
PERSPEKTIF HUKUM EKSEKUSI ATAS OBJEK DIBEKANI HAK TANGGUNGAN

Oleh

Desi Syamsiah¹, Reky Nurviana²

^{1,2}Fakultas Hukum Universitas Surakarta

Email: ¹desisyamsiah759@gmail.com, ²reky.viana@gmail.com

Article History:

Received: 11-12-2021

Revised: 14-01-2022

Accepted: 23-01-2022

Keywords:

Eksekusi, Hak Tanggungan,
Perspektif Hukum

Abstract: *Hukum Jaminan adalah hukum yang mengatur tentang Lembaga Jaminan di Indonesia. Salah satu lembaga jaminan di Indonesia adalah tentang Hak Tanggungan. Hak Tanggungan adalah Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Objek hak tanggungan terdapat pada Pasal 4 ayat (1) Undang - Undang Hak Tanggungan yaitu hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai Atas Tanah Negara. Jika kemudian debitur melakukan wanprestasi maka akan dilakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan yaitu antara lain dengan titel eksekutorial dan pelelangan*

PENDAHULUAN

Dimana ada masyarakat disitulah ada hukum, seperti adagium *ubi societas ibi ius* oleh Cicero. Maka kehidupan di dalam masyarakat tidak dapat dipisahkan dari aturan-aturan hukum. Hukum memiliki tujuan untuk mengatur (*regulator*) dalam berbagai aspek kehidupan masyarakat.

Salah satu ketentuan hukum yang mengatur masyarakat adalah mengenai hukum jaminan. Dalam hukum jaminan diatur tentang Jaminan yang merupakan suatu benda yang dijadikan tanggungan bagi sebuah perjanjian hutang piutang antara kreditor dan debitur.

Lembaga jaminan dibagi menjadi dua yaitu pertama jaminan kebendaan yang berupa gadai, hipotik, hak tanggungan, jaminan fidusia, dan resi gudang. Kedua adalah jaminan perorangan yang berupa penanggungan.¹

Hak tanggungan yang merupakan jaminan kebendaan, termasuk dalam istilah baru

¹ Muhammad Rezza, Silvia Kumalasari, "Hukum Jaminan", <https://www.academia.edu/hukum-jaminan>, diakses pada 04 Agustus 2021

dalam hukum jaminan dibandingkan dengan lembaga jaminan lainnya. Hak Tanggungan baru diperkenalkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dalam Pasal 51 Undang – Undang Pokok Agraria diatur bahwa Hak Tanggungan dapat dibebankan kepada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Mengenai Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah kemudian diatur tersendiri dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (Undang – Undang Hak Tanggungan). Sehingga dalam hukum positif Indonesia, Hak Tanggungan adalah satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah yang ada dan diakui.

Dalam pelaksanaannya tidak menutup kemungkinan adanya wanprestasi atas objek Hak Tanggungan. Oleh karena itu adanya mekanisme eksekusi jaminan terhadap obyek Hak Tanggungan.

Berdasarkan uraian singkat diatas maka akan dibahas lebih lanjut tentang perspektif hukum positif dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan.

METODE PENELITIAN

Penulisan ini menggunakan jenis penelitian normatif. Penelitian hukum normatif (normative law research) menggunakan studi kasus normatif berupa produk perilaku hukum, misalnya mengkaji Undang-Undang. Pokok kajiannya adalah hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang.²

Dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan, dengan pendekatan tersebut peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan peraturan perUndang-Undangan (statue approach)³. Suatu penelitian normatif tentu harus menggunakan pendekatan perUndang-Undangan, karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral suatu penelitian

Sumber data yang digunakan diolah dalam penelitian hukum normatif adalah data skunder, yakni studi dokumen atau kepustakaan dengan cara mengumpulkan dan memeriksa atau menelusuri dokumen dan kepustakaan yang dapat memberikan informasi atau keterangan yang dibutuhkan oleh penulis.⁴

Data yang diperoleh dalam penelitian ini dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif, yaitu metode analisis data dengan cara mengelompokkan dan menseleksi data yang diperoleh dari penelitian lapangan menurut kualitas dan kebenarannya kemudian disusun secara sistematis, yang selanjutnya dikaji dengan metode berfikir secara deduktif dihubungkan dengan teori-teori dari studi kepustakaan (data sekunder), kemudian dibuat kesimpulan yang berguna untuk menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini. Hasil analisis tersebut di paparkan secara deskriptif, yaitu cara menggambarkan keadaan sebenarnya di lapangan sehingga diperoleh uraian hasil penelitian yang bersifat deskriptif-kualitatif yang nantinya akan diperoleh arti dan kesimpulan untuk menjawab

