

EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT DALAM RANGKA PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR

Kattya Nusantara Putri

Universitas Cokroaminoto Makassar, kattyaputri@gmail.com

Abstrak

Adanya suatu perjanjian kredit antara pihak kreditur dan debitur yang dilakukan dengan jaminan hak tanggungan kadangkala menimbulkan permasalahan ketika terjadi wanprestasi, di mana pihak kreditur kesulitan untuk melakukan eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mekanisme eksekusi Hak Tanggungan sebagai bentuk perlindungan hukum bagi kreditur dan hambatan-hambatan dalam melakukan eksekusi Hak Tanggungan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian normatif yuridis dengan pendekatan peraturan perundang-undangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan tiga cara, yaitu penjualan di bawah tangan, penjualan melalui pelelangan umum, dan eksekusi oleh Pengadilan Negeri. Adapun hambatan yang dihadapi dapat berupa hambatan yuridis dan hambatan non yuridis.

Kata kunci : Hak Tanggungan; Jaminan Kredit; Kreditur

Abstract

Credit Agreement between the creditor and the debtor that is carried out with a guarantee of mortgage sometimes creates problems when there is a default, where the creditor has difficulty executing the object of the Mortgage. This study aims to determine the mortgage execution mechanism as a form of legal protection for creditors and obstacles in carrying out the execution of Mortgage Rights. This study use a normative method with a statutory regulatory approach. The results show that the execution of Mortgage Rights can be carried out in three ways, namely underhand sales, selling through public tenders, and execution by the District Court. The obstacles faced can be in the form of juridical obstacles and non-juridical obstacles.

Keywords : Mortgage Rights; Credit Guarantee; Creditor

1. Pendahuluan

Peningkatan laju perekonomian akan menimbulkan tumbuh dan berkembangnya usaha yang dilakukan oleh masyarakat, di mana biasanya pelaku usaha dalam mengembangkan usahanya selalu berupaya menambah modal usahanya dengan cara melakukan pinjaman atau kredit langsung dengan lembaga perbankan. Dari beberapa jenis kredit, yang banyak berkembang dalam masyarakat adalah kredit dengan Hak Tanggungan, meskipun di dalam hukum jaminan dikenal juga beberapa lembaga jaminan seperti fidusia dan gadai.

Lembaga perbankan mempunyai peranan strategis untuk mendorong roda perekonomian melalui kegiatan utamanya, yaitu menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali ke masyarakat dalam bentuk pemberian kredit untuk mendukung pembangunan. Dalam praktek saat ini, lembaga perbankan menyalurkan berbagai macam kredit sesuai kebutuhan dan kegiatan masyarakat.

Hak milik atas Tanah bisa dijadikan jaminan suatu kredit dengan pertimbangan keamanan dan memiliki nilai ekonomi yang relatif tinggi. Selain itu, jaminan hal

tanggungan berupa tanah dianggap paling aman dan efektif, karena kemudahan dalam mengidentifikasi obyek hak tanggungan, jelas dan memiliki kepastian eksekusi. Hanya saja tanah hak milik yang dijadikan jaminan kredit itu melekat pada kreditnya, dan bila kredit tersebut macet maka konsekuensinya adalah tanah yang menjadi jaminan atas suatu kredit menjadi pelunasan kredit tersebut, yaitu dengan cara menguangkan apa yang menjadi jaminan kredit itu sendiri. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1131¹, secara umum telah memberikan jaminan atau perlindungan kepada kreditur, yaitu: “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perserikatan perseorangan.”

Jaminan yang diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdata tersebut bersifat umum, atau dengan kata lain benda jaminan itu tidak ditunjuk secara khusus dan tidak diperuntukan bagi seorang kreditur tertentu, sehingga apabila jaminan tersebut dijual maka hasilnya dibagi secara seimbang sesuai besarnya piutang masing-masing kreditur (konkurent). Dalam praktiknya, jaminan yang bersifat umum ini belum memberikan perlindungan hukum (kurang memberikan rasa aman) untuk menjamin kredit yang telah diberikan. Lembaga perbankan memerlukan jaminan yang ditunjuk dan diikat secara khusus untuk menjamin hutang debitur dan hanya berlaku bagi bank tersebut. Jaminan ini dikenal dengan jaminan khusus yang timbul karena adanya perjanjian khusus antara Kreditur dan Debitur. Biasanya, hal tersebut berupa jaminan berupa tanah yang kemudian dibebani dengan Hak Tanggungan sebagai jaminan kreditnya kepada Bank. Dalam hal ini, tanah yang dimaksudkan sebagai jaminan adalah tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Jaminan ini untuk memberikan perlindungan bagi kreditur apabila terjadi wanprestasi atau cidera janji. Adapun pengertian dari wanprestasi yaitu suatu keadaan dimana seseorang tidak memenuhi kewajiban yang didasarkan pada suatu perjanjian/kontrak. Wanprestasi dapat berarti tidak memenuhi prestasi sama sekali, atau terlambat memenuhi prestasi, atau memenuhi secara tidak baik. Dalam hal kredit yang dijamin dengan hak atas tanah tersebut, apabila debitur tidak lagi mampu membayarnya dan terjadi adanya wanprestasi dan kredit menjadi macet, maka pihak kreditur tentunya tidak mau dirugikan dan akan mengambil pelunasan utang debitur dengan cara menjualnya secara pelelangan umum agar Debitur juga tidak terlalu dirugikan.

Dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit masih terdapat beberapa kendala yang menjadi hambatan. Dari kasus permohonan eksekusi

¹ Kartini Muljadi-Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005, hal.3.

Hak Tanggungan, tidak jarang Debitur pemberi Hak Tanggungan mempermasalahkan jumlah besarnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, dan alasan-alasan ini selalu dipakai sebagai alasan menghambat eksekusi Hak Tanggungan.

Selain itu, dalam praktik sering dijumpai Debitur keberatan dan tidak bersedia secara sukarela mengosongkan obyek hak tanggungan itu bahkan berusaha mempertahankan dengan mencari perpanjangan kredit atau melalui gugatan perlawanan eksekusi Hak Tanggungan kepada Pengadilan Negeri. Hal ini bertujuan untuk menunda eksekusi Hak Tanggungan tersebut. Sikap seperti ini jelas mengganggu tatanan kepastian penegakan hukum yang mengakibatkan runtuhnya keefektifan jaminan Hak Tanggungan. Berdasarkan hal tersebut, permasalahan yang akan dibahas adalah pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang digunakan sebagai jaminan kredit sebagai bentuk perlindungan hukum bagi kreditur.

2. Metode

Penulisan artikel ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan kepustakaan. Data yang digunakan dalam artikel ini merupakan data sekunder berupa bahan hukum primer, yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Selain itu, digunakan juga bahan hukum sekunder yaitu literatur berupa buku, jurnal, dan artikel terkait. Analisis data dalam artikel ini menggunakan analisis kualitatif dengan mendeskripsikan data yang ada, kemudian dilakukan analisis berdasarkan norma hukum maupun teori yang ada.

3. Hak Tanggungan Sebagai Hak Jaminan Kredit

Perjanjian jaminan merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian utang piutang. Menurut Frieda Husni Hasbullah, sifat *accessoir* berarti perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan yang tergantung pada perjanjian pokoknya. Perjanjian pokok itu sendiri adalah perjanjian pinjam meminjam atau hutang piutang, yang diikuti dengan perjanjian tambahan sebagai jaminan. Perjanjian tambahan tersebut dimaksudkan agar keamanan kreditur lebih terjamin.² Sifat *accessoir* tersebut dapat menimbulkan akibat hukum, yaitu :

- a. Adanya dan hapusnya perjanjian tambahan tergantung pada perjanjian pokok.
- b. Jika perjanjian pokok batal, maka perjanjian tambahan juga batal.
- c. Jika perjanjian pokok beralih, maka perjanjian tambahan ikut beralih.
- d. Jika perjanjian pokok beralih karena *cessie* atau *subrogatie*, maka perjanjian tambahan juga beralih tanpa penyerahan khusus.³

² Frieda Husni Hasbullah, (2005), *Hukum Kebendaan Perdata Jilid II: Hak-Hak yang Memberi Jaminan*, Ind-Hill Co, Jakarta, hal. 6

³ *Ibid*, hal. 7

Sebagaimana telah disebutkan bahwa hak atas tanah merupakan salah satu bentuk jaminan dalam perjanjian hutang piutang, yang disebut dengan Hak Tanggungan. Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 disebutkan bahwa 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. Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, hak tanggungan menjadi satu-satunya hak jaminan atas tanah yang diakui. Penegasan tersebut dalam Alinea Ketiga Angka 5 Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yang menyatakan "*Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, dan dengan demikian menjadi tuntaslah unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria.*"

Ciri -ciri Hak Tanggungan adalah diantaranya: ⁴

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya atau yang dikenal dengan *droit de preference*.
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijamin dalam tangan siapaunbenda itu berada atau disebut dengan *Droit de suit*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam pasal 7 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996. Walaupun obyek hak tanggungan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain, kreditur pemegang hak tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum jika debitur cedera janji.
- c. Memenuhi asas spesialisasi dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan.
- d. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 memberikan kemudahan dan kepastian kepada kreditur dalam pelaksanaan eksekusi.

Dengan ciri-ciri tersebut di atas Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 menjadi kuat kedudukannya dalam jaminan mengenai tanah.

Obyek hak tanggungan adalah hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Benda-benda (tanah) akan dijadikan jaminan atas suatu utang dengan dibebani hak tanggungan harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. dapat dinilai dengan uang;
- b. harus memenuhi syarat publisitas;
- c. mempunyai sifat *droit de suite* apabila debitur cidera janji;
- d. memerlukan penunjukkan menurut Undang-Undang.

Terkait dengan hal tersebut, yang dapat dijadikan obyek hak tanggungan adalah:

1. Hak-hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan yaitu:
 - a. hak milik

⁴ H. Salim HS, S.H., M.S., (2004), *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, hal 98.

- b. hak guna usaha
 - c. hak guna bangunan
2. Hak pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani hak tanggungan.

Hak tanggungan merupakan jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberi kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya. Maksud dari kreditor diutamakan dari kreditor lainnya yaitu bahwa apabila debitor cidera janji, maka kreditor pemegang hak tanggungan dapat menjual barang agunan melalui pelelangan umum untuk pelunasan utang debitor. Kedudukan kreditor diutamakan tersebut tentu tidak mempengaruhi pelunasan utang debitor terhadap kreditor-kreditor lainnya.⁵ Hak Tanggungan juga tetap membebani obyek hak tanggungan di tangan siapapun benda itu berada, di mana hal ini berarti bahwa kreditor pemegang hak tanggungan tetap berhak menjual lelang benda tersebut, biarpun sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain (*"droit de suite"*).⁶

Adapun tata cara pembebanan hak tanggungan terdiri atas dua tahap yaitu:

- a. Tahap pemberian hak tanggungan yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin akta otentik yang dibuat oleh PPAT. Pada tahap ini terdapat dua akta, yaitu akta perjanjian utang piutang sebagai perjanjian pokok dan pembebanan jaminan (hak tanggungan) atas hak-hak atas tanah.
- b. Tahap pendaftaran yang dilakukan di kantor pertanahan kabupaten/kota setempat. Pendaftaran dimaksudkan untuk memenuhi syarat publisitas dengan tujuan agar masyarakat mengetahui bahwa sebidang tanah telah dijadikan obyek jaminan atas hak tanggungan.

Berdasarkan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, terhapusnya Hak Tanggungan dikarenakan oleh hal-hal berikut, yaitu :

- a. Hapusnya piutang yang dijamin dengan hak tanggungan;
- b. Dilepaskannya hak tanggungan oleh kreditor pemegang hak tanggungan.
- c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan pembeli obyek hak tanggungan, jika hasil penjualan obyek hak tanggungan tidak cukup untuk melunasi semua utang debitor. Jika tidak diadakan pembersihan, hak tanggungan yang bersangkutan akan tetap membebani obyek yang dibeli.

4. Eksekusi Hak Tanggungan

⁵ St. Nurjannah, (2018), *Eksistensi Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah (Tinjauan Filosofis)*, Jurnal Jurisprudentie, v1,n1, hal. 199

⁶ Budi Harsono, (1999), *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan, Jakarta, hal. 402

Penggunaan hak atas tanah sebagai jaminan atau agunan dipraktekkan dalam pemberian kredit untuk berbagai keperluan termasuk untuk keperluan pembangunan, karena tanah dianggap paling aman untuk dijadikan jaminan. Dalam hubungan ini Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menentukan obyek Hak Tanggungan tidak hanya tanah saja akan tetapi berikut atau tidak berikut benda-benda lain diatas tanah yang bersangkutan yang merupakan kesatuan dengan tanah. Hal ini harus dimuat secara tegas dalam surat kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan dan dalam Akta Hak Tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan jika terjadi cidera janji atau wanprestasi dapat dilakukan melalui beberapa cara. Kreditur dapat mengajukan permohonan eksekusi melalui gugatan perdata di pengadilan. Akan tetapi, proses penyelesaian sengketa melalui jalur ini akan memakan waktu yang panjang dan juga biaya yang tidak sedikit. Cara lain yang dapat dilakukan oleh pihak kreditur adalah dengan melakukan penjualan melalui pelelangan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Dalam ketentuan tersebut diatur 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 penjualannya tersebut.” Ketentuan ini ditambahkan dalam Pasal 20 ayat (2), dimana dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tinggi, maka diberikan kemungkinan eksekusi hak tanggungan melalui penjualan di bawah tangan, asalkan diperoleh harga tertinggi dari hasil penjualan obyek hak tanggungan tersebut.

Eksekusi Hak Tanggungan dengan menjual langsung obyek tersebut melalui lembaga pelelangan umum tanpa melalui izin atau perintah eksekusi Ketua Pengadilan dikenal dengan *Parate Executy*. Menurut Herowati Poesoko, Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dipersiapkan oleh pembuat undang-undang sebagai tiang penyanggah utama bagi kreditur dalam rangka percepatan pelunasan piutangnya. Kemudahan menggunakan sarana dalam Pasal 6 tersebut dikarenakan pelaksanaan penjualan obyek Hak tanggungan hanya melalui pelalangan umum saja tanpa perintah Ketua Pengadilan Negeri.⁷ Di samping itu, Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara mengeluarkan Surat Edaran Nommor SE-23/PN/2000 yang menyatakan bahwa Penjualan objek hak tanggungan tersebut pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian” *disamping itu disebutkan “pelaksanaan lelang hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT tidak diperlukan persetujuan debitur untuk pelaksanaan lelangnya”*

⁷ Herowati Poesoko, (2007), *Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Dalam UUHT)*, PRESSindo, Yogyakarta, hal. 248

Berbicara masalah eksekusi dalam hubungannya dengan Hak Tanggungan berarti tidak terlepas dari kata titel eksekutorial dengan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang mempunyai kekuatan eksekusi yang sama dengan suatu putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Dari uraian tersebut, maka dapat dilihat bahwa dari tujuan suatu Sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai titel eksekutorial apabila pihak Debitur dinyatakan ingkar janji (wanprestasi) dan hal itu sungguh-sungguh terbukti karena ia tidak dapat membayar utangnya itu sampai jatuh tempo, maka Kreditur dapat menggunakan jalan melalui permohonan eksekusi Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa harus melalui prosedur gugatan yang tentunya memakan waktu dan biaya serta terlalu berbelit-belit dan mengandung banyak resiko. Sehingga melalui Sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai hak eksekutorial merupakan suatu jalan pintas yang cepat dan murah untuk menyelesaikan masalah utang piutang yang macet dalam pelunasannya.

Dengan demikian, dapat diharapkan melalui kemudahan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusi obyek Hak Tanggungan upaya perlindungan hukum terhadap Kreditur dapat terwujud. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 di mana berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan, 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 dari kreditor-kreditor lainnya.

Dari hal tersebut, dapat dikatakan bahwa terdapat tiga cara untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan, yaitu :

- a. Penjualan obyek Hak Tanggungan di bawah tangan berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.
- b. Parate Eksekusi melalui lembaga pelelangan umum.
- c. Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri.⁸

Dalam praktek, Kreditur sering menerima jaminan tanah, tanah dan bangunan yang mana sertifikat tanah sudah tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya karena tanah, tanah dan bangunan tersebut telah dijual dengan membuat Akta PPAT tetapi proses balik nama belum dilakukan oleh Kantor Pertanahan yang bersangkutan. Jika terjadi hal yang demikian, pengikatan jaminan bisa dilakukan bersamaan dengan proses balik nama setelah itu dilakukan pendaftaran Hak Tanggungannya oleh Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

Terkait dengan hal tersebut, karena hak atas tanah merupakan obyek jaminan kredit yang utama di samping benda-benda lain yang berhubungan dengan tanah,

