

BEBERAPA PERMASALAHAN TERKAIT HAK TANGGUNGAN SEBAGAI LEMBAGA JAMINAN ATAS TANAH

Juli Asril

Universitas Islam Nusantara, Bandung

Email : Batununggal8@yahoo.co.id

ABSTRAK

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang telah diundangkan tanggal 9 April 1996 dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 No.42 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No.3632 dan mulai berlaku efektif sejak diundangkan pada tanggal 9 April 1996. Undang-undang ini merupakan amanat dari Pasal 51 UUPA, merupakan suatu reformasi dibidang hukum pertanahan di Indonesia khususnya menyangkut hukum jaminan atas tanah, yang diharapkan dapat menunjang serta sekaligus sebagai alat pengaman kegiatan perkreditan dalam upaya memenuhi kebutuhan tersedianya dana melalui Lembaga Perbankan untuk menunjang Pembangunan Nasional. Melalui Undang-undang ini maka tuntaslah Unifikasi Hukum Pertanahan Nasional, khususnya hukum jaminan atas tanah yang merupakan salah satu tujuan Undang-Undang Pokok Agraria, sehingga Hak Tanggungan menjadi satu-satunya Lembaga Jaminan Atas Tanah.

Kata Kunci : Hak Tanggungan, Lembaga Jaminan atas Tanah, Unifikasi Hukum Tanah

PENDAHULUAN

Sejak diundangkannya UUHT, maka tuntaslah unifikasi hukum tanah nasional yang merupakan salah satu tujuan utama dari UUPA. Hak Tanggungan menjadi satu-satunya lembaga jaminan atas tanah, yang merupakan amanat dari Pasal 51 UUPA. Konsideran UUHT, menyatakan bahwa dengan bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Hak Tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya. Artinya, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan Perundang-undangan yang

berlaku, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lainnya. Keberadaan Hak Tanggungan ini sangat penting artinya dalam pembangunan nasional, khususnya pembangunan bidang ekonomi yaitu untuk mendukung dunia perbankan dalam penyediaan dana perkreditan. Suatu catatan di Kementerian ATR/BPN, menunjukkan bahwa pembiayaan perbankan nasional yang diikat dengan Hak Tanggungan mencapai 900 mendekati 1000 triliun rupiah pertahunnya Suatu jumlah yang sangat fantastis dalam menggerakkan roda perekonomian nasional.

TINJAUAN PUSTAKA

Obyek Hak Tanggungan.

Obyek Hak Tanggungan tidak hanya meliputi Hak Milik (Pasal 25 UUPA), Hak Guna Usaha (Pasal 33 UUPA) dan Hak Guna Bangunan (Pasal 39 UUPA) tetapi juga mencakup apa yang ditunjuk oleh Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun (Pasal 27 UUPA) yaitu :

1. Rumah Susun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.
2. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang dibangun diatas tanah hak-hak yang tersebut diatas.

Oleh Pasal 4 ayat (2) UUHT obyek Hak Tanggungan diperluas, dengan dimasukkannya Hak Pakai atas Tanah Negara. Hak Pakai yang dimaksud adalah Hak Pakai yang diberikan kepada perseorangan dari Badan Hukum selama jangka waktu tertentu untuk keperluan pribadi / usaha.

Selain obyek tersebut diatas UUHT juga membuka kemungkinan pembebanan tanah berikut bangunan dan tanaman yang ada diatasnya, dengan syarat :

- a. bangunan dan tanaman yang bersangkutan merupakan satu kesatuan dengan tanahnya
- b. dinyatakan dengan tegas oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Sebelum berlakunya UUHT, obyek Hak Tanggungan yang dapat dijadikan jaminan haruslah sudah bersertipikat dan terdaftar atas nama Pemberi Hak Tanggungan. Sekarang setelah berlakunya UUHT tanah-tanah yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan, yaitu termasuk :

- a. Hak Milik bekas Hak Milik Adat yang belum bersertipikat;
- b. Tanah sudah bersertipikat tetapi belum terdaftar atas nama Pemberi Hak Tanggungan memperoleh tanah tersebut karena pewarisan, jual beli atau tukar menukar; Tanah

belum dilakukan pemisahan / sebagian hasil pemisahan dan hak atas tanah induk yang sudah terdaftar didalam suatu usaha Real Estate, Kawasan Industri / Perkebunan Inti Rakyat (PIR) yang diperoleh Pemberi Hak Tanggungan melalui pemindahan hak.

Ciri-Ciri Serta Sifat Hak Tanggungan

UUHT tidak hanya memperhatikan kepentingan kreditur tetapi juga memberikan perlindungan yang seimbang kepada Debitor bahkan kepada pihak ketiga yang kepentingannya bisa terpengaruh oleh Utang Piutang Debitor dan Kreditor.

