

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP
KREDITUR ATAS OBJEK HAK
TANGGUNGAN DARI UPAYA SITA
JAMINAN OLEH PIHAK KETIGA¹**

Oleh : David Adrian²

A B S T R A K

Hasil penelitian menunjukkan tentang bagaimana pengaturan hukum pemasangan Hak Tanggungan oleh kreditur terhadap jaminan kredit debitur dan bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur atas objek Hak Tanggungan dari upaya sita jaminan oleh Pihak Ketiga. Pertama, Pemasangan Hak Tanggungan harus memenuhi kaidah hukum yang telah ditentukan, agar dapat memberikan kepastian hukum bagi pihak bank. Bentuk perbuatan hukum dari perjanjian pemberi Hak Tanggungan ini adalah Akte Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat PPAT. Kedua, perlindungan hukum terhadap kreditur atas objek hak tanggungan dari upaya sita jaminan oleh pihak ketiga, akan dikaji melalui apa yang diatur mengenai Hak Tanggungan seperti yang telah diatur dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT. Penulisan skripsi ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dan dari hasil penelitian dapat ditarik kesimpulan bahwa Pemasangan Hak Tanggungan sebagai hak kebendaan melalui proses : (1) Perjanjian utang (perikatan) yang mengandung janji untuk memberi Hak Tanggungan. (2) Perjanjian Pemberian Hak Tanggungan (Pasal 10 ayat (2) UUHT). Bentuk perbuatan hukum dari perjanjian pemberi Hak Tanggungan ini adalah Akte Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat PPAT (Pasal 10 ayat (2) jo Pasal 17 UUHT. APHT tersebut kemudian dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Perlindungan hukum terhadap kreditur atas objek hak tanggungan yang telah dipasang Hak Tanggungan dari upaya sita jaminan oleh

pihak ketiga, adalah diutamakan. Terutama terhadap kreditur yang memperoleh atau yang menjadi pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Kata kunci: Hak Tanggungan, Sita Jaminan.

A. PENDAHULUAN

Perbankan merupakan sebuah lembaga yang menjadi pilar utama bagi percepatan pembangunan ekonomi nasional. Perbankan nasional dalam menjalankan perannya dituntut untuk mampu mewujudkan tujuan perbankan nasional seperti yang terkandung pada UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang telah diubah dengan UU No. 10 Tahun 1998, yaitu menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.

Tujuan tersebut, hanya dapat terwujud bila didukung oleh sistem Perbankan yang sehat dan stabil. Dalam salah satu penilaian mengenai kesehatan bank, menyangkut kesehatan terhadap kredit yang disalurkan bank kepada para nasabahnya.

Keamanan kredit dan upaya untuk memberi rasa aman terhadap kegiatan operasional bank kepada para nasabahnya, merupakan hal penting. Untuk itu, pada pelaksanaan pemberian kredit bank, selain berbagai analisis yang secara teknis dan finansial harus dilakukan juga pengamanan dari aspek hukum, diantaranya melalui pengikatan agunan yang kuat termasuk pemasangan Hak Tanggungan terhadap objek jaminan kredit yang telah diberikan oleh pihak bank.

Agunan yang dijaminan debitur kepada bank sebagai kreditur baik berupa tanah atau bangunan, kemudian oleh pihak bank lalu dipasang Hak Tanggungan untuk mengamankan posisi bank sebagai kreditur secara hukum sehingga kreditur nantinya memiliki hak untuk memperoleh

¹ Artikel Skripsi

² NIM 070711313

pembayaran dari jaminan tersebut apabila ternyata debitur ingkar janji yaitu tidak melunasi utang pokok maupun bunga kredit yang telah disepakati bersama melalui akad kredit yang telah dibuat.

Karena debitur ingkar janji, maka pihak kreditur dapat melakukan gugatan hukum kepada pihak pengadilan, sehingga diharapkan melalui gugatan tersebut kerugian yang dialami oleh kreditur dapat memperoleh penggantian melalui dijualnya obyek Hak Tanggungan tersebut melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

Hubungan antara nasabah sebagai debitur bank dengan pihak bank sebagai kreditur, tidak jarang pihak bank sebagai pemberi pinjaman mengalami kesulitan-kesulitan dalam melakukan penagihan kepada nasabah sebagai debitur, akibat tertunggaknya hutang pokok dan bunga kredit yang tidak dibayar oleh nasabah sebagai debitur. Akibat hal tersebut pihak bank tentunya akan mengalami kesulitan, karena tidak dibayarnya bunga dan pokok pinjaman oleh debitur. Implikasi dari permasalahan tersebut yaitu, apabila upaya penyelamatan kredit yang telah dilakukan pihak bank tidak memberikan hasil, maka langkah terakhir yang dilakukan adalah mengupayakan untuk memperoleh pembayaran kredit dan tunggakan bunganya melalui penjualan obyek jaminan yang telah dipasang Hak Tanggungan. Permasalahan yang lain adalah munculnya keragu-raguan pihak bank untuk memberikan kredit kepada calon debitur, karena adanya kekhawatiran bahwa objek jaminan yang telah dipasang Hak Tanggungan diajukan gugatan oleh pihak ketiga dan adanya upaya sita jaminan terhadap jaminan yang telah dipasang hak tanggungan tersebut.

Apabila gugatan pihak ketiga dan upaya sita jaminan terhadap jaminan yang telah dipasang hak tanggungan tersebut

dikabulkan oleh pihak pengadilan, maka hal ini akan sangat merugikan pihak bank selaku kreditur. Hal tersebut, akan menyebabkan kerugian besar bagi pihak bank, karena kepastian pengembalian kredit melalui langkah penyelamatan dengan cara mengeksekusi agunan menjadi tidak pasti. Uraian tersebut, telah mendorong penulis untuk melaksanakan penelitian ini.

B. PERUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana pengaturan hukum pemasangan Hak Tanggungan oleh kreditur terhadap jaminan kredit debitur?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur atas objek Hak Tanggungan dari upaya sita jaminan oleh Pihak Ketiga?

C. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yang termasuk jenis penelitian normatif, di mana didalamnya penulis meneliti dan mempelajari norma yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan ataupun norma yang mengatur tentang kedudukan kreditur terhadap jaminan yang dipasang Hak Tanggungan sehingga dalam pelaksanaannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

PEMBAHASAN

A. Aturan Hukum Pemasangan Hak Tanggungan Oleh Kreditur Terhadap Jaminan Kredit Debitur

Pada proses pemasangan Hak Tanggungan terhadap objek jaminan kredit seharusnya terlebih dahulu kita melihat subyek hak atas tanah yaitu pembeli/pemilik Hak Tanggungan itu sendiri yang meliputi :

1. Subyek Hak Milik

UUPA menentukan bahwa yang dapat mempunyai hak milik adalah warga negara

Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan Pemerintah (Pasal 21 ayat (1) dan ayat (2) UUPA). Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 LN Tahun 1963 No. 61 badan-badan hukum yang ditetapkan boleh mempunyai hak milik ialah :

1. Bank-bank yang didirikan oleh negara (selanjutnya disebut bank negara);
2. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasar atas Undang-undang No. 79 tahun 1958 (Lembaran Negara tahun 1958 No. 139).
3. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar menteri agama. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

2. Subyek Hak Guna Usaha (HGU)

Pasal 30 ayat (1) UUPA

Yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha ialah :

- Warga negara Indonesia.
- Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

3. Subyek Hak Guna Bangunan (HGB) (Pasal 36 ayat (1) UUPA)

Yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan ialah :

- Warga negara Indonesia.
- Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

UUPA menentukan bahwa yang dapat mempunyai HGU dan HGB adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Dengan demikian maka yang dapat memberikan Hak Tanggungan atas HGU dan HGB adalah mereka yang disebut oleh ketentuan di atas. Orang asing tidak mempunyai hak untuk mempunyai HGU dan HGB dan

dengan demikian tidak dapat menjadi pemberi Hak Tanggungan (menganut prinsip nasionalitas).

4. Subyek Hak Pakai

Pasal 42 UUPA menentukan bahwa yang dapat mempunyai hak pakai ialah :

1. Warga negara Indonesia
2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
3. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
4. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Dalam kaitan ini perlu dibaca Pasal 4 ayat (2) UUHT dan penjelasannya bahwa hak pakai yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan adalah Hak Pakai Atas Tanah Milik Negara HPATN dan didaftarkan yang dapat dipindahtangankan dan yang diberikan kepada orang perseorangan atau badan hukum untuk jangka waktu tertentu yang ditetapkan di dalam keputusan pemberiannya.

Pemasangan Hak Tanggungan tidak terlepas dari kegiatan-kegiatan seperti pemberian, pendaftaran, peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan. Terjadinya Hak Tanggungan sebagai hak kebendaan berlangsung di dalam proses. Proses itu adalah sebagai berikut :

1. Fase pertama : Perjanjian utang (perikatan) yang mengandung janji untuk memberi Hak Tanggungan

Perjanjian ini bersifat konsensualobligatoir (*pactum de contrahendo*). Sifat obligatoir artinya mengandung kewajiban debitur untuk memberi (menyerahkan) obyek Hak Tanggungan kepada kreditur. Perjanjian ini mengandung klausula untuk memberi Hak Tanggungan ini merupakan perjanjian perorangan (*persoonlijke overeenkomst*) dan merupakan perjanjian pokok (prinsipal).

Istilah “untuk” di sini secara teoritis menekankan pada adanya kewajiban

(*obligation*) untuk mengadakan perjanjian pemberian Hak Tanggungan serta melakukan pendaftarannya.

1. Bentuk perjanjian

Di lihat dari sisi bentuknya, maka bentuknya ini bebas (*vormvrij*) dapat di bawah tangan atau akte otentik. Tergantung pada ketentuan hukum yang mengaturnya.

2. Tempat mengadakan perjanjian

UUHT tidak membatasi bahwa perjanjian yang menimbulkan utang harus dibuat di Indonesia. Penjelasan Pasal 10 ayat (1) UUHT, mengatakan bahwa perjanjian utang tersebut dapat dibuat di dalam negeri maupun di luar negeri. Penjelasan ini hanya menentukan tentang perjanjian utang piutang saja, tidak perjanjian pemberian Hak Tanggungan. Hal ini adalah logis, karena perjanjian pemberian Hak Tanggungannya harus diadakan di dalam negeri mengingat bentuk perjanjian itu harus dibuat oleh PPAT.

Perjanjian utang yang diadakan di luar negeri itu, dapat terjadi di antara orang perseorangan atau badan hukum asing. Sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan di wilayah Republik Indonesia (penjelasan Pasal 10 ayat (1) UUHT).

3. Tanah yang berasal dari konversi lama sebagai obyek Hak Tanggungan.

Penjelasan Pasal 10 ayat (3) UUHT mengatakan sebagai berikut:

“Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan”.

Yang dimaksud dengan hak lama adalah hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada, akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai diselesaikan. Syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah syarat-syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Mengingat tanah dengan hak demikian itu pada waktu ini masih banyak, pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah itu dimungkinkan asalkan pemberiannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat untuk memperoleh kredit. Di samping itu, kemungkinan di atas dimaksudkan juga untuk mendorong persertifikatan hak atas tanah pada umumnya.

II. Fase kedua : Perjanjian pemberian Hak Tanggungan (Pasal 10 ayat (2) UUHT).

Perjanjian pemberian Hak Tanggungan

1. Perjanjian kebendaan mempunyai karakter berkelanjutan (*voortdurende overeenkomst*) yang diawali dengan perjanjian pemberian Hak Tanggungan dan berakhir pada saat pendaftaran. Sepanjang pendaftaran belum dilakukan, perjanjian pemberian Hak Tanggungan ini belum merupakan perjanjian kebendaan.

2. Bentuk perjanjian.

Pasal 17 UUHT

Bentuk dan isi akte pemberian Hak Tanggungan dan hal-hal yang berkaitan dengan tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan diterapkan dan diselenggarakan berdasarkan peraturan pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Ketentuan di atas, perlu dikaitkan dengan aturan

pelaksanaannya yang dituangkan di dalam Surat Kepala BPN No. 3 Tahun 1996 tentang Bentuk SKMHT, Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan jo Peraturan Menteri Negara (PMN)/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) No. 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Bentuk perbuatan hukum dari perjanjian pemberi Hak Tanggungan ini adalah Akte Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat PPAT (Pasal 10 ayat (2) jo Pasal 17 UUHT. PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akte pemindahan hak atas tanah dan akte lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah.

APHT merupakan akte otentik dengan bentuk tertentu dan jika tidak dipenuhi, maka eksistensinya tidak ada, perjanjian itu tidak sah dan batal demi hukum demikian juga jika isi APHT tidak lengkap maka APHT itu batal demi hukum dan tidak dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran. Isi yang dimaksud tentulah isi yang wajib.

3. Isi APHT

Pasal 11 UUHT

(1) Di dalam APHT wajib dicantumkan :

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan.
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akte Pemberian Hak Tanggungan

dianggap sebagai domisili yang dipilih;

- c. Penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1).
 - d. Nilai tanggungan
 - e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.
- (2) Dalam APHT dapat dicantumkan janji-janji antara lain :
- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
 - b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
 - c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelolah obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;
 - d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi

hapusnya atau dibatalkan hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang.

- e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan.
- g. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- h. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.
- i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
- j. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;

k. Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4) UUHT.

III. Fase ketiga : Pendaftaran

Pasal 13 UUHT

1. Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
2. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akte pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan akte pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkahlain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
3. Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat 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.
4. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran dan jika hari ke tujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
5. Hak Tanggungan lahir pada tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

B. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Obyek Hak Tanggungan Dari Upaya Sita Jaminan Oleh Pihak Ketiga

Perlindungan hukum terhadap kreditur atas objek hak tanggungan dari upaya sita jaminan oleh pihak ketiga, akan dikaji melalui apa yang diatur mengenai Hak Tanggungan seperti yang telah diatur dalam

Pasal 1 ayat (1) UUHT. Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Kreditur tertentu yang dimaksud adalah yang memperoleh atau yang menjadi pemegang Hak Tanggungan tersebut.

Apa yang dimaksudkan dengan pengertian “kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain” tidak dijumpai di dalam penjelasan Pasal 1 tersebut, melainkan pada bagian lain yaitu di dalam Angka 4 Penjelasan Umum UUHT. Dijelaskan dalam Penjelasan Umum UUHT itu bahwa yang dimaksudkan dengan “memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain” ialah:

“Bahwa jika debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku”.³

Hal itu juga dapat kita ketahui dari Pasal 20 ayat (1) UUHT yang menentukan 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 sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui

pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya.

Asas ini adalah asas yang berlaku pula bagi Hipotik yang telah digantikan oleh Hak Tanggungan sepanjang yang menyangkut tanah. Dalam Ilmu Hukum asas ini dikenal sebagai *droit de preference*.

Eksekusi terhadap obyek jaminan yang telah dipasang Hak Tanggungan, merupakan suatu bentuk penyelamatan terakhir yang dapat dilakukan oleh pihak kreditur apabila debitur telah cidera janji, dengan tujuan untuk memperoleh pelunasan utang-utang dari debitur kepada pihak kreditur.

Menurut ketentuan undang-undang, eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan melalui ketentuan pada Pasal 20 UUHT, sebagai berikut :

1. Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. Hak Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2).
Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya.
2. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat

³Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-asas san Permasalahan Yang Dihadapi Perbankan*, Jurnal Hukum Bisnis Vol.1 1997, hal 8.

diperoleh harga tertinggi kepada yang menguntungkan semua pihak.

3. 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 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.
4. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1) ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.

Penjelasan Pasal 20

1. Ketentuan ayat ini merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh Undang-undang ini bagi kreditur pemegang Hak tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi :
Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak tanggungan. Kreditur berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek Hak tanggungan. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar dari pada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan. Sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.
2. Dalam hal1 penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi; dengan menyimpang dari prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan dibawah tangan, asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak

Tanggungan, dan syarat yang ditentukan pada ayat (3) dipenuhi. Kemungkinan ini untuk mempercepat penjualan obyek Hak tanggungan dengan harga penjualan tertinggi.

3. Persyaratan yang ditetapkan pada ayat ini dimaksudkan untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan, misalnya pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga dan kreditur lain dari pemberi Hak tanggungan.

Pengumuman dimaksud dapat dilakukan melalui surat kabar atau media massa lainnya, misalnya radio, televisi; atau melalui kedua cara tersebut. Jangkauan surat kabar dan media masa yang diPergunakan haruslah meliputi obyek Hak tanggungan yang bersangkutan.

Yang dimaksud dengan tanggal pemberitahuan tertulis adalah tanggal pengiriman pos tercatat, tanggal penerimaan melalui kurir, atau tanggal pengiriman *facsimile*. Apabila ada perbedaan antara tanggal pemberitahuan dan tanggal pengumuman yang dimaksud pada ayat ini; jangka waktu satu bulan dihitung sejak tanggal paling akhir di antara kedua tanggal tersebut.

(4) Cukup jelas

Untuk menghindarkan pelelangan obyek Hak tanggungan, pelunasan utang dapat dilakukan sebelum saat pengumuman lelang dikeluarkan.

Pada prinsipnya di atas Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita oleh Pengadilan, karena gugatan pihak ketiga. Dapat kita ketahui bahwa pada masa-masa yang lalu banyak kasus memperlihatkan bahwa pengadilan meletakkan sita di atas tanah (hak atas tanah) yang telah dibebani dengan Hipotik. Penetapan pengadilan yang demikian sangat disesalkan oleh banyak kalangan hukum dan perbankan. Sita yang diletakkan itu, baik sita jaminan

maupun sita eksekusi yang dilakukan dalam rangka memenuhi permintaan pihak ketiga.

Sita jaminan mengandung arti, bahwa untuk menjamin pelaksanaan suatu putusan di kemudian hari atas barang-barang milik tergugat baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak selama proses perkara berlangsung terlebih dahulu disita, atau dengan lain perkataan bahwa terhadap barang-barang yang sudah disita tidak dapat dialihkan, diperjualbelikan atau dipindahtangankan kepada orang lain. Ini adalah menyangkut sita conservatoir (*conservatoir beslag*).

Selain itu bukan hanya barang-barang tergugat saja yang dapat disita, demikian juga halnya terhadap barang bergerak milik penggugat sendiri yang ada dalam kekuasaan tergugat dapat pula diletakkan sita jaminan. Sita ini dinamakan sita *revindicatoir*.

Apabila dengan putusan hakim pihak penggugat dimenangkan dan gugat dikabulkan, maka sita jaminan tersebut secara otomatis dinyatakan sah dan berharga, kecuali kalau dilakukan secara salah. Namun dalam hal pihak penggugat yang dikalahkan, maka sita jaminan yang telah diletakkan akan diperintahkan untuk diangkat.

Dalam hal telah dilakukan sita *revindicatoir*, maka apabila sita *revindicatoir* tersebut dinyatakan sah dan berharga, terhadap barang yang disita itu akan diperintahkan agar diserahkan kepada penggugat.

Dilakukan atau tidaknya sita jaminan mempunyai makna yang penting, lebih-lebih pada dewasa ini di mana lembaga pelaksanaan putusan terlebih dahulu "tidak berfungsi". Oleh karena itu sita jaminan hendaknya selalu dimohon agar diletakkan terutama dalam perkara-perkara besar. Ketentuan yang termuat dalam Pasal 178 ayat (3) HIR yaitu bahwa hakim dilarang akan menjatuhkan putusan atas perkara yang tiada dituntut atau akan meluluskan

lebih daripada yang dituntut. Hal ini berarti bahwa apabila sita jaminan telah tidak dimohonkan, maka hakim tidak akan memerintahkan untuk meletakkan sita jaminan. Hendaknya pula jangan dilupakan untuk memohon agar pensitaan tersebut dinyatakan sah dan berharga.

Menurut hukum seharusnya terhadap Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita eksekusi. Alasannya adalah karena tujuan dari (diperkenalkannya) hak jaminan pada umumnya, dan khususnya Hak Tanggungan itu sendiri.

Tidak dapat diletakkan sita atas Hak Tanggungan, baik sita jaminan maupun sita eksekusi, meskipun dengan alasan untuk memenuhi kepentingan pihak ketiga, karena tujuan dari hak jaminan pada umumnya dan pada khususnya Hak Tanggungan itu sendiri. Tujuan dari Hak Tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditur yang menjadi pemegang Hak Tanggungan itu untuk didahulukan dari kreditur-kreditur lain. Bila terhadap Hak Tanggungan dimungkinkan sita oleh pengadilan, maka berarti pengadilan mengabaikan, bahkan meniadakan kedudukan yang diutamakan dari kreditur pemegang Hak Tanggungan.⁴

Tujuan dari Hak Tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditur yang menjadi pemegang Hak Tanggungan itu untuk didahulukan dari kreditur-kreditur lain. Bila terhadap Hak Tanggungan dimungkinkan sita oleh pengadilan, maka berarti pengadilan mengabaikan, bahkan meniadakan kedudukan yang diutamakan dari kreditur pemegang Hak Tanggungan.

Jaminan yang kuat bagi kreditur yang menjadi pemegang Hak Tanggungan, untuk didahulukan dari kreditur-kreditur lain.

⁴Elanda Harviyata. 2012. Asas-Asas-Hukum-Kebendaan-Dalam-Hak-Tanggungan, <http://elandaharviyata.wordpress.com/Posting06-12-2012>, Diakses tanggal 11 Juli 2013, Hal. 6.

Dapat dilihat pada kasus permohonan eksekusi hak tanggungan di Pengadilan Negeri Jepara.

Bahwa selama kurun waktu tahun 2003 sampai dengan bulan Agustus tahun 2007, terdapat 19 (sembilan belas) permohonan eksekusi hak tanggungan di Pengadilan Negeri Jepara. Terdapat 5 (lima) permohonan eksekusi hak tanggungan yang dimohonkan oleh 3 (tiga) bank swasta nasional.⁵

Berdasarkan kelima permohonan eksekusi hak tanggungan tersebut terdapat 4 (empat) permohonan yang berhasil dilakukan sita eksekusi dan sebanyak 1 (satu) permohonan yang tidak berhasil dilakukan sita eksekusi. Keempat permohonan tersebut berhasil dilaksanakan sita eksekusi karena telah dipenuhinya syarat-syarat yang ditetapkan dan juga telah dilaluinya tahapan-tahapan hingga ke sita eksekusi.

Tahapan yang dimaksud adalah telah dilampauinya masa peneguran (*aanmaning*) yang telah diberikan oleh Ketua Pengadilan Negeri Jepara yakni dalam tempo 8 (delapan) hari dan debitur/nasabah belum juga melakukan kewajibannya kepada kreditur/bank. Jika sampai pada tahap penyitaan ternyata debitur masih belum juga melakukan kewajibannya kepada kreditur/bank, maka pelaksanaan sita eksekusi yang berhasil selanjutnya akan diteruskan ke tahap lelang eksekusi dimana hasil penjualan obyek hak tanggungan tersebut akan digunakan sebagai pembayaran utang-utang debitur/nasabah kepada kreditur/bank. Sedangkan sita eksekusi yang tidak berhasil dilaksanakan disebabkan obyek hak tanggungan yang dimintakan sita eksekusi oleh kreditur/bank sebelumnya sudah diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Jepara atas permohonan kreditur yang lain atas perjanjian utang-piutang yang dibuat antara debitur dan kreditur

yang lain tersebut dan sita jaminan tersebut telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan Jepara.

Penegasan dalam UUHT bahwa terhadap Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita, dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak. Bila tidak dimuat penegasan yang demikian itu, hanya akan menimbulkan perbedaan pendapat yang menyangkut penafsiran hukum.

Pelaksanaan eksekusi tidak hanya diperlukan adanya ingkar janji dari debitur, tetapi juga diperlukan satu syarat lain, yaitu utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu sudah dapat ditagih (*opeisbaar*). Sifat dapat ditagihnya utang dapat terjadi tidak semata-mata, karena jangka waktu perjanjian utang yang dijamin dengan pemberian Hak Tanggungan sudah jatuh tempo dan debitur tidak melunasi utang, akan tetapi juga karena utang itu sudah dapat ditagih. Dapat ditagihnya utang itu dapat didasarkan pada UU, seperti yang diatur di dalam Pasal 1271 KUHPerdara dan dapat juga diperjanjikan di dalam akta Hak Tanggungan, misalnya karena debitur lalai membayar bunga.

Pelaksanaan eksekusi jaminan hutang oleh kreditur pada prinsipnya sangat tergantung dari jenis jaminan yang diberikan debitur. Jaminan kebendaan (*zakelijke zekerheidsrechten*) cara eksekusinya berbeda dengan jaminan perorangan (*persoonlijke zekerheidsrecht*). Pada prinsipnya untuk jaminan kebendaan eksekusi dapat dilakukan baik dengan penjualan di bawah tangan maupun penjualan lelang), sedangkan jaminan perorangan eksekusinya harus dilakukan dengan gugatan perdata.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pemasangan Hak Tanggungan sebagai hak kebendaan melalui proses : (1) Perjanjian utang (perikatan) yang mengandung janji untuk memberi Hak

⁵Nainggolan, Gelora N,*Op.Cit.*

Tanggung. (2) Perjanjian Pemberian Hak Tanggungan (Pasal 10 ayat (2) UUHT). Bentuk perbuatan hukum dari perjanjian pemberi Hak Tanggungan ini adalah Akte Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat PPAT (Pasal 10 ayat (2) jo Pasal 17 UUHT. APHT tersebut kemudian dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

2. Perlindungan hukum terhadap kreditur atas objek hak tanggungan yang telah dipasang Hak Tanggungan dari upaya sita jaminan oleh pihak ketiga, adalah diutamakan. Terutama terhadap kreditur yang memperoleh atau yang menjadi pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditur-kreditur lainnya. Jika debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan perundang-undangan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya (Angka 4 Penjelasan Umum UUHT).

B. Saran

1. Pada pemasangan Hak Tanggungan sebaiknya pihak bank berhati-hati, dan memenuhi ketentuan pada UUHT. Termasuk setelah dibuatnya Perjanjian Pemberian Hak Tanggungan, bank segera menindaklanjuti dengan upaya penerbitan Akte Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT, karena APHT merupakan akte otentik dengan bentuk tertentu yang jika tidak dipenuhi, maka eksistensinya tidak ada, sehingga perjanjian menjadi tidak sah dan batal demi hukum demikian juga jika isi APHT tidak lengkap maka APHT itu batal demi hukum dan tidak dapat dijadikan dasar bagi pendaftaran Hak Tanggungan.
2. Eksekusi terhadap objek jaminan yang telah dipasang hak tanggungan, merupakan suatu bentuk penyelamatan terakhir yang dapat dilakukan oleh

pihak kreditur apabila debitur telah cidera janji, dengan tujuan untuk memperoleh pelunasan hutang-hutang dari debitur kepada pihak kreditur, karena itu bank sebagai kreditur harus melaksanakan eksekusi segera, apabila bank tidak melaksanakan eksekusi dan eksekusi telah diambil alih oleh pengadilan dalam pengembalian objek jaminan menjadi tidak pasti.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, *Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Anonimous, *Seminar Hukum Jaminan*, Binacipta, Bandung, 1981.
- Black Henry Campbell, *Black's Law Dictionary*, Fifth Edition, St. Paul Minn, West Publishing, Co. 1979.
- Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, PT. Citra Aditya Bakti, 1996.
- ELIPS, *Hukum Jaminan Indonesia, Seri Dasar Hukum Ekonomi 4*, Proyek ELIPS, Jakarta, 1998.
- Hadisoepipto, *Pokok-pokok Hukum Perikatan Dan Hukum Jaminan, Cetakan Pertama*, Liberty, Yogyakarta. 1984.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2005.
- HerowatiPoesoko, *ParateExecutie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, konflik norma dan kesesatan penalaran dalam UUHT)*, Laksbang, Jakarta, 2007.
- J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997.
- Mariam DarusBadrulzaman, *Perjanjian Kredit Bank, Cetakan Pertama*, Alumni, Bandung. 1980.
- _____, *Serial Hukum Perdata Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum GrahaKirana Medan, CV. Mandar Maju, Bandung, 2004.

- M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007.
- M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004.
- R. Soeparmono, *Masalah Sita Jaminan (CB) Dalam Hukum Acara Perdata*, Mandar Maju, Bandung, 1997.
- R. Soesilo, *RIB/HIRDengan Penjelasan*, Politeia, Bogor, 1995.
- R. Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1978.
- Salim, HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, 2004.
- Sri SoedewiMaschoenSofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Hukum Jaminan Indonesia, Pendaftaran Agunan dan Hak Tanggungan, Seri dasar Hukum Ekonomi, 4*. ELIPS & F.H. UI, Jakarta. 1998.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-asas dan Permasalahan Yang Dihadapi Perbankan*, Jurnal Hukum Bisnis Vol.1 1997.

Sumber Lain :

- Elanda Harviyata. 2012. *Asas-Asas-Hukum-Kebendaan-Dalam-Hak-Tanggung*, <http://elandaharviyata.wordpress.com/Posting06-12-2012>, Diakses tanggal 11 Juli 2013.
- Nainggolan, Gelora N, *Pelaksanaan sita eksekusi hak tanggungan dalam penyelesaian kredit macet Bank Umum Swasta di Pengadilan Negeri Jepara*, Tesis. S2 Ilmu Hukum (Magister Hukum Bisnis) UGM, Yogyakarta, 2007.