⁸ Christine Widyawati, (2016), *Perbandingan Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Pengadilan Negeri Dengan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Kantor Kekayaan Negara dan Lelang di Surakarta*, Jurnal Repertorium, v3n2, hal. 60

maka Kreditur harus selalu waspada dalam pengikatannya, agar ia dikemudian hari tidak mendapatkan kesulitan dalam mengeksekusi atau menjual tanah atau tanah dan bangunan tersebut guna memperoleh pelunasan hutangnya. Kredit yang diberikan oleh lembaga perbankan mengandung resiko, maka dalam setiap pemberian kredit, bank tidak diperkenankan memberikan kredit tanpa adanya suatu perjanjian tertulis. Karena itulah diperlukan suatu jaminan kredit dengan disertai keyakinan akan kemampuan debitor melunasi utangnya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1997 tentang Perbankan yang menyatakan dalam memberikan kredit, bank umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya sesuai yang diperjanjikan. Sertifikat tanah penting bagi lembaga perbankan dalam memberikan Kredit, dimana selain untuk mengetahui kepemilikan atas tanah tersebut, juga untuk mengetahui status hak atas tanah tersebut, apakah berstatus Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha atau Hak Pakai, sebagaimana diketahui dewasa ini Hak Pakai atas tanah Negara yang terdaftar di Kantor Pertanahan dapat menjadi obyek Hak Tanggungan.

Pada umumnya sebidang tanah hanya dibebani oleh satu Hak Tanggungan. Namun dapat terjadi, bahwa sebidang tanah dibebani dengan beberapa Hak Tanggungan. Urutan kedudukan para pemegangnya ditentukan oleh tanggal pendaftarannya di Kantor Pertanahan dengan ketentuan, bahwa Hak Tanggungan yang didaftarkan pada hari yang sama, kedudukannya ditentukan oleh tanggal pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan oleh PPAT (Pasal 5 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996). Sebenarnya kemungkinan bahwa obyek Hak Tanggungan dibebani dengan Hak Tanggungan kedua, ketiga dan seterusnya adalah sangat kecil, karena berdasarkan Pasal 14 ayat (4) UUHT Kreditur sebagai pihak yang kuat sewaktu perjanjian dibuat pasti akan meminta agar sertifikat tanah dipegang oleh Kreditur. Bagi Debitur yang sedang memerlukan uang tidak bisa berbuat lain kecuali menyetujui permintaan itu. Oleh karenanya sertifikat hak atas tanah akan dipegang oleh Kreditur pemegang Hak Tanggungan yang pertama. Walaupun seharusnya sertifikat itu tetap dipegang oleh Debitur, akan tetapi demi keamanan kreditnya maka sertifikat hak atas tanah disatukan dengan Sertifikat Hak Tanggungan dan dipegang oleh Kreditur.

Dalam hal yang dijadikan obyek Hak Tanggungan berupa Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, yang sangat penting untuk diketahui lembaga perbankan selaku Kreditur adalah berakhirnya jangka waktu berlakunya hak atas tanah tersebut, dan hendaknya pihak lembaga perbankan dalam Akta Perjanjian Kredit tidak lupa mencantumkan janji, bahwa Debitur memberi kuasa yang tidak dapat ditolak kembali kepada Bank untuk dalam hal dianggap perlu, Bank dapat untuk dan atas nama Debitur mengajukan permohonan perpanjangan hak atas tanah tersebut.

Penting bagi lembaga perbankan untuk selalu memperhatikan dan meneliti secara terus menerus apabila perlu dengan membuat daftar khusus mengenai kapan hak-hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan untuk kredit tersebut akan berakhir. Tujuannya adalah agar sebelum berakhirnya hak atas tanah itu pihak perbankan mudah mengajukan permohonan perpanjangan hak itu kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 ditegaskan fungsi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sebagai alat untuk mengatasi apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir di depan PPAT. Pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan. Hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT, diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

Sejalan dengan itu, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan tertentu mengenai muatannya. Diperkirakan pula bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan harus segera ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang telah ditetapkan yaitu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan apabila obyeknya mengenai tanah yang sudah terdaftar (bersertifikat) atau selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan mengenai tanah yang belum terdaftar, sehingga penjaminan hak atas tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan dapat segera dilakukan secara nyata.

Tidak dipenuhinya salah satu syarat tersebut mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa itu tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, apabila Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana telah diuraikan di atas.

5. Hambatan Dalam Eksekusi Hak Tanggungan

5.1. Hambatan Yuridis.

Adapun beberapa faktor yang menjadi kendala atau hambatan yuridis adalah :

- a. Adanya penjelasan Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 bahwa Kreditur berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sedangkan sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan. Dari ketentuan tersebut berarti utang yang harus dibayar dari uang hasil penjualan lelang obyek Hak

Tanggungan milik Debitur setinggi-tingginya/maksimal adalah sebesar nilai tanggungan yang disebut dalam Sertifikat Hak Tanggungan itu.