Ciri-ciri Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah tertuang dalam Penjelasan Umum UUHT angka 3 yaitu :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegangnya (*droit de preference*) yaitu kepada kreditornya (Pasal 1 angka 1 dan pasal 20 ayat (1) UUHT). Hak istimewa ini tidak dipunyai oleh kreditor yang bukan Pemegang Hak Tanggungan.
- b. Selalu mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek Hak Tanggungan itu berada (*droit desuite*). Seperti ditegaskan dalam pasal 7 UUHT. Jadi biarpun obyek Hak Tanggungan itu sudah berpindah haknya kepada orang lain, kreditor Pemegang Hak Tanggungan tetap masih berhak untuk menjual melalui pelelangan umum, jika debitor cidera janji.
- c. Memenuhi Asas Spesialitas dan Asas Publisitas
Pemenuhan Asas Spesialitas dipenuhi dengan menyebutkan secara jelas dalam akta Hak Tanggungan (muatan wajib Akta Pemberian Hak Tanggungan, pasal 11 UUHT) :
 1. Identitas Pemegang dan Pemberi Hak Tanggungan;
 2. Domisili Pemegang dan Pemberi Hak Tanggungan;
 3. Jumlah berapa yang dapat dijamin;
 4. Benda mana yang dapat dijamin.

Sedangkan pemenuhan Asas Publisitas dipenuhi dengan cara wajib didaftarkannya. Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan, dimana Kantor Pertanahan terbuka untuk umum.

d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, yaitu dengan disediakannya cara-cara yang lebih mudah daripada melalui Gugatan Perkara Perdata Biasa, yaitu dengan cara :

1. menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui Pelelangan Umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut (Pasal 6 UUHT).
2. Penjualan obyek Hak Tanggungan secara dibawah tangan jika dengan cara demikian akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak (pasal 20 (2) UUHT).
3. Kemungkinan penggunaan acara Parate Eksekusi yang diatur dalam pasal 224 RIB dan 258 RBG (pasal 26 UUHT).

Ciri-ciri lain dari Hak Tanggungan adalah :

1. Obyek Hak Tanggungan tidak masuk dalam Boedel Kapailitan Pemberi Hak Tanggungan sebelum Kreditor Pemegang Hak Tanggungan mengambil pelunasan dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan itu (Pasal 21 UUHT).

Selain mempunyai ciri-ciri pokok tertentu, Hak Tanggungan juga mempunyai sifat-sifat sebagai berikut :

- a. tidak dapat dibagi-bagi (pasal 2 UUHT), yaitu bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian dari padanya. Sifat tidak dapat dibagi-bagi ini dapat dikecualikan jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT);
- b. bersifat *accessoir* (ikutan) pada perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang piutang jadi dengan sendirinya keberadaan berakhirnya dan hapusnya Hak Tanggungan tergantung kepada utang yang dijamin pelunasannya tersebut.

Pemberi, Pemegang dan Pembebanan Hak Tanggungan.

Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan

Dalam perjanjian pemberian Hak Tanggungan ada perjanjian antara dua pihak, yaitu pihak yang memberikan Hak Tanggungan dan pihak kreditor sebagai pihak yang menerima Hak Tanggungan.

Pasal 8 ayat (1) UUHT menyebutkan bahwa:

“Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.”

Ketentuan diatas telah menjelaskan tentang pemberi Hak Tanggungan dan juga mengenai persyaratannya sebagai pemberi Hak Tanggungan. Pemberi Hak Tanggungan bisa saja orang perseorangan atau badan hukum dan pemberinya pun tidak harus debitor sendiri, bisa saja orang lain atau bersama-sama dengan debitor, di mana bersedia menjamin pelunasan utang debitor

Pada prinsipnya setiap orang perseorangan maupun badan hukum dapat menjadi pemberi Hak Tanggungan, sepanjang mereka mempunyai “kewenangan hukum” untuk melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanah yang akan dijadikan sebagai jaminan bagi pelunasan utang yang dibebani Hak Tanggungan sebagaimana yang dipersyaratkan dalam ketentuan Pasal 8 ayat (1) UUHT. Setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik (selanjutnya disingkat PERMEN ATR/KBPN Nomor 9 Tahun 2019 Tentang HT-el), dalam Pasal 9 ayat (5) disebutkan bahwa persyaratan berupa sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Atas Satuan Rumah Susun harus atas nama debitor

Pasal 9 UUHT menyebutkan tentang pengertian dari Pemegang Hak Tanggungan, yaitu :

“ Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.”

Terhadap penerima dan pemegang Hak Tanggungan tidak terdapat persyaratan khusus. Penerima dan pemegang Hak Tanggungan dapat orang perseorangan atau badan hukum, bahkan orang asing atau badan hukum asing yang berkedudukan di Indonesia maupun di luar negeri, asalkan kredit yang diberikan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah negara Republik Indonesia sejalan dengan Penjelasan Pasal 10 ayat (1) UUHT.

Perjanjian pemberian Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan berkedudukan sebagai kreditor. Kedudukan sebagai pemegang Hak Tanggungan harus selalu dikaitkan dengan kedudukannya sebagai kreditor, karena Hak Tanggungan itu diberikan untuk menjamin tagihan kreditor.

Kreditor yang berkedudukan sebagai penerima Hak Tanggungan ada pada saat setelah dibuatkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Sedangkan kreditor yang berkedudukan sebagai pemegang Hak Tanggungan ada setelah dilakukannya pembukuan Hak Tanggungan yang bersangkutan dalam buku tanah Hak Tanggungan.

Pembebanan Hak Tanggungan

Pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan dengan dua tahap, yaitu:

a. Pemberian Hak Tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 10 UUHT yaitu:

1. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
2. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. 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.

Ketentuan Pasal 10 ayat (1) menjelaskan bahwa pemberian Hak Tanggungan harus diperjanjikan terlebih dahulu dan janji itu dipersyaratkan harus dituangkan dalam dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Selanjutnya ketentuan dalam pasal 10 ayat (2) UUHT dihubungkan dengan ketentuan dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT, bahwa setelah pemberian Hak Tanggungan tersebut harus dilakukan atau diberikan dengan dituangkan dalam suatu akta tertentu yang dibuat oleh PPAT, yaitu Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat APHT), sehingga pemberian Hak Tanggungan harus dilakukan secara atau dengan perjanjian tertulis

Menurut Pasal 10 ayat (3) UUHT, dimungkinkan pemberian Hak Tanggungan terhadap hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang sudah memenuhi persyaratan untuk didaftarkan, tetapi belum selesai didaftarkan. Artinya tanah-tanah hak adat yang sudah dikonversi menjadi hak atas tanah menurut Undang-undang Pokok

Agraria, sementara proses administrasinya belum selesai dilaksanakan, dapat dimungkinkan dijadikan jaminan utang yang dibebani dengan Hak Tanggungan.

Pasal 11 ayat (1) menyebutkan bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan 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 Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. penunjukan 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.

Untuk memenuhi asas spesialisitas dari Hak Tanggungan, baik itu mengenai subjek, objek maupun utang yang dijamin, maka wajib mencantumkan ketentuan yang ada dalam Pasal 11 ayat (1) tersebut. Dalam penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT menegaskan, sifat wajib mencantumkan ketentuan tersebut untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Apabila tidak dicantumkan secara lengkap yang sifatnya wajib dalam APHT, mengakibatkan APHT-nya batal demi hukum.

b. Pendaftaran Hak Tanggungan

Pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 13 sampai dengan Pasal 14 UUHT. APHT yang dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan dengan tata cara sebagai berikut:

1. Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan;
2. PPAT dalam waktu 7 hari setelah ditandatangani Akta Pemberian Akta Hak Tanggungan wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan serta berkas yang diperlukan;
3. Kantor Pertanahan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;
4. Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Jika hari ketujuh

itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

5. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan dibuatkan (Pasal 13 UUHT);
6. Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Ketuhanan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Sertifikat Hak Tanggungan diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Menurut PERMEN ATR/KBPN Nomor 9 Tahun 2019 Tentang HT-el, pendaftaran hak tanggungan dilakukan secara elektronik melalui system HT-el. Pendaftaran hak tanggungan secara elektronik melalui sistem HT-el adalah sebagai berikut :

1. Pendaftaran dilaksanakan di Kantor Pertanahan secara elektronik melalui sistem HT-el
2. Kreditor baik perseorangan/badan hukum yang telah menjadi pengguna terdaftar pada sistem HT-el dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah ditandatanganinya Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib mengajukan permohonan layanan hak tanggungan secara elektronik melalui sistem HT-el
3. Persyaratan permohonan layanan Hak Tanggungan dan Surat Pernyataan mengenai pertanggung jawaban keabsahan dan kebenaran dapat dokumen elektronik dibuat dalam bentuk dokumen elektronik dan asli dokumen persyaratan wajib disimpan oleh pemohon
4. Persyaratan permohonan yang berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan disampaikan oleh PPAT dalam bentuk dokumen elektronik dengan sistem HT-el melalui layanan Portal Mitra Badan Pertanahan Nasional
5. Permohonan layanan yang telah diterima oleh sistem HT-el diberikan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem, paling sedikit memuat :
 - a. Nomor berkas pendaftar permohonan
 - b. Tanggal pendaftar permohonan
 - c. Nama permohonan
 - d. Kode pembayaran biaya layanan

6. Setelah mendapatkan bukti pendaftaran permohonan, pemohon melakukan pembayaran biaya layanan Hak Tanggungan melalui Bank Persepsi paling lambat 3 (tiga) hari setelah tanggal pendaftaran
7. Layanan Hak Tanggungan di proses dengan melakukan pencatatan Hak Tanggungan pada buku tanah yang bersangkutan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan
8. Pencatatan Hak Tanggungan pada Sertifikat hak atas tanah dapat dilakukan kreditor dengan mencetak pencatatan yang diterbitkan sistem HT-el dengan cara melekatkan hasil cetakan catatan pada sertifikat hak atas tanah dan catatan menjadi satu kesatuan dengan sertifikat Hak Tanggungan
9. Sertifikat Hak Tanggungan diterbitkan pada hari ke 7 (tujuh) setelah pengajuan permohonan Hak Tanggungan terkonfirmasi.

METODE PENELITIAN

Sesuai dengan bidang kajian ilmu hukum bisnis, maka pendekatan yang digunakan adalah yuridis normatif, yaitu mengkaji dan menguji data sekunder berupa hukum positif.

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu menggambarkan dan menganalisis ketentuan-ketentuan hukum, teori-teori hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti untuk ditarik suatu kesimpulan. Tujuan dari penelitian deskriptif ini adalah untuk membuat deskripsi, gambaran atau lukisan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki. (Andriyani, Y., & Zulkarnaen, W., 2017:94).

Seluruh data yang diperoleh, dianalisis dengan metode analisis normatif kualitatif, yaitu merupakan analisis data yang tidak menggunakan rumus-rumus matematik. Berbeda dengan kuantitatif, metode penelitian kualitatif memerlukan penyelidikan menggunakan open-ended umum pertanyaan. (*In contrast to quantitative research methods, qualitative research requires inquiry using general open-ended questions*), (Zulkarnaen, W., et all. 2020:2475)

HASIL DAN PEMBAHASAN

Beberapa Permasalahan Terkait Hak Tanggungan Dalam Praktik

1. JANGKA WAKTU SKMHT.

Sebelum berlakunya UUHT, maka yang dipergunakan adalah Surat Kuasa Membebaskan Hipotik (SKMH), disamping itu banyak pula istilah yang dipakai oleh notaris yang memuat pemberian kuasa untuk membebaskan hipotik antara lain: “Surat Kuasa Memasang Hipotik”. “Kuasa Memasang Hipotik”. dan lain-lain. SKMH dibuat oleh Notaris berdasarkan pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata. Dalam praktik yang selama ini terjadi (saat berlakunya SKMH) sangat jarang pihak-pihak yang bersangkutan menempuh membebaskan hipotik, hampir selalu yang terjadi adalah pembuatan surat kuasa membebaskan / memasang hipotik dan tidak langsung dipasang hipotik hal tersebut terjadi dengan berbagai alasan, baik alasan dari pihak kreditor maupun alas an dari pihak debitor.

Alasan yang paling banyak dikemukakan adalah bahwa proses penandatanganan Akta Hipotik sampai keluarnya Sertipikat Hipotik memakan waktu lama dan biayanya masih terlalu besar dan Bank sendiri merasa sudah mengenal secara baik, merasa tidak perlu menempuh pembebanan secara langsung karena dengan SKMH saja sudah merasa cukup aman. Pembebanan hipotik baru dilakukan setelah terdapat gejala debitor cidera janji.

Berbeda dengan SKMHT, Pembuatan SKMHT hanya diperkenankan dalam keadaan khusus, yakni apabila Pemberi HT tidak dapat hadir sendiri dihadapan PPAT untuk membuat APHT. Dalam hal ini Pemberi HT wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan SKMHT yang berbentuk akta otentik dan pembuatannya diserahkan kepada notaris atau PPAT.

Hal yang perlu mendapat perhatian mengenai SKMHT ini sebagaimana yang dapat kita lihat pada ketentuan pasal 15 UUHT tersebut yaitu selain membatasi isi atau substansinya yakni hanya memuat perbuatan hukum membebaskan HT, tidak memuat hak untuk menggantikan penerima kuasa melalui pengalihan (kuasa substitusi), serta memuat nama dan identitas kreditor, jumlah uang serta obyek HT. Disamping pembatasan mengenai substansinya tersebut diatas, SKMHT dibatasi jangka berlakunya. Untuk mencegah berlarut-larutnya pemberian kuasa (seperti yang terjadi pada SKMH yang tidak membatasi jangka waktu berlakunya) dan demi tercapainya kepastian hukum.

Hal lain yang perlu disoroti ketentuan pasal 15 ayat (4) UUHT yang berbunyi : “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Mengenai Hak atas Tanah yang belum

terdaftar wajib diikuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya (3) tiga bulan sesudah diberikan”.

Ketentuan mengenai batas waktu untuk melaksanakan kewajiban yang bersifat imperatif haruslah dipenuhi. Apabila persyaratan mengenai jangka waktu tersebut tidak dipenuhi, maka SKMHT batal demi hukum. Kata wajib yang berarti imperatif, berarti pula hal tersebut tidak dapat ditolerir atau disimpangi. Permasalahan yang timbul adalah apakah mungkin dalam waktu 3 (tiga) bulan pendaftaran atas tanah yang belum terdaftar dapat diselesaikan pada waktunya kenyataannya dalam praktik ternyata, pengurusan Sertipikat itu memakan waktu bertahun-tahun, Kantor Pertanahan yang berwenang dalam pendaftaran tanah lamban dalam menangani pendafrtan tanah tersebut dan alasan yang sering dikemukakan yaitu berkas masih diproses dan diteliti, dan kita hanya bisa menunggu dan SKMHT yang terlanjur dibuat terancam batal demi hukum, yang berakibat merugikan kepentingan kreditor. Karena dengan batalnya SKMHT tersebut memberikan peluang kepada pemberi HT untuk melakukan tindakan yang dapat merugikan kreditor. Kalaupun debitor mau untuk membuat SKMHT yang baru tentunya hal ini merugikan karena biasanya biaya pembuatan SKMHT dibebankan kepada kreditor.

Untuk mengatasi permasalahan tersebut untunghlah Pemerintah tanggap sehingga dikeluarkan ketentuan Pelaksana dari Pasal 15 ayat 5 UUHT, yaitu PMNA/KBPN No.4 Tahun 1996, dalam Pasal 2 di jelaskan : Bahwa SKMHT untuk tanah yang belum bersertipikat dan dalam pengurusan, berlaku sampai 3 bulan sejak tanggal dikeluarkannya sertipikat hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan. Namun dalam praktik, kebanyakan Bank tidak bersedia memberikan kredit jika tanah yang menjadi objek Hak tanggungan (jaminan) belum bersertipikat.

2. EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Eksekusi hak tanggungan, yaitu apabila debitor cedera janji maka objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan pemegang hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutang dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lain.

a. *Parate executie* Objek Hak Tanggungan

Mengenai dasar peraturan *parate executie* dalam UUHT terkait pada pengaturan eksekusi hak tanggungan, yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT, yang menyebutkan :

“ (1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan

- i. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6
- ii. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2)

objek 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 pada kreditor-kreditor lainnya.”

Merujuk pada ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT tersebut diatas, bahwa apabila debitur cidera janji maka pemegang hak tanggungan pertama berhak bahwa untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 6 UUHT, yang berbunyi :

“ 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.”

Kewenangan untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelang dalam Pasal 6 UUHT, tidak diperoleh dari pemberi hak tanggungan melainkan telah ada dengan sendirinya sebab Undang-undang sendirilah yang memberikannya. Hal ini sengaja disiapkan oleh pembentuk Undang-undang bagi kreditor pemegang hak tanggungan pertama untuk mendapatkan kembali pelunasan piutangnya dengan cara mudah dan murah.

Kemudahan menggunakan sarana *parate executie* dalam Pasal 6 UUHT ini terlihat dalam pelaksanaan penjualan objek hak tanggungan bilamana debitur cidera janji, yaitu hanya melalui pelelangan umum tanpa harus meminta fiat ketua Pengadilan Negeri. Kemudahan tersebut terutama terlihat dari efisiensi waktu bila dibandingkan dengan melalui eksekusi pengadilan yang mana prosedur eksekusinya melalui formalitas hukum acara yang memerlukan waktu yang lama dan rumit prosedurnya.

Sertipikat Hak Tanggungan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan, memiliki irah-irah “ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA

ESA”. yang mempunyai kekuatan eksekutorial yaitu kekuatan yang sama dengan putusan Pengadilan. Titel ini memberikan kemudahan bagi kreditor untuk melaksanakan eksekusi atas objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji. Tata cara eksekusi tersebut adalah yang paling singkat karena kreditor tidak perlu mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri.

Dalam melaksanakan kewenangan kreditor tersebut berdasarkan janji yang diberikan pasal 117 8 ayat (2) KUH Perdata, dijumpai kesulitan dengan keluarnya Keputusan Mahkamah Agung tanggal 30 Januari 1984 Nomor 3210/K/Pdt/1984, menetapkan Kantor Lelang hanya boleh melaksanakan lelang berdasarkan ketentuan pasal 224 HIR atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri. Disamping itu dalam praktik, banyak eksekusi hak tanggungan yang tidak berjalan lancar, sering timbul permasalahan yang menghambat jalannya eksekusi antara lain timbulnya bantahan pihak ketiga.

Dengan keluarnya UUHT Ketua Pengadilan Negeri harus mengakui bahwa Sertipikat HT sama dengan Grosse Akta Hipotik (lihat Pasal 14 ayat (3) UUHT). Dilingkungan peradilan sendiri sesama Ketua Pengadilan Negeri tidak terdapat kesepakatan dalam tata cara pandang dalam menyelesaikan masalah eksekusi, disatu sisi memandang bahwa untuk melaksanakan eksekusi cukup dengan Sertipikat HT, dilain pihak masih menginginkan adanya *Grosse* Akta Hipotik, tetapi untunglah hal tersebut ini tidak menjadi masalah lagi, justru sekarang ini permasalahannya banyak eksekusi Hak Tanggungan yang tidak berjalan lancar atau tertunda pelaksanaannya oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung berbagai alasan, diantaranya :

1. Adanya bantahan dari termohon eksekusi
2. Adanya bantahan dari pihak ketiga
3. Gugatan perdata biasa di pihak ketiga

b. Penjualan Dibawah Tangan Objek Hak Tanggungan

Eksekusi dengan cara penjualan dibawah tangan kebendaan atas tanah tertuang dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT yang menyatakan atas kesepakatan pembeli dengan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan, bilamana dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Menurut Pasal 20 ayat (3) UUHT, pelaksanaan

penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Selanjutnya Penjelasan Pasal 20 ayat (2) UUHT, menyatakan :

“ Dalam hal 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 dengan harga penjualan tertinggi.”

Dalam UUHT dimungkinkan untuk melakukan penjualan dibawah tangan sepanjang hal tersebut disepakati oleh pemegang dan pemberi Hak Tanggungan dengan memenuhi syarat-syarat tertentu yaitu:

1. Persetujuan para pihak
2. Diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar setempat
3. Setelah lewat 1 (satu) bulan baru diadakan penjualan secara dibawah tangan.

Dengan adanya peluang yang diberikan oleh UUHT kepada kreditor untuk menjual dibawah tangan, maka bagaimana keberadaan dari Badan Urusan Piutang Negara/Badan Urusan Piutang Dan Lelang Negara (BUPN / BUPLN) sekarang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), apakah masih diperlukan peranannya dalam pelaksanaan eksekusi terutama untuk Kreditornya / Pemegang Hak Tanggungannya adalah Bank Pemerintah.

3. PEMBLOKIRAN SERTIPIKAT OBJEK HAK TANGGUNGAN

Pemblokiran sertifikat oleh pihak ketiga baik perorangan, badan hukum dan penegak hukum merupakan hal yang tidak asing lagi dalam praktik pertanahan di Indonesia. Terkait dengan masalah pemblokiran sertifikat ini banyak pihak-pihak yang terkena dampaknya, baik pemilik tanah sendiri, maupun bank sebagai kreditor pemegang hak tanggungan dan pihak-pihak lain yang terkait juga bisa dirugikan akibat pemblokiran suatu sertifikat.

Dikarenakan dampaknya yang sangat luas dalam kehidupan dimasyarakat, maka pengaturan tata cara pemblokiran sertifikat perlu mendapat perhatian khusus dari instansi

terkait. Oleh karena itu pula untuk tertib administrasi pertanahan dalam melakukan pencatatan blokir Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia memandang perlu mengeluarkan suatu ketentuan khusus yang mengatur masalah tata cara pemblokiran sertifikat tanah. Untuk itu telah dikeluarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Peratanah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita.

4. SITA JAMINAN OLEH PENGADILAN ATAS OBJEK HAK TANGGUNGAN

Dalam suatu perkara, agar gugatan penggugat tidak hampa dikemudian hari setelah putusan memperoleh kekuatan hukum tetap, maka penggugat biasanya memohon sita jaminan terhadap harta kekayaan milik tergugat. Tujuan utama dari Sita Jaminan ini adalah agar tergugat tidak memindahkan atau membebankan hartanya kepada pihak ketiga. Menjaga keutuhan keberadaan harta terperkara atau harta kekayaan tergugat selama proses pemeriksaan perkara berlangsung sampai perkara memperoleh putusan yang berkekuatan hukum yang tetap.¹ Sita Jaminan mengandung arti bahwa untuk menjamin pelaksanaan suatu putusan dikemudian hari, barang-barang milik tergugat baik yang bergerak maupun tidak bergerak selama proses berlangsung terlebih dahulu disita atau dengan katalain bahwa barang-barang tersebut tidak dapat dialihkan, diperjualbelikan atau dengan jalan lain dipindahtangankan kepada orang lain.²

Sita Jaminan dapat diletakkan terhadap semua harta kekayaan milik tergugat, meliputi barang bergerak maupun barang tidak bergerak, benda berwujud maupun benda tidak berwujud sepanjang gugatan mengenai tagihan utang piutang atau ganti kerugian sampai penyitaan mencukupi pelunasan jumlah tagihan yang diajukan dalam gugatan

Objek Sita Jaminan tergantung kepada jenis yang dimintakan penggugat dalam gugatannya, pada sita jaminan yang dapat disita adalah benda bergerak dan benda tidak bergerak milik tergugat, baik terhadap benda yang berwujud maupun yang tidak berwujud. Pada Sita revindikasi objeknya hanya terbatas pada benda bergerak saja dan

¹ M. Yahya Harahap, *Permasalahan Dan Penerapan Sita Jaminan Conservatoir Beslag*, Bandung: Pustaka, 1990, hlm. 8.

² Retnowulan Sutantio Dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik*, Bandung: Alumni, 1986, hlm. 73

tidak mungkin diajukan dan dikabulkan terhadap benda tidak bergerak sekalipun dalil gugatan berdasarkan hak milik.

5. SENSKETA KEPEMILIKAN ATAS TANAH OBJEK HAK TANGGUNGAN

Sengketa kepemilikan merupakan sengketa yang bertujuan untuk menentukan hak atau pemilik terhadap suatu barang yang disengketakan.

Setiap sengketa mengenai penentuan hak atau kepemilikan terhadap suatu barang sudah pasti objeknya. Meskipun jumlah yang disengketakan terdiri dari beberapa buah, namun barang yang disengketakan sudah pasti mengenai objeknya. Dalam sengketa kepemilikan atas suatu barang tertentu, misalnya penggugat mengajukan gugatan terhadap tergugat mengenai sebidang tanah. Dalil gugatannya didasarkan pada alasan telah terjadi jual beli, yaitu tanah yang disengketakan telah dibeli oleh penggugat dari tergugat. Sengketa kepemilikan bisa juga didasarkan pada dalil bahwa barang yang disengketakan diperoleh dari warisan, hibah ataupun tukar menukar.

Sengketa kepemilikan atas objek hak tanggungan biasanya terkait dengan proses peralihan hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut. Peralihan hak tersebut yaitu dari pemilik tanah kepada pihak lain yang akan menjaminkan tanah tersebut dengan pengajuan pembiayaan pada suatu lembaga perbankan. Pada mulanya penggugat dan tergugat merupakan rekan bisnis, kemudian keduanya sepakat untuk mengajukan pembiayaan pada suatu bank untuk suatu proyek yang akan mereka garap bersama. Penggugat dan tergugat sepakat, tanah milik penggugat yang akan dijadikan jaminan dibalik nama keatas nama tergugat untuk mempermudah pengajuan pembiayaan kepada bank, yang pengajuan kreditnya diajukan atas nama tergugat.

Selama kredit tersebut berjalan lancar, maka akan aman-aman saja dan tidak menimbulkan masalah. Akan tetapi manakala kredit tersebut macet barulah akan muncul masalah, apalagi bilamana jaminan yang telah diikat dengan hak tanggungan tersebut akan dilelang pihak bank selaku kreditor. Biasanya pemilik Jaminan berkeberatan tanah miliknya yang sudah dibalik nama keatas nama debitor yang telah dipasang hak tanggungan tersebut dilelang. Tidak jarang masalah ini begulir sampai ke Pengadilan, yaitu pemilik barang mengajukan gugatan terhadap rekan bisnisnya selaku debitor terkait kepemilikan objek hak tanggungan dan juga menggugat bank selaku kreditor serta mengajukan pemblokiran dan sita jaminan terhadap tanah yang telah diikat dengan hak tanggungan tersebut.

6. SENGGKETA UTANG-PIUTANG PEMILIK OBJEK HAK TANGGUNGAN DENGAN PIHAK KETIGA

Sengketa utang piutang antara pemilik objek hak tanggungan dengan pihak ketiga, merupakan suatu permasalahan yang sering muncul dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan. Sengketa utang piutang ini seringkali dijadikan alasan oleh pihak ketiga untuk menunda pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang sedang dilaksanakan oleh KPKNL atas permohonan kreditor selaku pemegang hak tanggungan. Biasanya pihak ketiga mengajukan gugatan melalui Pengadilan terhadap pemilik objek hak tanggungan selaku debitor. Dalil gugatannya didasarkan pada alasan bahwa debitor sebagai tergugat disamping berhutang kepada bank sebagai kreditor juga mempunyai hutang kepada pihak ketiga yang biasanya jumlahnya sangat besar pula.

Disamping mengajukan gugatan utang piutang terhadap pemilik objek hak tanggungan sebagai debitor, pihak ketiga sebagai penggugat juga menggugat bank selaku kreditor pemegang hak tanggungan dan menggugat pula KPKNL serta Kantor Pertanahan dimana tanah objek hak tanggungan berada masing-masing sebagai turut tergugat. Serta memohon kepada Pengadilan untuk meletakkan Sita Jaminan/Sita Persamaan terhadap objek hak tanggungan yang sebelumnya pihak ketiga selaku penggugat telah terlebih dahulu mengajukan pemblokiran terhadap sertifikat objek hak tanggungan.

