



Hak Jaminan Yang Dibebankan Pada Hak Atas Tanah Dari Suatu Perjanjian Hutang Piutang

Sylvia Hasanah Thorik
Fakultas Hukum Universitas Pamulang
e-mail : Sylviahasanah@gmail.com

Submission Track

Received: 11 Mei 2024, Revision: 24 Juni 2025, Accepted: 1 Juli 2025

Abstract

The development of civil law in the field of objects or property is very positive, this is seen closely between the law of objects or property with the law of obligations, which are regulated in Book II of the Civil Code and Book III of the Civil Code, both of which can impose burdens on guarantee institutions. In a loan agreement, a legal relationship occurs between two parties, namely the lender and the borrower, a legal relationship known as "(rechtsbetrekkingen) is a relationship between two or more legal subjects regarding the rights and obligations of one party that are confronted with the rights and obligations of the other party." Agreements made by the community are generally used to create integrity in transactions, namely both verbally and in writing, the freedom to make agreements both verbally and in writing is inseparable from the open nature of the law. In legal terms, it is obligatory for the party that causes the loss to provide compensation to the party that has suffered the loss due to his/her mistake in a legal relationship, whether based on the reason of an unlawful act as regulated in Article 1365 of the Civil Code (KUHP) or on the basis of a breach of contract due to an error, whether as a result of intent or negligence.

Keywords: Agreements, Civil Law, Lending and Borrowing

Abstrak

Perkembangan hukum perdata dalam bidang benda atau kebendaan sangat positif, hal ini terlihat erat hubungannya antara hukum benda atau kebendaan dengan hukum perikatan, yang diatur dalam Buku II KUH Perdata dan Buku III KUH Perdata, yang keduanya dapat memberikan pembebanan terhadap lembaga jaminan. Pada perjanjian pinjam meminjam terjadi hubungan hukum antara dua pihak yakni pihak yang meminjamkan dan peminjam, hubungan hukum yang dimaksud dikenal dengan "(rechtsbetrekkingen) adalah hubungan antara dua subyek hukum atau lebih mengenai hak dan kewajiban di satu pihak berhadapan dengan hak dan kewajiban dipihak yang lain." Perjanjian-perjanjian yang dibuat masyarakat pada umumnya digunakan agar tercipta integritas dalam bertransaksi yakni baik secara lisan maupun secara tertulis, kebebasan untuk melakukan perjanjian baik secara lisan maupun secara tertulis ini tidak terlepas dari sifat hukum perjanjian yang bersifat terbuka. Secara konsep hukum memang diwajibkan kepada pihak yang menimbulkan kerugian untuk memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan karena salahnya dalam suatu hubungan hukum, baik disandarkan pada alasan adanya perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) ataupun atas dasar suatu wanprestasi perjanjian disebabkan suatu kesalahan, baik berupa suatu akibat dari kesengajaan atau kelalaian

Kata Kunci : Perjanjian, Hukum Perdata, Pinjam Meminjam

PENDAHULUAN

Benda baik bergerak maupun tidak bergerak yang mempunyai nilai dapat digunakan sebagai jaminan dalam transaksi pinjam meminjam, sehingga jika seseorang memiliki benda tersebut keinginan untuk mendapatkan pinjaman dapat diperoleh dengan mudah. Jaminan yang dimaksud terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu “(*zekerheid* atau *cautie*), yang mencakup secara umum cara-cara kreditor menjamin dipenuhinya tagihan dari peminjam, di samping pertanggungan jawab umum debitur terhadap barang-barangnya”.(Poesoko, 2012). Objek hukum adalah segala sesuatu yang berguna bagi subjek hukum dan yang dapat menjadi objek perhubungan hukum (Kansil 1977: 120). Wujud dari objek hukum adalah benda. Benda adalah segala sesuatu yang dapat dihaki oleh orang atau dapat dikuasai dengan hak atau menjadi objek hak seseorang (Subekti, 1985: 60). Dapat juga dikatakan bahwa benda adalah segala barang dan hak yang dapat dimiliki oleh orang.(rus Akbar Silondae dan Wirawan B. Ilyas, 2011 : 11).

Hukum benda adalah aturan hukum yang mengatur hubungan antara manusia sebagai subjek hukum dengan benda sebagai objek hukum. Definisi yang sama juga dikemukakan oleh H. S. Salim, dalam kamus hukum.com, yaitu hukum benda adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan-hubungan hukum antara subjek hukum dengan benda dan hak kebendaan.

Intinya dari hukum benda atau hukum kebendaan itu adalah serangkaian ketentuan hukum yang mengatur hubungan hukum secara langsung antara seseorang (subjek hukum) dengan hukum

secara langsung antara seseorang (subjek hukum) dengan benda (objek dari hak milik) yang melahirkan berbagai hak kebendaan (*zakelijk recht*). Hak kebendaan memberikan kekuasaan langsung kepada seseorang dalam penguasaan dan kepemilikan atas sesuatu benda di mana pun bendanya berada. Dengan kata lain hukum benda atau kebendaan adalah keseluruhan kaidah-kaidah hukum yang mengatur mengenai kebendaan atau yang berkaitan dengan benda. Kebendaan di sini adalah segala sesuatu menyangkut tentang pengertian benda, pembedaan benda dan hak-hak kebendaan dan hal lainnya yang menyangkut tentang benda dan hak-hak kebendaan (Rachmadi Usman, 2011,21 : 3-4)

Jaminan kebendaan adalah suatu benda yang berdasarkan hak kepemilikan memiliki hubungan dengan benda tersebut dan benda itu dapat dipertahankan di mana pun benda itu berada (*droit de suite*) dan jaminan kebendaan tersebut dapat dialihkan. Perjanjian kreditur dan debitur untuk dapat memunculkan suatu perjanjian harus ada yang dapat dijaminakan dalam perjanjian tersebut, seperti halnya hak tanggungan. Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan telah di sahkan pada tanggal 9 April 1996 maka dengan ini peraturan yang berada dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang hipotek yang sebelumnya dinyatakan masih berlaku oleh Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 telah dinyatakan tidak berlaku lagi. Hipotek yang khusus membahas tentang tanah yang berada dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata buku kedua dinyatakan tidak berlaku lagi. Hipotek yang selain membahas tentang

tanah masih berlaku dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Deity Yuningsih et al. 2022: 9). Di antara beberapa aturan yang hidup di dalam masyarakat, aturan yang paling sering digunakan dan diperlukan dalam lalu lintas kehidupan masyarakat untuk memenuhi roda kehidupannya adalah hukum perjanjian. (Achmad Ali, 2008 : 28).

Perjanjian-perjanjian yang dibuat masyarakat pada umumnya digunakan agar tercipta integritas dalam bertransaksi yakni baik secara lisan maupun secara tertulis, kebebasan untuk melakukan perjanjian baik secara lisan maupun secara tertulis ini tidak terlepas dari sifat hukum perjanjian yang bersifat terbuka (M. Yahya Harahap, 2012 : 79). Apabila di artikan menurut buku ke III KUHPerdata pasal 1311 yakni “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”. Menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Kedua pengertian perjanjian tersebut di atas dapat dikatakan bahwa dalam hukum perjanjian kedudukan para pihak yang membuat perjanjian seimbang (R. Subekti, 2004 : 4).

Pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tentang Perikatan, di dalam Pasal 1754 KUH Perdata, mendefinisikan pinjam meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu yakni pihak yang memberikan pinjaman dengan pihak penerima pinjaman suatu jumlah tertentu

barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan janji bahwa pihak peminjam akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula, yang dikenal dengan prestasi yaitu “kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan” (Abdulkadir Muhammad, 2001:17). Prestasi menurut Pasal 1234 KUH Perdata, bahwa “tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu” .

Pada perjanjian pinjam meminjam terjadi hubungan hukum antara dua pihak yakni pihak yang meminjamkan dan peminjam, hubungan hukum yang dimaksud dikenal dengan “*(rechtsbetrekkingen)*” adalah hubungan antara dua subyek hukum atau lebih mengenai hak dan kewajiban di satu pihak berhadapan dengan hak dan kewajiban di pihak yang lain” (Soeroso, 1992:269). Hubungan hukum didasarkan perjanjian pinjam meminjam, sebagaimana ketentuan Pasal 1754 KUH Perdata di dalamnya terdapat kalimat peminjam “akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”, yang berarti bahwa kewajiban peminjam mengembalikan pinjamannya yang akan datang sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Adanya tenggang waktu tersebut menjadikan pihak yang meminjamkan menanggung risiko dari kemungkinan debitur tidak mengembalikan pinjamannya, bisa terjadi karena itikad tidak baik dari peminjam atau karena ingkar janji.