² Abdulkadir Muhammad, 2004, Hukum dan Penelitian Hukum. Cet. 1, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 52

³ Peter Mahmud Marzuki, 2008, Penelitian Hukum. Cet 2, Kencana, Jakarta, hlm. 29

⁴ Nomensen Sinamo, 2009, Metode Penelitian Hukum, PT Bumi Imtitama Sejahtera, Jakarta, hlm. 86

permasalahan.⁵

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Tinjauan Umum Hak Tanggungan

Pengertian Hak Tanggungan dalam Pasal 1 angka (1) Undang – Undang Hak Tanggungan, dimana Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Subjek Hak Tanggungan dapat dilihat pada ketentuan Pasal 8 dan Pasal 9 Undang - Undang Hak Tanggungan, yaitu menurut Pasal 8 ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan bahwa “Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.” Serta pada Pasal 9 UUHT menyebutkan bahwa: “Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.” Sehingga dapat diketahui bahwa subjek Hak Tanggungan merupakan pemberi dan pemegang hak tanggungan yaitu para pihak yang mempunyai kepentingan berkaitan dengan perjanjian utang piutang yang dijamin pelunasannya.

Objek hak tanggungan terdapat pada Pasal 4 ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan yaitu hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai Atas Tanah Negara. Hak-hak tersebut menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan. Disamping itu, terdapat hak-hak atas tanah tersebut dalam Pasal 4 ayat (2) Undang – Undang Hak Tanggungan yang dapat dibebani hak tanggungan juga berikut hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan.

Hak Tanggungan merupakan perjanjian *accessoir*, yaitu Hak Tanggungan ada karena adanya perjanjian induk. Perjanjian induknya adalah perjanjian kredit yang menimbulkan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Hal tersebut diatur dalam butir 8 penjelasan Undang – Undang Hak Tanggungan yang berbunyi:

“Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu perjanjian piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya”

Selain itu, Hak Tanggungan juga sifatnya adalh utuh yang artinya tidak dapat dibagi-bagi atas objek Hak Tanggungan tersebut. Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan mengatur bahwa telah dilunasinya sebagian dari hutang yang dijamin, tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk sisa hutang yang belum dilunasi (penjelasan Pasal 2 ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan).

⁵ Abdul Kadir Muhammad, Op.Cit.,hlm. 50

Namun terdapat pengecualian atas sifat utuh obyek Hak Tanggungan, yaitu atas:

- a. Hak Tanggungan tersebut dibebankan kepada beberapa hak atas tanah.
- b. Pelunasan hutang yang dijamin dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi.

Adapun proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan dalam dua tahap, yaitu:⁶

- a. Tahap Pembebanan Hak Tanggungan

Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundangundangan yang berlaku (pasal 10 Ayat (2) Undang – Undang Hak Tanggungan). Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, sebagai bukti perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.

- b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Menurut Pasal 13 ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan, “pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan”. Pasal 13 ayat (2) menyatakan selambat-lambatnya tujuh (7) hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Warkah yang dimaksud adalah surat-surat bukti yang berkaitan dengan obyek hak tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk didalamnya sertifikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai obyek hak tanggungan. PPAT wajib melaksanakan hal tersebut karena jabatannya dan sanksi atas pelanggaran hal tersebut akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jabatan PPAT.

2. Eksekusi Objek Hak Tanggungan

Problematika jaminan berkaitan erat dengan masalah eksekusi, justru di dalam hukum eksekusilah hak-hak jaminan membuktikan peranannya.⁷ Maka dalam Hak Tanggungan pun juga berkuat dengan masalah eksekusi. Eksekusi dilatarbelakangi atas pemberi Hak Tanggungan atau debitur tidak melaksanakan prestasi sebagaimana mestinya. Adapun dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Undang – Undang Hak Tanggungan) telah diatur mengenai cara-cara melakukan eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan. Berdasarkan Pasal 6 Undang – Undang Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Selanjutnya dalam Pasal 20 Undang – Undang Hak Tanggungan apabila debitur janji dapat dikenakan titel eksekutorial.

⁶ Sutardja Sudrajat, Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbit Sertifikatnya, (Bandung: Mandar Maju, 1997), hlm. 54.

⁷ Satrio J., *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2007), hlm.16.

Eksekusi merupakan upaya pemenuhan prestasi oleh pihak yang kalah kepada pihak yang menang dalam berperkara di Pengadilan. Sedangkan Hukum eksekusi merupakan hukum yang mengatur hal ihwal pelaksanaan putusan Hakim.