7. EKSEKUSI PENGOSONGAN OBJEK HAK TANGGUNGAN

Bilamana debitor telah cidera janji untuk melunasi hutangnya, yaitu fasilitas kreditnya macet. Maka bank akan menyurati debitor sebanyak 3 (tiga) kali dalam bentuk Surat Peringatan agar debitor melunasi hutangnya. Akan tetapi karena debitor tidak juga melunasi hutangnya, akhirnya sebagai jalan terakhir bank memohon lelang eksekusi hak tanggungan, sebagaimana yang diamanatkan pasal 6 UUHT dengan meminta bantuan KPKNL untuk melelang objek hak tanggungan. Dalam hal ketentuan dan syarat lelang telah terpenuhi akhirnya jaminan yang merupakan objek hak tanggungan tersebut dilelang dan ditetapkan pemenang lelangnya.

Pemenang lelang sebagai pembeli lelang yang beritikad baik sesuai dengan ketentuan yang berlaku, meminta kepada debitor untuk mengosongkan objek lelang eksekusi hak tanggungan tersebut secara sukarela. Namun sertifikat debitor tidak bersedia mengosongkan objek lelang eksekusi hak tanggungan tersebut, bahkan

akhirnya tidak jarang pula debitor mengajukan gugatan perlawanan melalui Pengadilan. Ketidak bersedianya debitor mengosongkan objek lelang hak tanggungan secara sukarela bahkan mengajukan gugatan perlawanan terhadap eksekusi pengosongan objek hak tanggungan, maka pemenang lelang sebagai pembeli yang beritikad baik tidak dapat menguasai objek lelang hak tanggungan tersebut. Hal ini tentunya akan merugikan kepada pembeli lelang serta akan menjadi preseden buruk dalam masalah lelang eksekusi hak tanggungan.

KESIMPULAN

Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan diatas, maka dapat dikemukakan beberapa kesimpulan:

1. Undang-undang Hak Tanggungan merupakan amanat dari Pasal 51 UUPA dan merupakan unifikasi hukum pertanahan nasional, khususnya hukum jaminan atas tanah.
2. Hak Tanggungan merupakan jaminan kebendaan, khususnya jaminan atas tanah dan Hak Tanggungan adalah perjanjian aksesoris, yang merupakan perjanjian ikutan dari perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian hutang piutang. Adapun objek Hak tanggungan disamping Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha juga Hak Pakai atas Tanah Negara.
3. Jangka waktu SKMHT, untuk tanah yang sudah terdaftar adalah 30 hari, untuk tanah yang belum terdaftar 3 bulan dan berdasarkan PMNA / KBPN terdaftar (belum bersertipikat) dan dalam pengurusan berlaku 3 bulan sejak tanggal di keluarkannya hak atas tanah objek hak tanggungan.
4. Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan 2 cara, yaitu :
 - a. Parate eksekusi
 - b. Penjualan dibawah tangan
5. Berdasarkan Keputusan Mahkamah Agung tanggal 30 Januari 1986 No.3210 /K/Pdt/1984, menetapkan Kantor lelang hanya boleh melaksanakan lelang berdasarkan ketentuan Pasal 224 HIR, atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri.
6. Permasalahan terkait Hak Tanggungan yang sering muncul dalam praktik, antara lain: jangka waktu SKMHT, Eksekusi Hak Tanggungan, pemblokiran sertipikat objek Hak Tanggungan, sita jaminan oleh Pengadilan atas objek Hak Tanggungan,

sengketa kepemilikan atas tanah objek Hak Tanggungan, sengketa utang-piutang pemilik objek Hak Tanggungan dengan pihak ketiga, dan eksekusi pengosongan objek Hak Tanggungan.

DAFTAR PUSTAKA

- Andriyani, Y., & Zulkarnaen, W. (2017). Pengaruh Kualitas Produk Terhadap Keputusan Pembelian Mobil Toyota Yaris Di Wijaya Toyota Dago Bandung. *Jurnal Ilmiah MEA (Manajemen, Ekonomi, & Akuntansi)*, 1(2), 80-103. <https://doi.org/10.31955/mea.vol1.iss2.pp80->
- AP. Parlindungan, (1996). Komentor Undang-undang Tentang Hak Tanggungan, Bandung: Mardar Maju,
- Boedi Harsono, (1999). Hukum Agraria Indonesia, Jakarta: Djambatan,
- Mariam Badruzaman, (2004). Kompilasi Hukum Jaminan. Bandung: Mandar Maju,
- M. Yahya Harahap, (1990). Permasalahan Dan Penerapan Sita Jaminan Conservatoir Beslag, Bandung: Pustaka,
- Retnowulan Sutantio Dan Iskandar Oeripkartawinata, Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik, Bandung: Alumni, 1986
- Sutan Remy Sjahdeini, (1999). Hak Tanggungan, Bandung: Alumni,
- Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- Zulkarnaen, W., Bagianto, A., Sabar, & Heriansyah, D. (2020). Management accounting as an instrument of financial fraud mitigation. *International Journal of Psychosocial Rehabilitation*, 24(3), 2471–2491. <https://doi.org/10.37200/IJPR/V24I3/PR201894>