Biasanya Kreditur menetapkan jumlah lebih besar dari apa yang tertuang dalam Sertifikat Hak Tanggungan, hal ini dikarenakan pada pembebanan Hak Tanggungan ada syarat-syarat, bahwa Debitur sepanjang mengenai besarnya jumlah yang tergantung, harus menerima pembukuan dari pemberi kredit bagi penetapan jumlah yang tergantung itu termasuk bunga dan denda, sehingga jumlahnya bisa melebihi yang tersebut dalam Sertifikat Hak Tanggungan.

- b. Kendala lain yang berhubungan dengan janji yang terdapat dalam Pasal 11 ayat (2) j yaitu janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan. Janji seperti ini oleh Kreditur selalu dimasukkan dalam Sertifikat Hak Tanggungan akan tetapi kebanyakan Debitur tidak akan secara sukarela mengosongkan obyek Hak Tanggungan itu baik pada saat obyek Hak Tanggungan tersebut akan dieksekusi, sebelum pelelangan maupun setelah pelelangan dilaksanakan.
- c. Kendala lain yang sering terjadi yaitu adanya perlawanan oleh pemegang Hak Tanggungan itu sendiri terhadap eksekusi atas permohonan pemegang Hak Tanggungan pertama. Tentang masalah ini tidak diatur dalam UUHT tetapi ada dalam Materi Hukum Acara Perdata.

5.2. Hambatan Non Yuridis.

- a. Dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, sering timbul hambatan- hambatan diluar prediksi yaitu pihak-pihak Tereksekusi dengan sengaja mengerahkan massa untuk menghambat jalannya eksekusi, dengan cara- cara memblokade dan memblokir jalan dan letak obyek eksekusi agar Team/Pelaksana Eksekusi tidak bisa masuk ke lokasi, serta menghalangi aparat keamanan. Keadaan demikian ini menyulitkan Pelaksana Eksekusi dan aparat keamanan, sehingga jelas eksekusi tidak bisa dilaksanakan bahkan harus ditunda. Penundaan pelaksanaan eksekusi dimaksudkan untuk menghindari hal-hal yang tidak dikehendaki.
- b. Kurangnya pengetahuan masyarakat tentang hukum sehingga mudah dipengaruhi dan diprovokasi oleh pihak Termohon Eksekusi.

6. Kesimpulan

Eksekusi Hak Tanggungan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah merupakan salah satu cara bagi Kreditur untuk memperoleh perlindungan hukum, sehingga melalui Eksekusi Hak Tanggungan atas tanah dan benda- benda yang berkaitan dengan tanah benar- benar dapat memberikan jaminan kepada Kreditur untuk memperoleh kembali piutangnya jika Debitur cidera janji (wanprestasi). Mekanisme pelaksanaan eksekusi yang dapat dilakukan oleh Kreditur bisa dalam bentuk penjualan langsung melalui pelelangan umum, penjualan di bawah tangan, dan eksekusi melalui Pengadilan Negeri. Mekanisme

penjualan langsung melalui lembaga pelelangan umum merupakan cara yang banyak digunakan oleh kreditur, karena selain memberikan kepastian perlindungan, juga merupakan cara yang efektif dan efisien untuk memperoleh piutang yang belum terbayarkan. Hambatan-hambatan dalam Eksekusi Hak Tanggungan adalah meliputi hambatan yuridis dan non yuridis, sehingga Eksekusi Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan dengan baik dan lancar. Upaya pemecahan hambatan yuridis dilakukan menurut ketentuan hukum yang ada, sedangkan untuk hambatan non yuridis upaya pemecahannya dengan melakukan koordinasi antara pihak-pihak terkait dan menambah aparat keamanan serta melakukan sosialisasi dan penyuluhan hukum pada masyarakat.

REFERENSI

- Budi Harsono, (1999), *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Christine Widyawati, (2016), *Perbandingan Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Pengadilan Negeri Dengan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Kantor Kekayaan Negara dan Lelang di Surakarta*, Jurnal Repertorium, v3n2.
- Frieda Husni Hasbullah, (2005), *Hukum Kebendaan Perdata Jilid II: Hak-Hak yang Memberi Jaminan*, Jakarta: Ind-Hill Co.
- H. Salim HS, S.H., M.S, (2004). *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Herowati Poesoko, (2007), *Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Dalam UUHT)*, Yogyakarta: PRESSindo.
- Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, (2005), *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Mariam Darus Badruzaman, (1996), *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan Di Lingkungan Perbankan*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- St. Nurjannah, (2018), *Eksistensi Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah (Tinjauan Filosofis)*, Jurnal Jurisprudentie, v1n1.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.