Kegiatan pinjam meminjam yang terjadi di masyarakat umum biasanya dengan syarat harus menyerahkan jaminan kepada pihak yang memberikan pinjaman

(Asnal Laipa, Muhammad Sjaiful, dan Safril Sofwan Sanib, 2021 : 2). Kalau debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan ke semuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya, maka dikatakan bahwa debitur wanprestasi. Dari wanprestasi ini telah melahirkan hak baru kepada pihak yang memiliki hak atas pemenuhan perjanjian tersebut, yaitu:

1. Hak untuk meminta pemenuhan perjanjian dan/atau disertai permintaan ganti rugi
2. Hak untuk membatalkan perjanjian dan/atau disertai ganti rugi.

Pada dasarnya suatu perjanjian akan berlangsung dengan baik jika para pihak yang melaksanakan perjanjian tersebut dilandasi oleh itikad baik (*good faith*), namun apabila salah satu pihak tidak beritikad baik atau tidak melaksanakan kewajibannya maka akan timbul perbuatan wanprestasi. Mengenai perbuatan wanprestasi ini yang terjadi dalam perkara No. 57/Pdt.G/2019/PN Kdi, merupakan perkara gugatan wanprestasi yang diajukan oleh Kasim Ramali yang bertindak sebagai penggugat mengajukan gugatan terhadap Laode Bungi sebagai Tergugat I dan Waode Suriati sebagai turut tergugat.

Secara konsep hukum memang diwajibkan kepada pihak yang menimbulkan kerugian untuk memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan karena salahnya dalam suatu hubungan hukum, baik disandarkan pada alasan adanya perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) ataupun atas dasar suatu wanprestasi perjanjian disebabkan suatu kesalahan, baik berupa suatu akibat dari

kesengajaan atau kelalaian (Deity Yuningsih, 2016 : 37).

METODE PENELITIAN

Metode Penelitian yang digunakan yakni metode penelitian hukum normatif. Untuk menyusun pembahasan, bahan-bahan hukum dianalisis secara normatif. Penelitian ini dilakukan guna untuk mendapatkan bahan-bahan berupa: teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan hukum yang berhubungan dengan pokok bahasan tentang Eksekusi Hak Jaminan Yang Dibebankan Pada Hak Atas Tanah Dari Suatu Perjanjian Hutang Piutang

PEMBAHASAN

Jaminan Hak Atas Tanah Akibat Perjanjian Hutang Piutang

Perihal benda sebagaimana diatur dalam Buku II KUH Perdata, pada umumnya benda dibedakan berdasarkan macamnya sebagai berikut (Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2000 : 19) berupa Benda yang berwujud dan benda yang tidak berwujud; Benda yang bergerak dan benda yang tidak bergerak; Benda yang dapat dipakai habis dan benda yang tidak dapat dipakai habis; Benda yang sudah ada dan benda yang masih akan ada. Benda yang masih akan ada kemudian dibedakan lagi menjadi: Benda yang akan ada absolut, yaitu benda yang pada saat itu sama sekali belum ada, misalnya hasil panen pada musim panen yang akan datang; Benda yang akan ada relatif, yaitu benda yang pada saat itu sudah ada, tetapi bagi orang-orang tertentu belum ada, misalnya barang-barang yang sudah dibeli namun belum diserahkan.

Dalam dunia usaha yang melibatkan antara debitur dan kreditur berkenaan dengan permodalan, maka diperlukan bagi debitur untuk meminta suatu jaminan yang memadai atau lebih besar nilainya daripada dana atau modal yang diharapkan atau modal yang diutang kepada kreditur atau calon penerima modal usaha. Hal ini biasanya disebut kebendaan jaminan dengan maksud apabila debitur tidak dapat melunasi sebagaimana waktu yang diperjanjikan lewat atau debitur mengalami pailit, maka bagi kreditur mudah untuk mencairkan atau menjual jaminan guna pengembalian dana atau utangnya, dengan catatan hak kebendaan jaminan tersebut telah memenuhi syarat untuk dijadikan sebagai hak kebendaan jaminan utang. Dalam lembaga jaminan menurut ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata menyatakan:

Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Adapun Pasal 1132 KUH Perdata menyebutkan:

Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

Untuk hak kebendaan yang memberikan hak jaminan, hal ini dapat dilihat ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata. Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah

ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan debitur itu erat hubungannya dengan hukum perikatan juga benda. Sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 508 dan Pasal 511 KUH Perdata, di sini dapat dilihat bahwa terdapat hubungan yang sangat erat antara Buku II KUH Perdata dengan Buku III KUH Perdata tentang Perikatan.

Adapun hak kebendaan yang dapat dinikmati antara lain hak milik, hak memungut hasil, hak pakai dan mendiami, dan lain sebagainya. Di samping terdapat hak kebendaan yang dapat memberikan jaminan, gadai, fidusia, hipotek, dan hak tanggungan. Buku II KUH Perdata juga mengatur hak-hak lain yang bukan merupakan hak kebendaan, tetapi mempunyai persamaan (mirip) dengan hak kebendaan karena memberikan jaminan (kepada kreditur) seperti *privilege* (hak istimewa), hak retensi, dan hak reklame.

Jenis benda tidak bergerak berupa bidang tanah pembebanannya dengan hak tanggungan sebagaimana Pasal 1 angka 1 UUHT, mempunyai ciri tidak dapat dipisahpisahkan (perkataan satu kesatuan yang tidak terpisahkan), sebagai pelunasan piutang dan menempatkan kedudukan kreditor lebih diutamakan di antara kreditor lainnya. Selain tidak dapat dipisah-pisahkan, hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, jadi merupakan satu kesatuan yang utuh. Namun hal ini tidaklah mutlak, karena UUHT masih memungkinkan untuk dilakukan pembagian hak tanggungan, asalkan dibuat dalam suatu perjanjian dalam akta pemberian hak tanggungan (Pasal 2 UUHT).

Barang yang dijadikan hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada (*droit de suite*) maksudnya walaupun objek hak tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, maksudnya merupakan hak yang mutlak yaitu dapat dipertahankan terhadap siapapun juga,¹⁶ kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi jika debitur wanprestasi (Pasal 7 UUHT). Perihal pihak yang berhak dan berwenang membebani dengan hak tanggungan atas tanah, Pasal 8 UUHT menentukan bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan. Karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarkan hak tanggungan tersebut, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan diharuskan ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku tanah hak tanggungan. Untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut pada saat didaftarkan hak tanggungan yang bersangkutan. Adanya keharusan pemilik tanah sebagai pihak yang dapat membebani atau orang lain yang didasarkan atas surat kuasa, menunjukkan bahwa pihak yang membebani hak tanggungan adalah pemiliknya sendiri.

Pembebanan hak tanggungan harus didaftarkan sesuai Pasal 10 ayat (1) UUHT. Salah satu asas hak tanggungan adalah asas publisitas, oleh karena itu didaftarkan pemberian Hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga sebagaimana penjelasan Pasal 13 ayat (1) UUHT. Menurut Pasal 10 ayat (2) UUHT disebutkan bahwa pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undang yang berlaku. Pembuatan akta pemberian hak tanggungan (APHT) adalah dalam pemberian hak tanggungan harus didahului dengan perjanjian sebagai jaminan pelunasan utangnya, perjanjian APHT dibuat terpisah dengan perjanjian utang lainnya. Di dalam APHT wajib dicantumkan nama, identitas dan domisili pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, serta dapat dicantumkan janji-janji yang saling menguntungkan para pihak, dapat dilihat dalam Pasal 11 ayat (1) dan (2) UUHT. Pembuatan APHT diatur dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, Dan Sertipikat Hak Tanggungan, dimaksudkan adalah bahwa blanko APHT sudah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional yang sudah tersedia di Kantor Pertanahan setempat.

Menurut Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, 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 lain yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan peraturan perundangundangan yang berlaku. Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konvensi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberi Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan

Eksekusi Hak Tanggungan Dari Putusan pengadilan Yang Berkekuatan Hukum tetap

Kekuasaan kehakiman merupakan kekuasaan yang merdeka dalam ketentuan ini mengandung pengertian bahwa kekuasaan kehakiman bebas dari segala campur tangan pihak kekuasaan ekstra yudisial, kecuali hal-hal sebagaimana disebut dalam Undang-undang Dasar 1945. Kebebasan dalam melaksanakan wewenang yudisial bersifat tidak mutlak karena tugas hakim ialah menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila, sehingga putusannya mencerminkan rasa keadilan rakyat Indonesia. Kemudian Pasal 24 ayat (2) menegaskan bahwa: kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama,

lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara, dan oleh sebuah mahkamah konstitusi. Pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan (*ex aequo et bono*) dan mengandung kepastian hukum, di samping itu juga mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik, dan cermat. Apabila pertimbangan hakim tidak teliti, baik, dan cermat, maka putusan hakim yang berasal dari pertimbangan hakim tersebut akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi/Mahkamah Agung (Mukti Arto, 2004 : 140).

Penyelesaian sengketa di pengadilan pada dasarnya dilakukan secara sederhana, cepat dan biaya ringan sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 2 ayat (4), Pasal 4 ayat (2), HIR Pasal 121 ayat (4), 182, 183 dan Rbg Pasal 145 ayat (4), Pasal 192 dan Pasal 194. Namun tidak dapat dimungkiri bahwa dalam berperkara di pengadilan khususnya dalam beracara perdata memerlukan tenaga, waktu dan biaya yang tidak sedikit. Di samping itu beracara perdata di pengadilan dapat memakan waktu berbulan-bulan bahkan bertahun-tahun. Hal ini terjadi apabila semua upaya hukum terhadap putusan ditempuh baik dari tingkat banding, kasasi maupun peninjauan kembali. Suatu perkara/sengketa diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan kepada pengadilan untuk mendapatkan penyelesaian atau pemecahan. Pemeriksaan perkara memang diakhiri dengan putusan, akan tetapi

dengan dijatuhkannya putusan saja belumlah selesai persoalannya. Putusan itu harus dapat dilaksanakan atau dijalankan (eksekusi). Suatu putusan pengadilan tidak ada artinya bagi pihak yang dimenangkan apabila tidak dilaksanakan. Oleh karena itu putusan hakim mempunyai kekuatan eksekutorial, yaitu kekuatan untuk dilaksanakan apa yang ditetapkan dalam putusan itu secara paksa oleh alat-alat negara. Adapun yang memberi kekuatan eksekutorial, pada putusan hakim ialah kepala putusan yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” (Mertokusumo, 1999, p. 183). Hal ini sesuai dengan UU No. 48 tahun 2009 pada Pasal 2 ayat (1) bahwa peradilan dilakukan “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.

Hanya putusan hakim yang bersifat *condemnatoir* (putusan yang amar atau diktumnya mengandung unsur “penghukuman”) saja yang dapat dilaksanakan, sedang putusan hakim yang bersifat konstitutif dan *declaratoir* tidak memerlukan sarana-sarana pemaksa untuk melaksanakannya “*non-executable*”

Didalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang digunakan melalui putusan pengadilan perlu adanya pelaksanaan eksekusi melalui putusan pengadilan. Sebab eksekusi melalui Putusan pengadilan merupakan Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang diatur dalam Undang-Undang yang memberi kekhususan untuk dapat dimintakan eksekusi melalui putusan/fiat pengadilan. Dan memudahkan pihak kreditur untuk melaksanakan eksekusi terhadap jaminan hak tanggungan karena pihak debitur wajib, tunduk dan patuh pada aturan hukum yang berlaku melalui

putusan pengadilan yang telah ditetapkan oleh Ketua Hakim Pengadilan Negeri. Maka Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, dan sebagai bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pendaftaran Tanah menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, terdapat dalam UUHT pada Pasal 13 ayat (1), Pasal 14 ayat (1) dan (2). Maka memiliki Sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai kekuatan *eksekutorial* yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dan apabila debitur cidera janji maka berdasarkan *titel eksekutorial* yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan tersebut, pemegang hak tanggungan memohon eksekusi sertifikat hak tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang. Kemudian eksekusi akan dilakukan seperti eksekusi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan melalui 3 bentuk eksekusi yaitu, *title exectorial*, penjualan dibawah tangan, dan melalui *parate executie* berdasarkan UUHT pada Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b dan pada ayat (2). Berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b dan ayat (2) UUHT ketika pihak debitur wanprestasi, maka pihak kreditur selaku pemegang hak tanggungan, dapat melalui 3 (tiga) bentuk eksekusi jaminan hak tanggungan yaitu:

1. ***Title Executorial***

Title Eksekutorial Hak Tanggungan

“*Title executorial*” sering diterjemahkan dengan kata eksekutorial, bahkan kadang-kadang diindentikan dengan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, merupakan salah satu persyaratan agar suatu dokumen dapat berlaku sebagai alas hak bagi satu eksekusi atau pelaksanaan secara paksa dengan bantuan aparatur negara” (Ikatan Hakim Indonesia, 1996 : 145). Selanjutnya Sutan Remy Sjahdeini berpendapat:

“Mengetahui pengertian *title Eksekutorial*, adalah kekuatan untuk dilaksanakan secara paksa dengan bantuan dan oleh alat-alat Negara, sedangkan yang dapat mempunyai kekuatan *Eksekutorial* adalah *Grosse Keputusan Hakim*, *Grosse Akta Hipotek* dan *Grosse Akta Pengakuan Hutang* yang dibuat oleh seorang Notaris. Jadi pada dasarnya, yang dapat dieksekusi adalah keputusan pengadilan dan akta otentik tertentu” (Sutan Remy Sjahdeini, 1996 : 43).

Menurut J. Satrio:

“*Grosse* adalah salinan dari suatu minut yang di atasnya diberi irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Pelaksanaan isi surat-surat seperti tersebut diatas, dilakukan dengan minta bantuan dan karenanya dengan seizin Ketua Pengadilan (Pasal 225 HIR), termasuk kalau dasarnya adalah *Grosse Akta*. Semuanya dilakukan dengan Perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan”.

Dalam kaitannya dengan Hak jaminan atas tanah dengan Hak Tanggungan, Pembebanan Hak

Tanggungan ini dilakukan dengan APHT dan sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan ini memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Dengan demikian, sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan *eksekutorial* yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *Grosse Akta Hypotek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Sebagaimana diketahui bahwa peraturan pelaksanaan dari UUHT belum ada, sehingga dalam pelaksanaannya khususnya tentang eksekusi masih mengacu pada ketentuan pelaksanaan eksekusi *Hypotek*.

Hal ini secara tegas diatur dalam Pasal 26 UUHT bahwa : “Selama belum ada peraturan perundangundangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan pada Pasal 14 UUHT, peraturan mengenai hipotek yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap Eksekusi Hak tanggungan”. Ketentuan mengenai Eksekusi Hipotek berdasarkan *title Eksekutorial* diatur dalam Pasal 224 HIR/258 Rbg, yaitu : “Surat asli daripada surat Hipotek dan surat hutang yang diperkuat dihadapan Notaris di Indonesia dan dikepalanya memakai perkataan “Atas Nama Undang-undang” berkekuatan sama dengan putusan hakim, jika surat yang demikian itu tidak ditepati dengan jalan damai maka perihal menjalankannya dilangsungkan dengan perintah dan pimpinan ketua

pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya orang yang berhutang itu diam atau tinggal atau memilih tempat tinggalnya dengan cara yang dinyatakan dalam pasal-pasal diatas dalam bagian ini, akan tetapi dengan pengertian bahwa paksaan badan itu hanya dapat dilakukan jika sudah diizinkan dengan putusan hakim.

Jika hal menjalankan keputusan itu harus dijalankan sama sekali atau sebagian diluar daerah hukum pengadilan negeri, yang ketuannya memerintahkan menjalankan itu, pada Pasal 195 ayat (2) HIR/206 ayat (3) R.Bg dan yang berikutnya dituruti” Apabila Debitur cidera janji, maka berdasarkan *title Eksekutorial* yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan, Kreditur dapat mengeksekusi Hak Tanggungan Obyek Hak Tanggungan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri. Jika mengacu pada ketentuan Pasal 224 HIR/258 Rbg, untuk dapat dikatakan mempunyai kekuatan *Eksekutorial* yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka diperlukan *title Eksekutorial* sehingga Sertipikat Hak Tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang maha Esa”, selain itu sertipikat Hak Tanggungan dinyatakan sebagai *Grosse Akta Hipotek* sepanjang mengenai hak atas tanah dan eksekusi menggunakan Eksekusi Hipotek yang diatur dalam Pasal 224 HIR/258

2. Penjualan Di Bawah Tangan

Penjualan dibawah tangan pada skripsi ini mengacu pada ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUHT, mengatur adanya kemungkinan dilakukan penjualan dibawah tangan. Hal ini dilakukan jika diperkirakan dalam penjualan dimuka umum/pelelangan tidak menghasilkan harga tertinggi. Dengan penjualan dibawah tangan, dimaksudkan untuk mempercepat penjualan obyek Hak Tanggungan dengan penjualan tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Pelaksanaan penjualan dibawah tangan hanya dapat dilakukan dengan dua syarat sebagai berikut :

- a. Jika dengan penjualan dibawah tangan ini akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- b. hanya dapat dilakukan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan.
- c. Penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat satu bulan sejak diberitahukannya secara tertulis oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sekurang-kurangnya dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan atau media massa setempat, serta tidak ada keberatan dari pihak lain. Hal ini diatur dalam Pasal 20 ayat (3) UUHT.

Maka dari pengertian diatas Penjualan di bawah tangan yaitu adanya kesepakatan antara pemberi Hak Tanggungan atau debitur dan

pemegang Hak Tanggungan atau kreditur untuk memperoleh harga tinggi yang menguntungkan semua pihak.

Pelaksanaan penjualan dibawah tangan dapat dilakukan setelah lewat 1(satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2(dua) surat kabar yang berada di daerah yang bersangkutan dan atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang keberatan.

Demikian pula pada lembaga jaminan fidusia, eksekusi dibawah tangan diatur dalam Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Fidusia pada Pasal 29 yang menyatakan apabila debitur atau pemberi fidusia wanprestasi, eksekusi terhadap benda yang menjadi objek jaminan fidusia dapat dilakukan dengan cara penjualan di bawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan Pemberi dan Penerima Fidusia, bilaman dengan cara demikian dapat diperoleh harga tinggi yang menguntungkan para pihak.

3. ***Parate Executie***

Istilah “*Parate executie*” secara implisit tidak pernah tertuang dalam peraturan perundang-undangan. Istilah *Parate executie* sebagaimana yang telah diuraikan pada bagian sebelumnya, secara etimologis berasal dari kata “*paraat*” artinya siap ditangan, sehingga *Parate executie* dikatakan sebagai sarana eksekusi yang siap di tangan. Menurut kamus hukum, *Parate executie* mempunyai

arti pelaksanaan yang langsung tanpa melewati proses pengadilan atau hakim.

Dalam Undang-undang Hak Tanggungan, ketentuan parate eksekusi mengacu pada ketentuan Pasal 20 UUHT bahwa apabila Debitur *wanprestasi* pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Dalam kaitanya dengan pelaksanaan *Parate Eksekusi* Hak Tanggungan, berdasarkan ketentuan Pasal 49 jo. Pasal 20 UUHT tersebut, terdapat beberapa perbedaan pendapat oleh kalangan praktisi hukum.

Menurut J. Satrio: “Hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak tanggungan kalau debitur wanprestasi merupakan pelaksanaan hak eksekusi yang disederhanakan, yang sekarang diberikan oleh undang-undang sendiri kepada kreditur pemegang hak tanggungan pertama. Dalam arti bahwa pelaksanaan hak seperti itu tidak usah melalui pengadilan dan tidak perlu memakai prosedur hukum acara perdata karena pelaksanaannya hanya digantungkan pada syarat “Debitur Wanprestasi” padahal kreditur sendiri baru membutuhkan kalau debitur wanprestasi. Kewenangan seperti itu tampak sebagai Hak Eksekusi yang selalu siap ditangan kalau dibutuhkan. Itulah sebabnya eksekusi yang demikian disebut parate Eksekusi”.

Dalam Eksekusi Hypotheek juga dikenal penjualan atas dasar

kekuasaan sendiri ex Pasal 1178 ayat 2 BW sekalipun oleh sarjana dianggap sebagai suatu bentuk eksekusi juga dan karenanya dinamakan *parate* eksekusi adalah penjualan tanpa melalui campur tangan pengadilan dan karenanya ada yang menyebut eksekusi langsung dalam arti tanpa melalui campur tangan pengadilan. Tidak heran kalau ada yang menyebutnya sebagai pengecualian atas prinsip eksekusi di bawah perintah dan pimpinan ketua pengadilan.

Untuk dapat menggunakan wewenang menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri tanpa persetujuan dari Debitur diperlukan janji dari Debitur sebagaimana yang diatur dalam UUHT pada Pasal 11 ayat (2). Janji tersebut dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan atau APHT. Janji ini sifatnya fakultatif artinya tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya Akta. Pelaksanaan putusan pengadilan dalam perkara perdata dilakukan oleh panitera dan Juru Sita dipimpin oleh ketua pengadilan sebagaimana pasal 54 ayat (2) Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Di samping itu dalam melaksanakan putusan pengadilan juga dengan memperhatikan nilai kemanusiaan dan keadilan sebagaimana pasal 54 ayat (3) Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Berkaitan dengan pelaksanaan putusan ini juga ditentukan dalam HIR Pasal 195-224 dan Rbg Pasal 206-240 Rbg dan 258

Rbg). Pelaksanaan putusan atas perintah dan di bawah Ketua pengadilan Negeri, yang dimaksud ketua pengadilan negeri yang dulu memeriksa, memutuskan perkara itu dalam tingkat pertama (Pasal 195 ayat (1) HIR dan Rbg Pasal 206 ayat (1)). Dengan perkataan lain eksekusi tidak dapat dijalankan oleh pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung.

PENUTUP

Kesimpulan

1. Barang yang dijadikan hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada (*droit de suite*) maksudnya walaupun objek hak tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, maksudnya merupakan hak yang mutlak yaitu dapat dipertahankan terhadap siapapun juga, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi jika debitur wanprestasi. Perihal pihak yang berhak dan berwenang membebani dengan hak tanggungan atas tanah, bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan. Karena lahirnya hak tanggungan adalah

pada saat didaftarnya hak tanggungan tersebut, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan diharuskan ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku-tanah hak tanggungan

2. Pelaksanaan putusan hakim atau eksekusi pada hakikatnya merupakan realisasi dari kewajiban pihak yang bersangkutan (dikalahkan) untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut. Namun dalam praktik di lapangan sering terjadi perlawanan dari pihak yang akan dieksekusi terhadap alat-alat negara yang melaksanakan eksekusi tersebut. Pelaksanaan eksekusi Putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap harus tuntas, artinya seluruh amar putusan eksekusi yang bersangkutan harus dilaksanakan semuanya. Dalam hal ini maka harus diikuti dengan penyerahan barang-barang/uang objek hasil eksekusi kepada pihak-pihak yang berhak. Termasuk dalam hal ini adalah penulisan berita acara secara lengkap yang disertai dengan tandatangan serah terima oleh para pihak dan saksi-saksi. Selanjutnya melengkapi penyerahan fisik pada hari,

tanggal, bulan dan tahun tertentu. Eksekusi merupakan tindakan paksa yang dilakukan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum, guna menjalankan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Selama putusan belum memperoleh kekuatan hukum tetap, upaya dan tindakan eksekusi belum berfungsi. Eksekusi baru berfungsi sebagai tindakan hukum yang sah dan memaksa terhitung sejak tanggal putusan memperoleh kekuatan hukum tetap dan pihak tergugat tidak mau menaati dan memenuhi putusan secara sukarela.

Saran

Hak tanggungan akan dijadikan agunan ketika seorang debitur melakukan perjanjian dengan kreditur. Salah satu syarat yang dijadikan sebagai agunan adalah berupa sebuah sertifikat tanah. Perlunya memilih Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri agar setiap pengikatan Kredit yang dijamin Sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial sama dengan Putusan Pengadilan tidak menimbulkan persoalan hukum baru, dan Hakim/Ketua Pengadilan Negeri perlu untuk lebih meningkatkan pelayanannya serta yang penting jangan sekali-kali menunda Eksekusi Hak Tanggungan kecuali ada alasan hukum yang kuat.

Tanggungan, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2012.

Arus Akbar Silondae dan Wirawan B. Ilyas, *Pokok-Pokok Hukum Bisnis*, Salemba Empat, Jakarta. 2011,

DAFTAR PUSTAKA

Poesoko, Herowati *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak*

- Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, Ed. 1. Cet. 1. Sinar Grafika. Jakarta. 2011,
- Deity Yuningsih et al., "Penerapan Asas Keadilan terhadap Penetapan Limit pada Proses Pelelangan Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKLP) Kota Kendari," *Halu Oleo Legal Research* Vol. 4, No. 2 (2022): 9, <https://journal.uho.ac.id/index.php/holresch/>.
- Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum: Edisi 2*, Bogor, Ghalia Indonesia, 2008
- M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* Sinar Grafika, Jakarta, 2012
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 2004
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001
- Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1992
- Asnal Laipa, Muhammad Sjaiful, dan Safril Sofwan Sanib, "Perlindungan Hukum Obyek Jaminan yang Tidak Didaftarkan Secara Fidusia Studi Kasus PT. Bima Multi Finance," *Halu Oleo Legal Research* Vol. 3, No. 1 (April 29, 2021): 2, <http://ojs.uho.ac.id/index.php/holresch/article/view/16531>.
- Deity Yuningsih, "Perlindungan Hukum Bagi Penumpang Angkutan Umum Tanpa Izin yang Mengalami Kerugian dalam Perspektif Hukum Perdata Positif," *Al-'Adl* Vol. 9, No. 2 (2016):
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Benda, Liberty*, Yogyakarta, 2000
- Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2004
- Ikatan Hakim Indonesia, Agustus, *Majalah Hukum Varia Peradilan*, Tahun XI No.13, 1996
- Sutan Remy Sjahdeini, *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan Dilingkungan Perbankan (Hasil Seminar) Lembaga Kajian Hukum Bisnis*, FH-USU Medan, Bandung: PT Citra Aditya, 1996
- Lembaga Kajian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Usu Medan, *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan Di Lingkungan Perbankan (Hasil Seminar)*, Penerbit PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996