Salah satu ciri Hak Tanggungan dikatakan kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika Debitur cidera janji (Wansprestasi) kemudahan dan kepastian pelaksanaan eksekusi tersebut dapat dilihat dengan disediakannya cara-cara eksekusi yang lebih mudah daripada melalui acara gugatan seperti perkara perdata biasa.

Pelaksanaan Eksekusi dapat dilakukan dengan beberapa cara antara lain: Pertama, adalah Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud Pasal 6 Undang – Undang Hak Tanggungan atau Parate eksekusi eks Pasal 6 UUHT.⁸ Bunyi pasal 6 Undang – Undang Hak Tanggungan yaitu: “Apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.” Agar dapat menggunakan kewenangan menjual obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan lebih dahulu dari Debitur diperlukan adanya janji Debitur yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Pemegang hak tanggungan mengajukan permohonan kepada Kantor Pelelangan (dalam hal ini Kantor Pelayanan Kekakayaan Negara dan Lelang atau menggunakan jasa Kantor Lelang Swasta. Kantor Pelelangan akan melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen lelang, yaitu termasuk namun tidak terbatas pada perjanjian utang-piutang, Sertifikat Hak Tanggungan, bukti perincian utang jumlah debitor, bukti peringatan wanprestasi kepada debitor, bukti kepemilikan hak, bukti pemberitahuan pelelangan kepada debitor. Syarat yang juga harus dipenuhi sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 54 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yakni sebelum dilakukan pelelangan harus diumumkan melalui pengumuman dilakukan sebanyak 2 (dua) kali, berselang 15 (lima belas) hari. Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui pengumuman tempelan yang dapat dibaca oleh umum atau melalui surat kabar harian. Tetapi pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan 14 hari sebelum pelaksanaan lelang.

Kedua, adalah eksekusi dengan titel eksekutorial seperti yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat 2 dengan irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa yang dicantumkan dalam sertifikat Hak Tanggungan, dimaksudkan untuk menegaskan adanya Kekuatan Eksekutorial.

Ketiga, adalah Eksekusi dibawah tangan, maksudnya adalah penjualan obyek Hak Tanggungan berdasarkan kesepakatan dengan pemegang Hak Tanggungan, dengan cara ini akan diperoleh harga tinggi.

Dari Uraian diatas tata cara eksekusi Hak Tanggungan adalah pemohon mengajukan permohonannya kepada Ketua Pengadilan Negeri, dan setelah menerima permohonan itu Ketua Pengadilan Negeri langsung menyuruh memanggil Debitur yang ingkar janji itu untuk ditegur, dan dalam waktu 8 hari harus memenuhi kewajibannya yaitu membayar hutangnya dengan sukarela. Apabila Debitur tetap lalai, maka Kreditur akan melaporkan hal itu kepada

⁸ J. Satrio, Hukum Jaminan, *Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1998), hal. 271

Ketua Pengadilan Negeri, dan Ketua Pengadilan Negeri akan memerintahkan agar tanah obyek Hak Tanggungan tersebut disita dengan sita eksekutorial oleh Panitera atau Penggantinya dengan dibantu oleh 2 orang saksi yang memenuhi persyaratan menurut Undang-Undang. Panitera atau Penggantinya yang telah melakukan penyitaan membuat berita acara tentang penyitaan itu dan memberitahukan maksudnya kepada orang yang barangnya tersita apabila ia hadir pada waktu itu.

KESIMPULAN

Hukum Indonesia telah mengatur tentang Jaminan Hak Tanggungan yaitu dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Jika terdapat cidera janji dalam perjanjian dengan menggunakan jaminan Hak Tanggungan maka dapat dilakukan eksekusi. Eksekusi atas objek Hak Tanggungan dilakukan dengan cara pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud Pasal 6 Undang – Undang Hak Tanggungan atau Parate eksekusi eks Pasal 6 Undang – Undang Hak Tanggungan, eksekusi dengan titel eksekutorial seperti yang dimaksud dalam Pasal 14 Undang – Undang Hak Tanggungan, serta Eksekusi dibawah tangan, maksudnya adalah penjualan obyek Hak Tanggungan berdasarkan kesepakatan dengan pemegang Hak Tanggungan.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Satrio J., *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2007.
- [2] Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*. Cet. 1, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004
- [3] Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*. Cet 2, Kencana, Jakarta, 2008
- [4] Sutardja Sudrajat, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbit Sertifikatnya*, Bandung: Mandar Maju, 1997.
- [5] Muhammad Rezza, Silvia Kumalasari, “Hukum Jaminan”, <https://www.academia.edu/hukum-jaminan>.
- [6] Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 beserta perubahannya
- [7] Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT).
- [8] Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang- Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan
- [9] Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman.
- [10] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata