violation or negligence of not registering the APHT to the land office by the PPAT or notary, the PPAT or Notary will be subject to administrative sanctions and the nature of the mortgage is to continue to follow the object in the hands of whoever the object.

Keywords: Legal Position, Credit Agreement, Creditors holding mortgages,

Submit	Approve	Publish
12 Juni 2020	12 Juli 2021	27 Juli 2021

PENDAHULUAN.

Dalam rangka mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 salah satunya adalah melalui pembangunan bidang ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional. Dengan bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, yang para pelakunya meliputi Pemerintah maupun masyarakat sebagai orang-perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang sangat besar, sehingga dengan meningkatnya kegiatan pembangunan tersebut, maka meningkat pula keperluan akan tersedianya dana yang sebagian besar diperoleh melalui perkreditan.

Kredit umumnya berfungsi untuk memperlancar suatu kegiatan usaha, dan khususnya bagi kegiatan perekonomian di Indonesia sangat berperan penting dalam kedudukannya, baik untuk usaha produksi maupun usaha swasta yang dikembangkan secara mandiri karena bertujuan meningkatkan taraf kehidupan bermasyarakat. Salah satu sarana yang mempunyai peran strategis dalam pengadaan dana adalah lembaga perbankan, yang telah membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang antara lain berupa kredit perbankan, yaitu melalui perjanjian kredit antara kreditur sebagai pihak pemberi pinjaman atau fasilitas kredit dengan debitur sebagai pihak yang berhutang.

Perbankan dalam memberikan kredit wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Hal yang utama dalam memberikan kredit adalah keyakinan bank sebagai kreditur terhadap debitur.

Untuk memperoleh keyakinan tersebut, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha debitur atau dalam praktik perbankan dikenal dengan istilah the five C's yang terdiri dari unsur character, capacity, capital, collateral and condition of economic.

Dari gambaran di atas merupakan sesuatu yang ideal dalam pemberian kredit, tapi dalam rangka mengimplementasikan prinsip kehati-hatian (principle of prudential bank), maka hampir setiap pinjaman selalu meminta agunan atau jaminan dari debitur. Hal ini terjadi karena pihak bank beralasan bahwa jika suatu kredit dilepas tanpa agunan akan memiliki risiko yang sangat besar, dan jika proyek bidang usaha yang dibiayai mengalami kegagalan atau kerugian dan debitur tidak mampu lagi untuk membayarnya, maka pihak bank akan dirugikan dan kredit akan macet. Dengan adanya jaminan, maka pihak kreditur akan dapat menarik kembali dana yang disalurkan dengan memanfaatkan jaminan tersebut.

Dalam praktik perkreditan memberikan agunan benda tidak bergerak berupa tanah merupakan agunan yang paling diminati karena secara ekonomis harga tanah dari waktu ke waktu bernilai tinggi. Sebelum diundangkannya Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) tahun 1996, lembaga jaminan atas tanah dipergunakan hipotik yang ketentuan materilnya diatur dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata, adapun sepanjang mengenai bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya telah dicabut dengan adanya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar

Pokok-pokok Agraria atau lazim disebut Undang-undang Pokok Agraria yang disingkat UUPA dan pemberian pendaftarannya dilakukan menurut Overschrijving Ordonnantie (stb. 1834-27). Khusus creditverband, ketentuan materiil dan pendaftarannya diatur dalam stb. 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan stb. 1937-190 jo stb. 1937-191.¹

Kehadiran UUHT tersebut tidak terlepas dari situasi dan kondisi pembangunan bidang ekonomi yang membutuhkan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, baik dalam lalu lintas hukum maupun perseorangan yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur. Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka peneliti ingin meneliti bagaimana kedudukan hukum kreditur pemegang Hak Tanggungan jika debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah serta penyelesaian masalah eksekusi Hak Tanggungan dalam praktik.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang di gunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif yaitu penelitian yang mencakup terhadap asas-asas hukum, sejarah hukum dan perbandingan.² Karena penelitian ini bertujuan pula untuk mendiskripsikan mengenai kepastian hukum jaminan Hak Tanggungan dalam peraturan perundang-undangan dikaitkan dengan praktik penerapannya, maka jenis penelitian ini dapat dikatakan sebagai penelitian yang bersifat deskriptif maksudnya adalah penelitian yang ingin mencari informasi aktual dan mendetail untuk memperoleh justifikasi keadaan dan melukiskan realitas dan praktik jaminan hak tanggungan yang diatur dalam UU Nomor 4 tahun 1996.³

HASIL DAN PEMBAHASAN

Aspek Hukum Perjanjian Jaminan Hak Tanggungan

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.⁴ Perjanjian yang kriterianya dapat dinilai secara materiil, dengan kata lain dapat dinilai

¹ A.P.Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 2001, hlm. 185.

² Soekarto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1984, hlm.5.

³ Pramono, Nindy, *Sertifikasi Saham PT. Go Publik Dan Hukum Pasar Modal di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, hlm. 173-175

⁴ R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet.Ke-4, Citra Aditya Bhakti, Jakarta, 1987, hlm 6.

dengan uang.⁵ Hukum Perjanjian mengenal beberapa asas penting sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata : pertama Asas kebebasan berkontrak, Asas kebebasan berkontrak bermakna bahwa setiap orang bebas membuat perjanjian dengan siapapun, apapun isinya, apapun bentuknya sejauh tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. lingkup kebebasan untuk: (a) Membuat atau tidak membuat perjanjian; (b) Mengadakan perjanjian dengan siapapun; (c) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya; (d) Menentukan objek perjanjian; (e) Menentukan bentuk perjanjian secara tertulis atau lisan.⁶ kedua Asas Konsensualisme, perjanjian itu terjadi saat tercapainya kata sepakat (konsensus) antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian, sehingga sejak saat itu perjanjian mengikat dan mempunyai akibat hukum.⁷ Ketiga asas Mengikatnya perjanjian (Asas Pacta Sunt Servanda) akibat hukum suatu perjanjian adanya kepastian hukum yang mengikat suatu perjanjian.⁸ Ke empat asas itikad Baik mengindahkan kepatutan dan kesusilaan dan bersifat subjektif, ditentukan oleh sifat batin seseorang.⁹

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*), sehingga perjanjian ini mendahului perjanjian hutang piutang (perjanjian pinjam-pengganti). Perjanjian kredit ini merupakan perjanjian pokok serta bersifat konsensual (*pactade contrahendo obligatoir*) disertai adanya pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan hukum antara keduanya. Pada saat penyerahan uang dilakukan, maka baru berlaku ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian kredit pada kedua belah pihak. Perjanjian kredit sebagai perjanjian pendahuluan adalah perjanjian standard (*standard contract*). Hal ini terlihat dalam praktek bahwa setiap bank telah menyediakan blanko perjanjian kredit yang isinya telah disiapkan lebih dahulu. Formulir ini diberikan kepada setiap pemohon kredit, isinya tidak dirundingkan dengan pemohon, kepada pemohon hanya diminta pendapat untuk menerima atau tidak syarat-syarat dalam formulir. Perjanjian standard dapat dibedakan menjadi 2 bagian, Perjanjian induk mengatur tentang hal-hal pokok dan perjanjian tambahan menguraikan apa yang terdapat dalam perjanjian induk.¹⁰

Tanggungan merupakan barang yang dijadikan jaminan guna pelunasan hutang dari Debitur. Hak Tanggungan memiliki ciri-ciri sebagai berikut : 1) Memberikan kedudukan yang diutamakan atau didahulukan kepada pemegangnya atau yang dikenal dengan *droit de preference*; 2) Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada atau disebut *droit de suite*. 3) Memenuhi asas spesialisasi dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak

⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan, Cet Ke-2*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016, hlm 65.

⁶ Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009, hlm 43-44.

⁷ *Ibid.*, hlm. 44.

⁸ *Ibid.*, hlm. 45.

⁹ Handri Raharjo, *loc. Cit.* hlm. 45.

¹⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Citra Aditya Bakti, 1991, hlm.36.

yang berkepentingan; 4) Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya atau memberikan kemudahan bagi kreditur dalam pelaksanaan eksekusi.¹¹ Subjek Hak Tanggungan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah : a) Pemberi Hak Tanggungan, dapat perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan; b) Pemegang Hak Tanggungan. Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi syarat: a) Dapat dinilai dengan uang; b) Termasuk hak terdaftar dalam daftar umum; c) Mempunyai sifat dapat dipindah tangankan; d) Memerlukan penunjukkan dengan undang-undang.¹²

Prosedur Dan Persyaratan Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah Hak Milik

Dalam pelaksanaan hak tanggungan dikenal pemberi hak tanggungan (debitur) dan penerima hak tanggungan (kreditur), pemberi hak tanggungan mempunyai kewenangan atas barangnya, barang yang menjadi objek hak tanggungan, yang tidak boleh dialihfungsikan tanpa persetujuan kreditur sehingga perlu adanya kejelasan jika terjadi pengalih fungsian, sedangkan penerima hak tanggungan memerlukan adanya penilaian terhadap barang jaminan berdasarkan lembaga penilaian barang yang bersifat independen dan mampu melakukan penilaian terhadap bonadifitas serta reputasi dari debitur. Selain itu dikenal objek yang digunakan sebagai jaminan harus jelas, mempunyai kepastian tentang dapat atau tidaknya objek hak tanggungan tersebut dibebani Hak Tanggungan.

Prosedur pembebanan Hak Tanggungan yang menggunakan Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan, sebagai berikut : a) Wajib dibuatkan dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan, yaitu b) tidak dapat berakhir oleh sebab apapun kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya, Surat kuasa membebankan hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambatnya satu bulan sesudah diberikan, c) Surat kuasa membebankan hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambatnya 3 bulan sesudah diberikan. Prosedur pada huruf c dan d tidak berlaku dalam hal surat kuasa membebankan hak tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹³

Pada dasarnya pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan, apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) maka wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan dibuatnya surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta autentik. Sedangkan pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan juga menentukan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta Notaris dan akta PPAT. Dengan kata lain, sekalipun harus dibuat dengan akta autentik namun pilihannya bukan hanya dengan akta notaris saja, tetapi dapat pula dibuat dengan akta PPAT. Seluk beluk

¹¹ H.Salim H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Raja grafindo Persada, 2016, hlm. 97- 98.

¹² *Ibid.*, hlm.104.

¹³ *Ibid.*, hlm. 147.

mengenai kewenangan 2 (dua) Pejabat ini tidak banyak diketahui oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama dalam hubungannya terhadap perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihak dalam pemberian jaminan terhadap hak atas tanah.

Didalam praktek hal ini tidak banyak dipersoalkan, padahal sebenarnya mempunyai makna penting bilamana kita mendalami mengenai kewenangan masing-masing dalam rangka pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Sejalan dengan itu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut harus diberikan langsung oleh Pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya, sebagaimana ditetapkan pada Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan. Tidak dipenuhinya persyaratan mengenai muatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan mempunyai ciri khusus yaitu merupakan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya. Mengenai unsur-unsur pokok yang harus dicantumkan di dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) harus jelas dan terperinci, hal ini diperlukan untuk melindungi kepentingan pemberi Hak Tanggungan, terutama memberikan perlindungan mengenai jumlah hutang yang harus sesuai dengan jumlah yang telah diperjanjikan, selain itu harus jelas menunjuk secara khusus objek Hak Tanggungan, kreditor dan debitornya. Dalam Pasal 15 ayat (1) huruf c, yang dimaksud jumlah utang adalah jumlah utang sesuai dengan yang diperjanjikan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) UUHT, guna memberikan perlindungan kepentingan pemberi Hak Tanggungan.

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan harus segera dilaksanakan karena jangka waktunya terbatas

Undang-Undang hak atas tanah memberikan pembatasan mengenai berlakunya SKMHT untuk segera direalisasi dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. ketentuan Pasal 15 ayat (3) dan (4) UUHT, dengan konsekuensi, menurut pasal 15 ayat (6) bahwa apabila SKMHT tersebut tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan maka SKMHT tersebut batal demi hukum, akan tetapi tidak ditutup kemungkinan untuk membuat SKMHT baru apabila SKMHT yang lama telah batal karena berakhir jangka waktunya.

Dalam pengurusan tanah yang masih belum terdaftar dan belum bersertipikat memerlukan waktu yang sangat lama, sedangkan kredit segera diperlukan, maka sementara penerbitan sertipikat masih dalam proses, bank mengikat debitur dengan SKMHT terlebih dahulu untuk nantinya baru membebankan Hak Tanggungan setelah sertipikatnya diterbitkan. Menurut penjelasan Pasal 15 ayat (5) UUHT tersebut kredit tertentu yang dimaksudkan misalnya kredit program, kredit kecil, kredit pemilikan rumah dan kredit lainnya yang sejenis. Penentuan batas waktu berlakunya SKMHT

untuk jenis kredit tersebut dilakukan oleh Menteri berwenang di bidang pertanahan setelah mengadakan koordinasi dan konsultasi dengan Menteri Keuangan, Gubernur Bank Indonesia dan pejabat lain yang terkait.

Tata Cara Pemberian, Pendaftaran dan Pencoretan Hak Tanggungan

Prosedur pemberian Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, dilakukan dengan cara :

a. Didahului janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang atau perjanjian ;lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

b. Dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

c. apabila Obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang 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.

Pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 13 sampai dengan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Secara sistematis tata cara pendafatran Hak Tanggungan dikemukakan berikut ini pertama Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan; (2) Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam waktu 7 hari setelah ditandatangani pemberian hak tanggungan wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan serta berkas yang diperlukan. Berkas itu meliputi : (a) Surat Pengantar dari Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dibuat dalam rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan; (b) Surat permohonan pendaftaran hak tanggungan dari penerima hak tanggungan; (c) Fotocopy surat identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan; (d) Sertifikat asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi obyek hak tanggungan; (e) Lembar kedua akta pemberian hak tanggungan; (f) Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan untuk disahkan Kepala Kantor Pertanahan; (g) bukti pelunasan biaya pendaftaran hak tanggungan. Kedua Kantor Pertanahan membuatkan buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan; ketiga Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya, apabila hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya; ke empat Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan dibuatkan (Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996); kelima Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan.¹⁴

Hal yang menghapuskan Hak Tanggungan ditentukan dalam pasal 18 ayat (1) UUHT. Menurut pasal 18 ayat (1) UUHT tersebut, sebagai berikut : (a) Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan; (b) Dilepaskan Hak Tanggungan oleh pemegang

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 179-184.

Hak Tanggungan; (c) Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri; (d) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.¹⁵

Sedangkan Menurut Sudikno Mertokusumo, bahwa terdapat 6 (enam) cara berakhirnya atau hapusnya hak tanggungan, yaitu :

- a) Dilunasinya hutang atau dipenuhinya prestasi secara sukarela oleh debitur;
- b) Debitur tidak memenuhi tepat waktu, yang berakibat debitur akan ditegur oleh pihak kreditur untuk memenuhi prestasinya;
- c) Debitur cidera janji, dengan adanya cidera janji tersebut maka kreditur dapat mengadakan parate eksekusi dengan menjual lelang barang yang dijaminkan tanpa melibatkan pengadilan. Utang dilunasi dari hasil penjualan lelang tersebut. Dengan demikian, perjanjian utang piutang berakhir;
- d) Debitur cidera janji, maka kreditur dapat mengajukan sertifikat hak tanggungan ke pengadilan untuk dieksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR yang diikuti pelelangan umum. Dengan dilunasi utang dari hasil penjualan lelang, maka perjanjian utang piutang berakhir.
- e) Debitur cidera janji dan tetap tidak mau memenuhi prestasi, maka kreditur dapat menggugat debitur, yang kemudian diikuti oleh putusan pengadilan yang memenangkan kreditur.
- f) Debitur tidak mau melaksanakan putusan pengadilan yang mengalahkannya dan menghukum melunasi utangnya maka putusan pengadilan dieksekusi secara paksa dengan pelelangan umum yang hasilnya digunakan untuk melunasi hutang debitur, dan mengakibatkan perjanjian utang-piutang berakhir.¹⁶

Eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 UUHT. Latar belakang 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 UUHT diatur tentang cara eksekusi Hak Tanggungan. Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan 3 cara, yaitu :

- 1) Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari 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 pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari kreditur-kreditur yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan (Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan);

¹⁵ *Ibid.*, hlm. 113

¹⁶ Salim H.S., *Op.cit*, hlm. 187-188

2) Eksekusi atas title eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2). Irah-irah yang dicantumkan pada Sertifikat Hak Tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan yang berkekuatan hukum tetap, melalui tata cara lembaga parate eksekusi sesuai hukum acara perdata;

3) Eksekusi di bawah tangan, yaitu 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.¹⁷

Kedudukan Hukum Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Jika Debitur Wanprestasi

Yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah salah satu jenis dari hak jaminan selain hipotik, Gadai dan Fidusia. Hak jaminan tersebut dimaksudkan untuk menjamin utang seorang debitur yang memberikan hak utama kepada seorang kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lain, maksud dari kreditur tertentu disini yaitu kreditur yang memegang hak jaminan itu, untuk di dahulukan terhadap kreditur-kreditur lain apabila debitur cidera janji.¹⁸

Hak Tanggungan sebagaimana dikemukakan dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT, dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur-kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya. Kreditur tertentu yang dimaksud adalah yang memperoleh atau yang menjadi pemegang Hak Tanggungan tersebut. Sedangkan yang dimaksud dengan pelunasan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain adalah kreditur tersebut mempunyai hak istimewa yang diberikan oleh Undang-Undang terhadap jaminan yang dipegang kreditur tersebut yaitu bilamana hasil penjualan jaminan tersebut diutamakan untuk pelunasan kreditur yang mempunyai hak istimewa, kemudian bila masih ada sisanya dibayarkan pada kreditur-kreditur yang lain atau berdasarkan presentasi hutangnya.

Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya, atau yang lazim disebut *droit de preference*. Asas ini adalah asas yang berlaku pula bagi Hipotik yang telah digantikan oleh Hak Tanggungan sepanjang yang menyangkut tanah. Dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT juga ditentukan sebagai berikut :

“Apabila Debitur cidera janji, maka berdasarkan :

a. hak pemegang Hak tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau

b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2),

Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka (1) dan Pasal 20 ayat (1) UUHT, yaitu bahwa apabila debitur wanprestasi/cidera janji, maka kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan

¹⁷ *Ibid.*, hlm. 190-191

¹⁸ Sutan Remy Sjahdeini, *Op.cit*, hlm. .3

umum menurut peraturan yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur yang lain yang bukan pemegang Hak Tanggungan atau kreditur pemegang Hak Tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah. Karena hak yang istimewa yang diberikan Undang-Undang ini tidak dipunyai oleh kreditur bukan pemegang Hak Tanggungan”.

Dari semua uraian di atas dapat disimpulkan bahwa memberikan kedudukan yang diutamakan atau didahulukan kepada pemegang Hak Tanggungan atau kreditur (*droit de preference*) merupakan salah satu wujud perlindungan hukum yang diberikan bagi pihak kreditur apabila terjadi wanprestasi dari debitur, khususnya dalam pengambilan pelunasan piutangnya.

Maksud dari *privilege* ini sebagaimana diterangkan dalam Pasal 1134 KUHPerdata, yaitu suatu kedudukan istimewa dari seorang penagih yang diberikan oleh undang-undang berdasarkan sifat piutang. Piutang-piutang semacam ini dinamakan “*bevoorrechte schulden*”. Pand (gadai) dan hipotik mempunyai kedudukan yang lebih tinggi dari *privilege*, kecuali jika oleh undang-undang ditentukan lain. Pand (gadai) dan hipotik tidak pernah bertentangan satu sama lain, karena pand (gadai) hanya dapat diberikan atas barang-barang yang bergerak, sedangkan hipotik sebaliknya hanya mungkin atas benda-benda yang tak bergerak.¹⁹ Kreditur yang hak pelunasannya sama disebut kreditur *concurrent*, sedangkan kreditur yang hak pelunasannya lebih didahulukan/diutamakan disebut kreditur *preference*.

Piutang-piutang yang diberikan *privilege* terhadap semua kekayaan orang yang berhutang (*privilege umum*), ialah :

- 1) biaya-biaya perkara, yang semata-mata disebabkan pelelangan dan penyelesaian suatu warisan; biaya-biaya ini didahulukan daripada gadai dan hipotik;
- 2) biaya-biaya penguburan, dengan tak mengurangi kekuasaan Hakim untuk menguranginya, jika biaya-biaya itu terlampaui tinggi;
- 3) semua biaya perawatan dan pengobatan dari sakit yang menghabiskan;
- 4) upah para buruh selama tahun yang lalu dan upah yang sudah dibayar dalam tahun yang berjalan, beserta jumlah uang kenaikan upah menurut Pasal 1602 q; jumlah uang pengeluaran-pengeluaran yang dilakukan oleh si buruh guna si majikan; jumlah uang yang oleh si majikan harus dibayar kepada si buruh, berdasarkan Pasal 1602 v, ayat 4 KUHPerdata atau berdasarkan Pasal 7 ayat o dari “Peraturan tambahan tentang Pengusaha Perkebunan”; jumlah uang yang oleh si majikan harus dibayar kepada si buruh pada waktu akhirnya perhubungan kerja, berdasarkan Pasal 1603 atau 1603 s bis; jumlah uang yang oleh si majikan harus dibayar kepada keluarga si buruh pada waktu meninggalnya si buruh, berdasarkan Pasal 13 ayat 4 “Peraturan tambahan tentang Pengusaha perkebunan”; jumlah uang yang oleh si majikan harus dibayar kepada si buruh atau anak buah kapal atau sanak keluarganya yang ditinggalkan, berdasarkan “Peraturan kecelakaan 1939” atau Peraturan kecelakaan anak buah kapal 1940, beserta piutang berdasarkan Peraturan mengembalikan buruh 1939”;
- 5) piutang karena penyerahan bahan-bahan makanan yang dilakukan kepada si berutang beserta keluarganya, selama waktu enam bulan yang terakhir;

¹⁹ *Ibid*, hlm. 88

- 6) piutang-piutang para pengusaha sekolah berasrama untuk tahun penghabisan;
- 7) piutang anak-anak yang belum dewasa dan orang-orang yang terampu terhadap sekalian wali dan pengampu mereka, mengenai pengurusan mereka, sekadar piutang-piutang itu tidak dapat diambilkan pelunasan dari hipotik atau lain jaminan, yang harus diadakan menurut Bab ke-15 Buku kesatu KUHPerdara, begitu pula tunjangan-tunjangan yang menurut Buku ke satu oleh orang tua harus dibayar untuk pemeliharaan dan pendidikan anak-anak mereka yang sah yang belum dewasa. (Pasal 1149 KUHPerdara).

Piutang-piutang yang diberikan privilege terhadap benda-benda tertentu (privilege khusus) ialah :

- 1) Biaya perkara yang telah dikeluarkan untuk penyitaan dan penjualan suatu benda atau yang dinamakan biaya-biaya eksekusi, harus diambilkan dari pendapatan penjualan tersebut terlebih dahulu dari pada privilege lainnya, bahkan terlebih dahulu pula dari pada pand (gadai) dan hipotik.
- 2) Uang-uang sewa dari benda-benda yang tak bergerak (rumah atau persil) beserta ongkos-ongkos perbaikan yang telah dikeluarkan si pemilik rumah atau persil, tetapi seharusnya dipikul oleh si penyewa, penagihan uang sewa dan ongkos perbaikan ini mempunyai privilege terhadap barang-barang perabot rumah (meubelair) yang berada dalam rumah atau di atas persil tersebut.
- 3) Harga barang-barang bergerak yang belum dibayar oleh si pembeli jikalau ini disita, si penjual barang mendapat privilege atas hasil penjualan barang itu.
- 4) Biaya-biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan suatu benda, dapat diambilkan terlebih dahulu dari hasil penjualan benda tersebut, apabila benda itu disita atau dijual.
- 5) Biaya-biaya pembikinan suatu benda yang belum dibayar, si pembikin barang mendapat privilege atas pendapatan penjualan barang itu apabila barang itu disita atau dijual.²⁰

Privilege yang khusus lebih didahulukan dari privilege yang umum. Selanjutnya mengenai privilege ini ada satu hal lagi yang harus diingat yaitu adanya *matigingsrecht* dari pada hakim. Hakim mempunyai kewenangan untuk menentukan jumlah yang sepatutnya. Mengurangi sampai jumlah yang pantas mengingat kepentingan kedua belah pihak dan menjaga agar para pihak tidak bertindak semauanya sendiri untuk mencari keuntungan sebanyak-banyaknya. Dalam Penjelasan Umum UUHT angka 4 yang dimaksud dengan “memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain” Dari Penjelasan Umum yang telah dikutip diatas bahwa hak kreditur yang menjadi pemegang Hak Tanggungan tersebut sekalipun diutamakan terhadap hak tagihan kreditur-kreditur lain, namun harus mengalah terhadap piutang-piutang Negara atau dengan kata lain hak Negara lebih utama dari pada kreditur pemegang Hak Tanggungan.²¹

Peringkat Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Sebagai Pemegang Hak Kebendaan

²⁰ R.Subekti, *op.cit*, hlm. 89-90.

²¹ Sutan Remy Sjahdeini., *op.cit.*, hlm. 11-12.

Pasal 5 ayat (1) UUHT menentukan bahwa suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang. Dijelaskan dalam penjelasan Pasal 5 ayat (1) UUHT, yaitu suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan, sehingga terdapat pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua dan seterusnya.

Untuk menentukan peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan. Apabila terdapat Hak Tanggungan yang didaftarkan pada tanggal yang sama, maka peringkatnya ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Jika terdapat beberapa Hak Tanggungan yang didaftarkan pada tanggal yang sama, dan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dari masing-masing Hak Tanggungan bertanggal sama juga, maka ketentuannya sebagaimana dijelaskan dalam penjelasan Pasal 5 ayat (3) UUHT yaitu : dalam hal lebih dari satu Hak Tanggungan atas satu obyek Hak Tanggungan dibuat pada tanggal yang sama, peringkat Hak Tanggungan tersebut ditentukan oleh nomor urut akta pemberiannya. Hal ini dimungkinkan karena pembuatan beberapa Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut hanya dapat dilakukan oleh PPAT yang sama.

Ketentuan mengenai penentuan dari urutan peringkat beberapa Hak Tanggungan yang telah dibukukan pada tanggal yang sama sebagaimana dikemukakan di atas, merupakan perbaikan dari ketentuan mengenai penentuan peringkat dari beberapa Hipotik yang dibukukan pada tanggal yang sama sebagaimana ditentukan didalam Pasal 1181 ayat (2) KUHPerdara. Menurut Pasal 1181 ayat (2) KUHPerdara, mereka yang dibukukan pada hari yang sama, bersama-sama mempunyai suatu Hipotik yang bertanggal sama, tidak peduli pada jam mana pembukuan itu dilakukan, sekalipun jam dilakukan pembukuan itu dicatat oleh pegawai penyimpan Hipotik.²²

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan tidak diatur mengenai akibat hukum dari pemegang Hak Tanggungan yang mempunyai peringkat lebih tinggi dari pemegang Hak Tanggungan yang lain. Sepertinya dalam hal ini penerapannya mengacu pada praktek Hipotik, pemegang Hak Tanggungan yang berperingkat lebih tinggi memperoleh hak untuk didahulukan dari pada pemegang Hak Tanggungan yang lebih rendah untuk mengambil uang hasil pelelangan umum hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan tersebut. Dengan kata lain, pemegang Hak Tanggungan pertama harus didahulukan dari pada pemegang Hak Tanggungan kedua, pemegang Hak Tanggungan kedua harus didahulukan dari pada pemegang Hak Tanggungan ketiga, demikian seterusnya. Apabila uang dari hasil pelelangan umum tersebut setelah dikurangi untuk melunasi utang pemegang Hak Tanggungan yang berperingkat lebih tinggi itu masih ada sisa, maka sisanya menjadi hak dari pemegang Hak Tanggungan berikutnya yang lebih rendah peringkatnya.²³

Akibat Hukum Hak Tanggungan Yang Tidak Didaftarkan Bagi Kreditur

²²*Ibid.*, hlm. 93.

²³ *Ibid.*, hlm. 93.

Dalam Pasal 10 UUHT dijelaskan bahwa pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT") sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 10 ayat (2) UUHT). Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan: 1) nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan; 2) domisili pihak-pihak, harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih; 3) penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin; 4) nilai tanggungan; 5) uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Pendaftaran Hak Tanggungan ini diperlukan karena Hak Tanggungan lahir pada tanggal buku-tanah Hak Tanggungan (Pasal 13 ayat (5) UUHT) yang telah dicatat oleh Kantor Pertanahan pada buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan. Yang mana tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya (Pasal 13 ayat (4) UUHT).

Akta Pemberian Hak Tanggungan yang tidak didaftarkan, maka objek jaminan tersebut tidak dapat didaftarkan sebagai objek jaminan Hak Tanggungan. Jika tidak didaftarkan, maka Hak Tanggungan tersebut tidak pernah lahir/tidak pernah ada. Jika jaminan Hak Tanggungan tersebut tidak pernah lahir, maka kreditur tidak berkedudukan sebagai kreditur yang didahulukan (kreditur separatis) untuk mendapatkan pelunasan utang debitur. Berbeda halnya jika Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut dibuat dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Jika Hak Tanggungan tersebut telah didaftarkan.

Apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-Undang ini (Pasal 21 UUHT). Mengenai penyelesaiannya, baik kreditur preference maupun kreditur separatis (kreditur yang memiliki jaminan/kreditur yang didahulukan), keduanya harus mengajukan tuntutan untuk memperoleh pemenuhan perikatan sebagaimana terdapat dalam Pasal 27 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Jadi, yang menjadi permasalahan karena tidak didaftarkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ke Kantor Pertanahan Nasional adalah kreditur tersebut tidak dapat didahulukan dalam pemenuhan piutangnya.

Akibat Hukum Hak Tanggungan Yang Tidak Didaftarkan Bagi PPAT Dan Notaris

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT") dan selanjutnya Akta Pemberian Hak Tanggungan yang telah ditandatangani tersebut beserta warkah lain

yang diperlukan dikirimkan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan guna pendaftaran pemberian Hak Tanggungan.

Apabila Akta Pemberian Hak Tanggungan yang telah ditandatangani beserta warkah lain yang diperlukan tidak dikirimkan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan guna pendaftaran pemberian Hak Tanggungan, maka pejabat tersebut akan dikenakan sanksi administratif. Sanksi administratif tersebut diatur dalam Pasal 23 ayat (1) UUHT, pejabat yaitu PPAT dan Notaris yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan yang tercantum dalam Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), dan Pasal 15 ayat (1) UUHT dapat dikenai sanksi administratif. Pelanggaran terhadap Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), dan Pasal 15 ayat (1) UUHT tersebut dapat dikenai sanksi administratif, berupa : 1) teguran lisan; 2) teguran tertulis; 3) pemberhentian sementara dari jabatan; 4) pemberhentian dari jabatan.²⁴

Penyelesaian Masalah Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Praktik

Eksekusi adalah pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Pengertian Grosse adalah salinan dari suatu akta, suatu tulisan yang diberikan kepada pihak yang berkepentingan dan merupakan salinan dari minit, yang tetap ada pada pejabat yang bersangkutan. Grosse akta yang diberikan irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” mempunyai suatu kekuatan yang istimewa, yaitu seperti suatu keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Adapun dasar pemberian kekuatan yang demikian pada akta itu adalah bahwa karena akta itu dibuat dalam bentuk tertentu, dihadapan seorang pejabat yang oleh undang-undang diberikan kewenangan, sehingga memberikan cukup akan kebenaran isinya dan karenanya dalam pelaksanaannya dapat disejajarkan dengan suatu keputusan pengadilan. Ada pula yang melihatnya atas dasar , bahwa orang yang menandatangani suatu akta, yang demikian sempurna, kiranya boleh dianggap telah dengan pasti mengikatkan diri, sehingga dapatlah dianggap bahwa ia (dengan kata itu) telah memberikan vonis untuk dirinya sendiri dan karenanya suatu keputusan pengadilan tidak diperlukan lagi.

Ketentuan mengenai grosse akta dapat kita lihat dalam Pasal 224 HIR yang menyatakan, bahwa surat grosse dari akta hipotik dan surat utang, yang dibuat secara notariil dan diatasnya diberi irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” mempunyai kekuatan yang sama dengan suatu putusan pengadilan.

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 Hak Tanggungan, yaitu yang mengatur lembaga parate eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglement dan Pasal 258 Reglement Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura.

Sehubungan dengan itu pada sertifikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhi irah-irah dengan kata-kata “Demi

²⁴ Salim, H.S, *op.cit.*, hlm. 194.

Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, sebagaimana termuat dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT yang berbunyi :

Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.

Irah-irah yang dicantumkan pada sertipikat Hak Tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat 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. Selain itu sertipikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti *grosse akta hipotik*, yang untuk eksekusi hipotik atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua Reglemen diatas.

Dalam Pasal 14 ayat (3) UUHT, dikatakan bahwa :Karena *grosse akta* dinyatakan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan suatu keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka kreditur yang memegang *grosse sertipikat Hak Tanggungan* (Pasal 14 ayat (5) UUHT), sepanjang mengenai apa yang diperjanjikan dalam APHT, kedudukannya adalah sama dengan seorang kreditur yang sudah menang berperkara dan seakan-akan keputusannya sudah mempunyai kekuatan yang tetap.

Sama seperti suatu keputusan Pengadilan yang kalau tidak dipenuhi secara sukarela oleh pihak yang dinyatakan kalah, pelaksanaannya dilakukan dengan menjual eksekusi miliknya dengan persetujuan dari Ketua Pengadilan, maka pelaksanaan eksekusi berdasarkan *grosse*-pun harus seizin -fiat eksekusi- dari Ketua Pengadilan yang bersangkutan.²⁵ Kesimpulannya bahwa eksekusi *grosse* dilaksanakan atas dasar permohonan dari kreditur dan dilakukan atas perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan.

Pelaksanaan eksekusi berdasarkan *grosse* lain dengan pelaksanaan eksekusi berdasarkan *parate* eksekusi. *Parate* eksekusi adalah pelaksanaan eksekusi tanpa melalui bantuan pengadilan. Apabila debitur cidera janji, kreditur berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuatan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan utang debitur. Eksekusi dengan cara melalui pelelangan umum ini diharapkan dapat memperoleh harga yang paling tinggi untuk pelunasan hutang debitur kepada kreditur, sisanya menjadi hak debitur..

Problematika Pemegang Hak Tanggungan Dan Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Telah Dibebeani Hak Tanggungan

Pada dasarnya, hak tanggungan merupakan hak kebendaan, yang mana salah satu ciri hak kebendaan adalah hak tersebut mengikuti bendanya di tangan siapa pun benda tersebut berada (*droit de suite*).Walaupun obyek Hak Tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya

²⁵ J.Satrio, Hukum Jaminan, *Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, PT.Citra Aditya Bakti,Bandung, 1998, hlm. 157

melakukan eksekusi, jika debitor cidera janji. Ini berarti pada dasarnya tidak menjadi masalah jika Hak Tanggungan tersebut dijual oleh pemberi hak tanggungan (pemilik tanah) kepada orang lain, karena Hak Tanggungan tersebut tetap melekat pada tanah yang dijamin (dengan asumsi bahwa hak tanggungan tersebut telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan sehingga hak tanggungan tersebut telah lahir). Akan tetapi, pada praktiknya penerima hak tanggungan seringkali memperjanjikan bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan mengalihkan obyek hak tanggungan, serta diperjanjikan pula bahwa sertifikat tanah yang dijamin akan dipegang oleh penerima hak tanggungan.

Janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan mengalihkan obyek hak tanggungan dapat dilihat dalam Pasal 11 ayat (2) huruf g UUHT, Berdasarkan ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf g UUHT tersebut, pemberi Hak Tanggungan terikat untuk tidak melakukan tindakan atau mengambil sikap yang bisa mengakibatkan beralihnya pemilikan obyek Hak Tanggungan kepada pihak lain tanpa persetujuan pemegang Hak Tanggungan.

Sedangkan, janji bahwa penerima Hak Tanggungan akan memegang sertifikat tanah (Pasal 11 ayat [2] huruf k jo. Pasal 14 ayat [4] UUHT akan berakibat bahwa pemberi hak tanggungan (pemilik tanah) tidak dapat menjual tanah yang dijamin. Ini karena untuk melakukan jual beli tanah dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT"), PPAT akan meminta sertifikat asli atas tanah tersebut (Pasal 39 ayat [1] Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Jadi, pada dasarnya pemberi hak tanggungan (pemilik tanah) tetap dapat menjual objek hak tanggungan. Akan tetapi, harus dilihat terlebih dahulu hal-hal apa saja yang diperjanjikan dalam Akta Hak Tanggungan. Selain itu, pada umumnya karena hak tanggungan tetap mengikuti objek hak tanggungan di tangan siapapun tanah tersebut berada, maka jarang ada pembeli yang ingin membeli tanah yang dijamin dengan hak tanggungan, kecuali dalam jual beli tersebut diperjanjikan hal-hal guna melindungi kepentingan pembeli.

Kedudukan kreditur pemegang Hak Tanggungan sebagai kreditur preferen telah diatur dalam Undang Undang Hak Tanggungan, sebagaimana yang diterangkan dalam Penjelasan Umum angka 4 alenia 2 Undang Undang Hak Tanggungan, yang diatur lebih lanjut dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b, Pasal 6 dan Pasal 14 dari Undang Undang Hak Tanggungan. Meskipun pengaturan dalam Undang Undang Hak Tanggungan tersebut masih tidak lengkap atau tidak terinci, namun kedudukan kreditur pemegang Hak Tanggungan telah dijamin secara pasti oleh Undang Undang Hak Tanggungan.²⁶

Berdasarkan Pasal 21 Undang Undang Hak Tanggungan, kedudukan kreditur pemegang Hak Tanggungan tetap dijamin, meskipun debitor dinyatakan pailit oleh pengadilan. Dalam hal ini obyek hak tanggungan tidak termasuk sebagai harta (boedel) pailit, sehingga kreditur pemegang Hak Tanggungan sebagai kreditur separatis dan dapat mengeksekusi Hak Tanggungan seperti tidak ada kepailitan.

Dengan adanya Pasal 56 dan Pasal 59 dalam Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, kedudukan kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap obyek tanggungan menjadi lemah, karena hak-hak

²⁶ *Ibid.*, hlm. 169.

kekurang pemegang Hak Tanggungan telah dikurangi atau dibatasi. Pembatasan pembatasan tersebut berupa penangguhan eksekusi oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan selama 90 (sembilanpuluh) hari setelah adanya putusan pernyataan pailit dan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dibatasi hanya dalam tenggang waktu 2 (dua) bulan.²⁷

Ketentuan tentang penangguhan hak eksekusi obyek Hak Tanggungan dan ketentuan mengenai batasan waktu eksekusi Hak Tanggungan yang dibatasi dalam jangka waktu hanya 2 (dua) bulan setelah berlakunya masa insolvensi adalah ketentuan yang mengurangi hak dan kedudukan kreditur pemegang Hak Tanggungan dan bertentangan dengan tujuan lembaga Hak Tanggungan itu sendiri. Dalam tenggang waktu 2 (dua) bulan kreditur pemegang Hak Tanggungan tidak dapat mengeksekusi obyek Hak Tanggungan dan eksekusi obyek Hak Tanggungan diambil alih oleh kurator, namun ditinjau dari Undang Undang Kepailitan, kedudukan kreditur pemegang Hak Tanggungan tetap sebagai kreditur separatis, yaitu obyek Hak Tanggungan tetap tidak termasuk sebagai harta (boedel) pailit.

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 mengutamakan pembayaran (pelunasan) utang debitur kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan. Namun dalam melaksanakan hak-haknya, kreditur pemegang Hak Tanggungan dibatasi. Hal ini menyebabkan adanya konflik norma, yaitu antara norma dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dengan norma dalam Undang-Undang Kepailitan.

Putusan pernyataan pailit tidak mengakibatkan musnahnya hak tanggungan. Kreditur pemegang Hak Tanggungan memiliki hak preferensi untuk dapat mengeksekusi dibawah kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan yang dikuasainya, namun pelaksanaan eksekusi obyek Hak Tanggungan tersebut harus tetap tunduk pada ketentuan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UU KPKPU) yang memberikan penangguhan hak eksekusi jaminan Hak Tanggungan dalam jangka waktu paling lama 90 (sembilan puluh) hari sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan dan juga ketentuan mengenai batasan waktu eksekusi hak tanggungan yang dibatasi dalam jangka waktu hanya 2 (dua) bulan. Dengan demikian, UU KPKPU telah memangkas hak-hak kreditur pemegang Hak Tanggungan, sehingga kreditur pemegang Hak Tanggungan tidak bisa leluasa mengeksekusi Hak Tanggungan yang dimilikinya.

Bahwa pemegang obyek Hak Tanggungan mempunyai hak preferen yaitu hak untuk didahulukan dalam pelunasan utang atas obyek Hak Tanggungan. Obyek Hak Tanggungan menjadi kurang berfungsi bagi pemegang Hak Tanggungan jika debitur dapat melunasi hutangnya. Namun jika debitur wanprestasi dan dengan pertimbangan obyek Hak Tanggungan dijual untuk melunasi hutangnya, sedang obyek Hak Tanggungan diabaikan dan tidak terawat, sehingga harganya menjadi menurun. Hal yang demikian sangat penting artinya bagi kreditur untuk mempertahankan agar kredit dibayar lunas dengan menjual lelang barang agunan. Untuk kepentingan kreditur dan debitur Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur pemberian janji mengelola kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan.

²⁷ Ibid.

Pengelolaan obyek Hak Tanggungan baru terjadi ketika debitur, dinyatakan pailit dan harus dengan persetujuan Ketua Pengadilan Negeri dalam bentuk penetapan sesuai dengan ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf c Undang-Undang Hak Tanggungan.

Pemberian kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan dalam pelaksanaannya terdapat hambatan-hambatan di antaranya bahwa perjanjian pemberian kewenangan mengelola barang agunan kepada kreditur harus dibuat dalam suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan, baru mulai berlaku jika debitur wanprestasi dan harus dengan persetujuan ketua Pengadilan Negeri. Hal ini tentunya memakan waktu, biaya dan tenaga yang tidak sedikit, karena untuk menentukan kapan debitur dinyatakan wanprestasi, kreditur harus terlebih dahulu melakukan penyelamatan kredit melalui penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan syarat kredit yang hanya menyangkut jadwal pembayaran dan/atau jangka waktunya, persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruhnya syarat kredit, yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu dan/atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum kredit-kredit dan penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan syarat-syarat kredit. Setelah melakukan penyelamatan kredit dan ternyata tidak berhasil baru meminta penetapan pada Ketua Pengadilan Negeri, yang tentunya juga memakan waktu dan biaya serta berhubungan dengan janji mengelola obyek Hak Tanggungan tentunya juga memerlukan biaya.

Dalam hal hasil eksekusi Hak Tanggungan tidak dapat menutupi seluruh piutang, kreditur pemegang Hak Tanggungan dapat menutup kekurangan piutangnya tersebut dengan cara mengajukan pelunasan tagihan kepada kurator atas kekurangan tersebut dari harta pailit sebagai kreditur konkuren. Kreditur pemegang Hak Tanggungan tersebut kemudian berubah kedudukan menjadi kreditur konkuren, yang kemudian harus berbagi secara proporsional atau secara *pari passu* dengan semua kreditur konkuren lainnya sesuai dengan perbandingan besarnya piutang masing-masing kreditur konkuren tersebut.²⁸

Untuk itu, seharusnya ketentuan tentang tata cara eksekusi Hak Tanggungan dalam kepailitan yang berkaitan dengan penangguhan dan pembatasan jangka waktu eksekusi Hak Tanggungan oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan tersebut seharusnya dicabut.

Pada dasarnya adalah suatu sita umum terhadap harta kekayaan debitur. Maka ketentuan mengenai obyek Hak Tanggungan tidak termasuk dalam harta pailit seharusnya ditinjau kembali. Akan lebih tepat apabila obyek Hak Tanggungan tersebut masuk dalam harta pailit, namun pelaksanaan eksekusinya tetap dalam penguasaan kreditur pemegang Hak Tanggungan itu sendiri.

SIMPULAN

Apabila debitur wanprestasi dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang tidak didaftarkan, maka Hak Tanggungan tidak memenuhi asas publisitas dan asas

²⁸ *Ibid.*, hlm. 172.

preferensi, sesuai dengan ketentuan Pasal 13 UUHT. Akan tetapi Kreditor tetap memiliki haknya untuk mendapatkan benda jaminan, hanya saja kedudukannya seimbang/sama dengan kreditor lainnya. Dalam hal pelanggaran atau kelalaian tidak didaftarkan APHT ke Kantor Pertanahan oleh PPAT atau Notaris, maka PPAT atau notaris akan dikenakan sanksi administratif

Salah satu sifat Hak Tanggungan adalah tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada. Walaupun obyek Hak Tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitur cidera janji, dengan ketentuan bahwa Hak Tanggungan tersebut telah didaftarkan di Kantor Pertanahan. Akan tetapi dalam hal pelaksanaan eksekusi obyek Hak Tanggungan harus mengikuti prosedur dan ketentuan yang berlaku, sehingga tidak melanggar hak-hak kreditur dan debitur.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhamad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung 2000.
- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta 2012.
- A.P.Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung 2001.
- H. Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Andi Offset, Yogyakarta 2000
- Gatot Supramono, *Perbankan Dan Permasalahannya*, Djambatan, Jakarta 1996.
- Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta 2009.
- J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, PT.Citra Aditya Bakti,Bandung, 1998
- Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, PT Citra Aditya Bakti Bandung1991.
- Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung 2016.
- M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika. Jakarta 2009.
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Pramono, Nindyo, *Sertifikasi Saham PT.Go Publik dan Hukum Pasar Modal di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung 1997.
- R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung 1987.
- Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta 2008.
- H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta 2005.

Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta 2008.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta 1975.

Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta 2006.

Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah yang di Hadapi Oleh Perbankan*, Air Langga University Press, Surabaya 1996.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang,

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria.