

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Berdasarkan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182 yaitu Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, disebutkan bahwa dalam pemberian kredit, bank harus mempunyai keyakinan atau kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Dalam penjelasan pasal tersebut memuat ketentuan bahwa bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan praktik usaha dari debitur untuk memenuhi prestasinya, jika suatu saat debitur wanprestasi maka bank dapat mengambil objek jaminan untuk melunasi hutangnya.

Lembaga perbankan mempunyai peranan strategis untuk mendorong perputaran roda perekonomian melalui kegiatan utamanya, yaitu menghimpun dana masyarakat dan menyalurkan kembali ke masyarakat dalam bentuk pemberian kredit untuk mendukung pembangunan. Dalam praktek saat ini, bank menyalurkan berbagai macam kredit sesuai kebutuhan dan kegiatan masyarakat. Ketidakmampuan pelaku usaha ekonomi dalam perolehan dana untuk pembelian tempat usaha biasanya dapat diatasi dengan cara pembelian melalui pemanfaatan kredit perbankan.

Pemberian kredit properti yang diberikan oleh Bank selaku (Kreditur) kepada konsumennya selaku (Debitur) haruslah dengan adanya jaminan, dalam hal ini Debitur menjaminkan Sertipikat sebagai Tanda Bukti Kepemilikan Hak atas tanah dan bangunan kepada Kreditur, karena dalam hal ini sertipikat merupakan bukti atas kepemilikan objek berupa tanah dan bangunannya. Adanya jaminan berupa sertipikat tersebut berfungsi

sebagai antisipasi pihak bank apabila Debitur tidak mampu mengembalikan dana yang telah diberikan pihak bank kepadanya. Dengan demikian secara langsung ataupun tidak langsung, antara Debitur dan Kreditur telah melakukan perbuatan hukum, yakni perbuatan-perbuatan yang akan menimbulkan suatu akibat hukum.¹

Perjanjian Kredit antara debitur dengan kreditur yang disertakan dengan jaminan terhadap objek secara langsung akan menjamin perlindungan kreditur terhadap pinjaman yang telah diberikannya. Jaminan terhadap benda tidak bergerak berupa alas hak atas kepemilikan tanah dan atau bangunan berupa sertipikat. Jaminan berupa sertipikat tersebut dalam prakteknya diikat dengan Hak Tanggungan, meskipun didalam hukum jaminan dikenal juga beberapa lembaga jaminan seperti Fidusia dan Gadai. Jaminan yang diberikan oleh Debitur kepada Kreditur dapat berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak, dalam prinsip pelaksanaannya terhadap benda tidak bergerak, Kreditur melakukan pemasangan Hak Tanggungan yang selanjutnya akan dipergunakan dalam pemasangan Hak Tanggungan terhadap objek yang menjadi jaminan atas hutang Debitur tersebut dilakukan dengan akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Menurut ketentuannya, Hak Tanggungan adalah hak jaminan, dengan demikian terikat pada ketentuan hukum jaminan pada umumnya, kecuali yang secara khusus diatur tersendiri. Sifat dari jaminan adalah memberi kepastian terlunasinya piutang dari hasil penjualan (eksekusi) objek jaminan. Untuk memberi kepastian terlunasinya piutang tersebut, maka hukum jaminan memberi hak preferen kepada pemegang hak jaminan. Menurut ketentuan Undang –Undang Nomor. 4 Tahun 1996 Pasal 4 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, dengan hak tanggungan adalah :

¹ R. Setiawan, 1977, *Pokok Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Binacipta, hlm. 12

1. Hak Milik (Pasal 25 UUPA).
2. Hak Guna Usaha (Pasal 33 UUPA).
3. Hak Guna Bangunan (Pasal 39 UUPA).
4. Hak Pakai Atas Tanah Negara (Pasal 4 ayat (D)), yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Maksud dari hak pakai atas tanah Negara di atas adalah Hak Pakai yang diberikan oleh Negara kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata dengan jangka waktu terbatas, untuk keperluan pribadi atau usaha. Sedangkan Hak Pakai yang diberikan kepada Instansi-instansi Pemerintah, Pemerintah Daerah, Badan-badan Keagamaan dan Sosial serta Perwakilan Negara Asing yang peruntukkannya tertentu dan telah didaftar bukan merupakan hak pakai yang dapat dibebani dengan hak tanggungan karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan. Selain itu, Hak Pakai yang diberikan oleh pemilik tanah juga bukan merupakan objek hak tanggungan;
5. Bangunan Rumah Susun dan Hak Milik Atas satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara. (Pasal 27 jo UU No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun.

Jika dalam pelaksanaannya Debitur tidak mau ataupun tidak mampu untuk melunasi kredit yang diberikan oleh bank, maka sertifikat Hak Tanggungan tersebut menjadi pegangan bank sebagai perlindungan, sekaligus menjadi dasar untuk memiliki sepenuhnya objek yang dipasang Hak Tanggungan tersebut berupa tanah dan bangunan. Penyitaan oleh bank sebagai konsekuensi atas pailitnya Debitur, merupakan suatu kesepakatan yang telah disetujui oleh Debitur sebelum dilakukan proses pemberian kredit.

Dalam ketentuan mengenai Hak Tanggungan juga merujuk kepada berbagai peraturan perundang-undangan lainnya, seperti pada konsideran Undang-Undang Nomor

5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang mencabut berlakunya Buku II Undang-Undang Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia mengenai bumi, air dan kekayaan yang terkandung didalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan *hypoteek* yang masih berlaku sejak berlakunya undang-undang ini.

Jika pengajuan kredit oleh badan hukum, maka jalur hukum di pengadilan adalah hal yang sering ditempuh dalam penyelesaian permasalahan kredit tersebut. Tujuan pihak-pihak yang berperkara menyerahkan perkara khususnya perkara perdata kepada pengadilan adalah untuk menyelesaikan perkara mereka secara tuntas dengan putusan pengadilan. Tapi adanya putusan pengadilan saja belum berarti sudah menyelesaikan perkaranya secara tuntas, melainkan kalau putusan tersebut telah dilaksanakan, atau yang sering disebut dengan eksekusi.

Semua putusan pengadilan mempunyai kekuatan eksekutorial yaitu kekuatan untuk dilaksanakan secara paksa oleh alat-alat negara. Adanya kekuatan eksekutorial pada putusan pengadilan adalah karena dalam risalah pembukaannya berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, sehingga mempunyai kekuatan yang sama seperti putusan pengadilan yang tidak dapat dimintakan banding lagi. Yang mana kekuatannya menyamai kekuatan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

Pengaturan tentang proses eksekusi diatur dalam KUH Perdata, tetapi dalam proses eksekusi dalam Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Dalam objek eksekusi Hak Tanggungan dimungkinkan tanah adat yang telah diatur dalam Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang berbunyi bahwa apabila objek 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.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah, terdapat syarat untuk proses eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan tanah adat yaitu:

1. Dokumen administrasi konversinya dari tanah adat sudah lengkap atau proses administrasi konversinya belum selesai dilaksanakan.
2. Semua syarat pendaftaran untuk memperoleh hak telah terpenuhi.
3. Pemberian Hak Tanggungan harus dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran.

Menurut ketentuan Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dengan 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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap Kreditur-Kreditur lainnya.

Dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek tersebut berada. Walaupun objek Hak Tanggungan sudah dipindahkan kepada pihak lain, namun status kepemilikannya masih secara sah milik kreditur selama adanya Hak Tanggungan, Kreditur pemegang Hak Tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum jika Debitur cidera janji.

Hak Tanggungan dalam aturannya mencakup hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Pada dasarnya Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah semata-mata, tetapi dapat juga hak atas tanah tersebut berikut dengan benda-benda yang ada di atasnya. Dalam mengeksekusi suatu objek Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan atau tanpa benda-benda di atas objek hak tanggungan tersebut, dapat hanya berupa tanah atau bangunan atau tanah beserta bangunannya.

Dalam praktek di lapangan, terdapat kasus yang terjadi antara Debitur dan Kreditur terhadap objek Hak Tanggungan yang diperjanjikan terlebih dahulu yang berupa tanah beserta benda-benda yang berada di atasnya adalah bangunan, dimana pembebanan Hak Tanggungan tersebut telah berjalan atau berlangsung sebelum jatuh tempo. Proses Jual Beli antara pihak pertama selaku penjual dengan pihak kedua selaku pembeli, yang mana pihak kedua membeli secara kredit melalui jasa perbankan, terhadap objek tersebut telah dipasang Hak Tanggungan antara Debitur dan Kreditur, yang mana sebelum selesai atau jatuh tempo terdapat eksekusi atas putusan Pengadilan Negeri terhadap objek Hak Tanggungan tersebut, dengan dalih bahwa tanah tersebut merupakan tanah adat yang diwariskan oleh para pewaris kepada penggugat. Dalam kenyataannya Debitur tidak mau melunasi hutangnya kepada Kreditur dengan alasan tanah dan bangunan yang menjadi objek perjanjian antara kedua belah pihak merupakan milik pihak ketiga berdasarkan putusan pengadilan.

Berdasarkan keterangan di atas telah terjadi peristiwa hukum dan menimbulkan masalah hukum yang mengakibatkan pihak Debitur tidak lagi memenuhi janji mengenai perjanjian kredit atas Hak Tanggungan tersebut kepada Kreditur akibat adanya eksekusi berdasarkan putusan pengadilan, serta tidak terlindunginya pihak Kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan berupa objek Hak Tanggungan yang merupakan bagian dari

objek eksekusi. Berdasarkan permasalahan yang terjadi tersebut, penulis tertarik untuk melakukan sebuah penelitian yang berjudul: **Kekuatan Hukum Sertipikat Hak Tanggungan Yang Batal Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan (Studi Perkara Nomor 129/Pdt.G/2011.Bpp.Tanggal 23 April 2012).**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan di atas, rumusan permasalahan adalah sebagai berikut:

- A. Bagaimana kekuatan hukum Sertipikat Hak Tanggungan yang dibatalkan Pengadilan Negeri terhadap perjanjian kredit?
- B. Bagaimana pertanggungjawaban hukum Debitur terhadap objek Hak Tanggungan yang batal dari putusan pengadilan?
- C. Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur dalam hal dibatalkannya Sertipikat Hak Tanggungan melalui putusan Pengadilan Negeri?

C. Keaslian Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran yang dilakukan oleh penulis terhadap beberapa Karya Ilmiah, tidak ditemukan penelitian hukum dengan judul dan pembahasan yang sama mengenai **Kekuatan Hukum Sertipikat Hak Tanggungan Yang Batal Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Balik Papan (Studi Perkara Nomor 129/Pdt.G/2011.Bpp.Tanggal 23 April 2012)**, sehingga penelitian hukum ini bukan merupakan plagiasi maupun duplikasi dari karya ilmiah lain. Apabila ternyata dikemudian hari terdapat karya ilmiah lain yang serupa atau memiliki beberapa kesamaan dengan penelitian hukum ini, maka karya ilmiah ini menjadi pelengkap.

D. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan yang hendak penulis capai dalam penelitian ini, antara lain :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kekuatan hukum Sertipikat Hak Tanggungan yang dibatalkan Pengadilan Negeri terhadap perjanjian kredit.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pertanggungjawaban hukum Debitur terhadap objek Hak Tanggungan yang batal dari putusan pengadilan.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum terhadap kreditur dalam hal dibatalkannya Sertipikat Hak Tanggungan melalui putusan Pengadilan Negeri.

E. Manfaat Penelitian

Dengan melaksanakan penelitian ini, menurut penulis ada beberapa manfaat yang akan diperoleh, antara lain :

1. Manfaat Teoritis

- a. Untuk memperkaya ilmu pengetahuan penulis terutama dalam bidang ilmu hukum Khususnya Perdata, yang dalam hal ini berkaitan dengan kekuatan hukum sertipikat hak tanggungan terhadap eksekusi pengadilan.
- b. Penelitian ini dapat dijadikan literatur dalam memperluas pengetahuan, melatih kemampuan dan keterampilan penelitian ilmiah sekaligus setelah itu dapat menjabarkan dalam hasil berbentuk tesis.
- c. Untuk memberi pengetahuan bagi pihak lain mengenai bentuk kekuatan hukum sertipikat hak tanggungan terhadap eksekusi pengadilan.

2. Manfaat Praktis

Dapat memberikan kontribusi berupa ilmu pengetahuan kepada masyarakat, pemerintah, serta Peneliti lainnya mengenai kekuatan hukum sertipikat hak tanggungan terhadap eksekusi pengadilan. Dari sisi lain agar mewujudkan perlindungan Hukum terhadap Kreditur dan debitur terhadap hak dan kewajiban mereka yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit yang telah mereka sepakati

sebelumnya. Selain itu dapat dimanfaatkan sebagai masukan-masukan dan menambah pengetahuan para pembaca yang membaca hasil penelitian ini.

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

A. Karangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Menurut Jan Michiel Otto, kepastian hukum yang sesungguhnya memang lebih berdimensi yuridis. Namun, Otto ingin memberikan batasan kepastian hukum yang lebih jauh. Untuk itu ia mendefinisikan kepastian hukum sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:

- 1) Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) Negara.
- 2) Instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
- 3) Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
- 4) Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
- 5) Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.²

Hukum yang di tegakkan oleh instansi penegak hukum yang disertai tugas untuk itu, harus menjamin “kepastian hukum” demi tegaknya ketertiban dan

² Jan Michael Otto, 2006, Terjemahan Tristam Moeliono dalam Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung, PT. Revika Aditama. hlm 85.

keadilan dalam kehidupan masyarakat. Ketidakpastian hukum, akan menimbulkan kekacauan dalam kehidupan masyarakat, dan akan saling berbuat sesuka hati serta bertindak main hakim sendiri. Keadaan seperti ini menjadikan kehidupan berada dalam suasana social disorganization atau kekacauan sosial.³

Kepastian hukum adalah ⁴“*zekerheid des Rechts selbst*” (kepastian tentang hukum itu sendiri). Ada empat hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum. Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan (*gesetzliches recht*). Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta (*Tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti “kemauan baik”, “kesopanan”. Ketiga, bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping juga mudah dijalankan. Keempat, hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.

Kepastian hukum data kepemilikan tanah akan dicapai apabila telah dilakukan Pendaftaran Tanah, karena tujuan Pendaftaran Tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Baik kepastian mengenai subjeknya (yaitu apa haknya, siapa pemiliknya, ada/tidak beban di atasnya) dan kepastian mengenai objeknya, yaitu letaknya, batas-batasnya dan luasnya serta ada/tidaknya bangunan/tanaman di atasnya.

Dalam rangka pemberian jaminan kepastian hukum tersebut, kepada yang mendaftarkan tanahnya akan diberikan satu dokumen tanda bukti hak yang

³ M. Yahya Harahap, 2002, *Pembahasan Permasalahan Dan Penerapan KUHP Penyidikan dan Penuntutan*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm 76.

berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Dalam ketentuan Hukum Tanah Nasional dalam hal ini Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24/1997) hanya sertipikat hak atas tanah yang diakui secara hukum sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang menjamin kepastian hukum dan dilindungi oleh hukum.

Penerbitan sertipikat dan diberikan kepada yang berhak, bertujuan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan kepemilikan tanahnya. Sertipikat tersebut berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik mengenai letak objek mengenai, batas, luas dan ada /tidaknya bangunan atau tanaman di atasnya, dan data yuridis (haknya, pemegang haknya siapa, ada/tidakanya beban-beban di atasnya) yang termuat di dalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam Surat Ukur dan Buku Tanah hak yang bersangkutan. Dikatakan sebagai data yang benar, selama tidak ada bukti lain yang membuktikan ketidakbenarannya dan tidak perlu ditambah dengan bukti tambahan. Sehingga bagi pemegang hak atas tanah yang telah diterbitkan sertipikat hak atas tanah, maka akan mendapat perlindungan hukum dan tidak perlu ada bukti tambahan. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997 bahwa :

Ayat (2) : dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Berdasarkan pengertian pada Pasal 1 angka 20 PP No. 24/1997 sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf

c Undang-Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Pasal 19 ayat (2) huruf c pada UUPA menentukan bahwa pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan, maka keterangan yang ada dalam sertipikat harus dianggap benar dengan tidak perlu bukti tambahan, sedangkan alat bukti lain tersebut hanya dianggap sebagai alat bukti permulaan dan harus dikuatkan oleh alat bukti yang lainnya. Jadi sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai status kepemilikan hak, subjek hak maupun tanahnya.

Penerbitan sertipikat dan diberikan kepada yang berhak dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Sedangkan fungsi sertipikat adalah sebagai alat pembuktian kepemilikan hak atas tanah. Hal ini lebih diperkuat lagi dengan dikeluarkannya PP Nomor. 24/1997. Ketentuan Pasal 32 tersebut adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya sungguhpun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif.⁵

Khususnya pada ayat (2) Pasal 32 tersebut bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah diterbitkan sertipikat atas nama seseorang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertipikat itu tidak ada

⁵ Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Jakarta: Djambatan, Edisi Revisi, hlm 482.

tuntutan ataupun gugatan mengenai penguasaan hak atas atau penerbitan sertipikat tersebut. Jadi sertipikat hak atas tanah adalah salinan buku tanah dan surat ukur tersebut kemudian dijilid menjadi satu dengan sampul yang telah ditetapkan bentuknya, sehingga terciptalah sertipikat hak atas tanah. Selanjutnya menurut ketentuan Pasal 21 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, maka yang dapat mempunyai Hak Milik adalah :

- 1) Warga Negara Indonesia.
- 2) Badan-badan Hukum yang ditunjuk oleh pemerintah melalui Peraturan Pemerintah

Badan Hukum sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah PP Nomor. 38 Tahun 1963 yang dapat mempunyai tanah dengan status Hak Milik meliputi :

- 1) Bank-bank yang didirikan oleh Negara.
- 2) Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958.
- 3) Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria telah mendengar Menteri Agama.
- 4) Badan-Badan Hukum Sosial.

Sedangkan menurut Pasal 21 ayat (3) UUPA, menentukan bahwa :

“Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh Hak Milik, karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu, di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu, Hak Milik tersebut tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum, dengan ketentuan Hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung”.

Khusus terhadap kewarganegaraan Indonesia, maka sesuai dengan Pasal 21 ayat (4) UUPA ditentukan bahwa :

“Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing, maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan Hak Milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat 3 Pasal ini”.

Dengan demikian yang berhak memiliki hak atas tanah dengan Hak Milik adalah hanya Warga Negara Indonesia tunggal dan Badan Hukum yang ditunjuk oleh pemerintah melalui Peraturan Pemerintah.

Berdasarkan penjelasan di atas, seharusnya pembuktian kepemilikan hak atas tanah dengan dasar bukti girik saja tidak cukup, tetapi juga harus dibuktikan dengan data fisik dan data yuridis lainnya serta penguasaan fisik tanah oleh yang bersangkutan secara berturut-turut atau terus-menerus selama 20 (dua) puluh tahun atau lebih.

Dengan catatan bahwa penguasaan tersebut dilakukan atas dasar itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya serta penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya, dengan demikian pihak manapun yang mengklaim memiliki suatu hak atas tanah harus dapat membuktikan haknya atau membuktikan adanya hubungan hukum kepemilikan antara tanah dengan pihak yang bersangkutan.

2. Teori Jaminan

Istilah Jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu “*Zakerheid*”, sedangkan istilah “*Zakerheidsrecht*” digunakan untuk hukum jaminan atau hak jaminan. Namun istilah hukum jaminan ternyata mempunyai makna yang lebih luas dan umum serta bersifat mengatur dibandingkan dengan hak jaminan seperti halnya hukum kebendaan yang mempunyai ruang lingkup yang lebih luas dan mempunyai sifat mengukur dari pada hak kebendaan.

Sedangkan istilah kredit berasal dari bahasa Yunani, yaitu “*Credere*”, yang jika diterjemahkan dalam bahasa Indonesia menjadi Kredit, yang artinya ialah kepercayaan. Seseorang atau badan hukum yang memberikan kredit percaya bahwa si penerima dimasa mendatang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan. Dengan demikian dapat ditarik kesimpulan bahwa dasar kredit ialah kepercayaan. Maksud dari penundaan pembayaran ialah pengembalian atas penerimaan uang atau barang yang tidak dilakukan bersama pada saat menerimanya tetapi pengembaliannya dilakukan pada masa yang telah ditentukan. Ada beberapa pengertian jaminan dan kredit yang terdapat di dalam literatur hukum, yaitu :

1) Mariam Darius

Badruzaman merumuskan jaminan sebagai suatu tanggungan yang diberikan oleh seseorang debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur untuk meminjam kewajibannya dalam suatu perikatan.⁶

2) Sri Soedewi Masjhoen Sofwan berpendapat bahwa hukum jaminan adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberli dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.⁷

3) Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan pada Pasal 1 ayat 11 yang berbunyi kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu dengan pemberian bunga.

⁶ Mariam Darius Badruzaman, 2005, *Aneka Hukum Bisnis*, Cet. 2, Bandung: PT. Alumni, hlm,12

⁷ Indrawati Soewarso, 202, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia, hlm, 9.

Pengertian jaminan adalah suatu keyalinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit atau pembiayaan sesuai dengan yang diperjanjikan. Sedangkan menurut ketentuan Pasal 1 butir 23 yang dimaksud dengan agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan.⁸

Kredit atau pembiayaan yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat, yaitu tidak diperkenankan memberikan kredit atau pembiayaan tanpa surat perjanjian tertulis. Guna mengurangi resiko kerugian faktor adanya jaminan inilah yang penting harus diperhatikan oleh bank, sehingga dalam pasal 8 Undang - Undang Perbankan Nomor. 10 Tahun 1998 ditentukan bahwa dalam pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mandalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan debitur untuk melunasi hhutangnya atau mengembalikan pembiayaan yang dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

Untuk memperoleh keyakinan tersebut, bank wajib melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan modal, agunan dan prospek usaha debitur. Mengingat bahwa *agunan* atau jaminan sebagai salah satu unsur pemberian kredit atau pembiayaan, maka guna memperoleh keyakinan tersebut, maka bank dapat meminta agunan atau jaminan.

Dari bebrapa pengertian tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa pengertian jaminan kredit adalah bentuk penanggungan dimana seseorang penanggung (perorangan) menanggung untuk memenuhi hhutang debitur sebesar sebagaimana tercantum dalam perhutangan pokok. Sedangkan dalam praktek perbankan,

⁸ Chatamarrasjid, *Hukum Perbankan Nasioanl*, hlm. 73.

jaminan kredit disebut dengan istilah jaminan perorangan /orang, personal *guaranty* adalah perjanjian antara kreditur dan penanggung, dimana seseorang mengikatkan diri sebagai penanggung untuk memenuhi hutang debitur, baik itu karena ditunjuk oleh kreditur (tanpa sepengetahuan atau persetujuan debitur) maupun yang diajukan oleh debitur atas perintah dari kreditur.

3. Teori Eksekusi

Pelaksanaan putusan hakim atau eksekusi pada hakekatnya tidak lain adalah realisasi daripada kewajiban pihak yang berperkara dalam untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut. Terdapat beberapa pelaksanaan putusan dalam hukum acara perdata, antara lain:

- 1) Eksekusi putusan yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang, yang diatur dalam Pasal 196 HIR.
- 2) Eksekusi putusan yang menghukum orang untuk melakukan sesuatu perbuatan.
- 3) Eksekusi riil, merupakan pelaksanaan prestasi yang dibebankan kepada debitur oleh putusan hakim secara langsung.⁹

Dalam Hukum Acara Perdata diatur tentang upaya paksa untuk merealisasikan hak Kreditur sebagai penggugat yang menang apabila tergugat yang dikalahkan yakni Debitur tidak mau secara suka rela memenuhi kewajibannya. Upaya paksa untuk merealisasikan hak tersebut dapat langsung mewujudkan hak Kreditur, dapat pula berupa dorongan agar Debitur segera memenuhi kewajibannya untuk melunasi hutangnya kepada Kreditur.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan “Bila oleh pihak-pihak yang berjanji tidak disepakati lain, maka jika Debitur atau pemberi gadai tidak memenuhi kewajibannya, setelah lampaunya jangka waktu yang ditentukan, atau setelah dilakukan peringatan untuk pemenuhan perjanjian dalam hal tidak ada ketentuan tentang jangka waktu yang pasti, Kreditur berhak untuk menjual barang gadainya dihadapan umum menurut kebiasaan-kebiasaan setempat dan

⁹ Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Di Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, hlm. 248.

dengan persyaratan yang lazim berlaku, dengan tujuan agar jumlah hutang itu dengan bunga dan biaya dapat dilunasi dengan hasil penjualan itu”.

Upaya paksa yang hasilnya langsung mewujudkan hak penggugat yang atas kemenangannya di pengadilan dalam menggugat Debitur disebut eksekusi realisasi langsung, dan yang hasilnya berupa dorongan agar tergugat yang kalah, dalam hal ini Debitur segera memenuhi kewajibannya dinamakan eksekusi realisasi tidak langsung. Dalam aturan *Het Herzine Indonesische Reglement* (HIR) Eksekusi realisasi langsung dalam terdiri dari eksekusi membayar sejumlah uang (Pasal 195–Pasal 206 HIR), eksekusi melakukan perbuatan Pasal 225, 228 (2) *juncties* Pasal 195-206 HIR, eksekusi dengan pertolongan hakim atas grosse akta hipotek dan grosse surat hutang notariil (Pasal 224 HIR) dan eksekusi riil objek lelang Pasal 200 (11) 20 HIR. Sedangkan eksekusi realisasi tidak langsung berupa *gijzeling* (sandera) diatur dalam Pasal 209-Pasal 223 HIR.³ Dalam lapangan Hukum Perdata ketentuan tentang upaya paksa untuk merealisasi hak atau sanksi ditemukan tersebar dalam berbagai peraturan Hukum Materil Perdata dan Hukum Ajektif Perdata serta ketentuan Hukum Acara Perdata dengan objek eksekusi (upaya paksa untuk merealisasi hak atau sanksi) tidak hanya putusan hakim.¹⁰

Walaupun demikian, pada saat ini para Sarjana Hukum Perdata hanya mengakui bahwa eksekusi adalah pelaksanaan putusan hakim. Definisi tersebut menurut penulis kurang tepat, karena sesuai dengan objek eksekusi yang diatur dalam Hukum Perdata Materil, Hukum Perdata maupun Hukum Acara Perdata. HIR sebagai sumber utama Hukum Acara Perdata di Jawa dan Madura mengatur objek eksekusi tidak hanya putusan hakim, melainkan meliputi juga grosse akta hipotek dan grosse surat hutang notariil (Pasal 224 HIR), selain itu HIR mengatur juga

¹⁰ Mohammad Saleh, Permasalahan Sita Objek Eksekusi Hak Tanggungan, <http://www.Upaya.paksa.go.id/imageuploaded/15e.PERMASALAHANSITAOBJEKEKSEKUSIHAKTANGGUNGAN.Pdf>, terakhir diakses tanggal 15 Desember 2011.

eksekusi realisasi tidak langsung dalam Pasal 209-223. Akibat dari pola pikir bahwa eksekusi adalah pelaksanaan putusan hakim, adalah terjadi ketidak konsistenan antara definisi eksekusi dengan substansi eksekusi. Sebagai contoh mengenai hal ini adalah mengenai definisi tentang eksekusi menyebut bahwa objek eksekusi adalah putusan hakim, namun dalam uraian lanjut tentang jenis-jenis pelaksanaan putusan dan apa yang dapat dilaksanakan disebutkan bahwa di samping putusan hakim, objek eksekusi meliputi pula grosse akta hipotek dan Surat hutang notariil serta jaminan gadai.

Berkaitan dengan eksekusi, W. Hugenholtz, memberikan batasan: bahwa hukum eksekusi berisi peraturan-peraturan hukum tentang upaya paksa dan dengan cara yang ditentukan oleh Negara, upaya paksa itu berjalan demi terlaksananya hukum, dalam hal ini melalui suatu cara yang baku.

Eksekusi merupakan upaya paksa untuk merealisasi hak dan/atau sanksi. Berdasarkan pengertian tersebut dapat ditarik beberapa unsur dari eksekusi, yaitu upaya paksa, untuk merealisasi hak, atau sanksi. Pada hal upaya paksa unsur ini mengandung makna bahwa dalam eksekusi selalu terkandung unsur paksaan, dengan kata lain dalam eksekusi selalu terdapat paksaan atau kekerasan, yaitu paksaan atau kekerasan menurut hukum. Apabila dalam merealisasi hak atau sanksi tidak ada unsur paksaan atau kekerasan, maka hal tersebut bukan eksekusi, melainkan pelaksanaan secara sukarela.

Untuk merealisasi, hal ini berarti tujuan eksekusi adalah untuk merealisasi hak atau sanksi, jadi berbeda dengan ketentuan hukum materiil yang diadakan dengan tujuan untuk memberikan pedoman tentang siapa yang berhak dan sanksi yang mengikutinya apabila terjadi pelanggaran hak. Tujuan eksekusi tersebut juga berbeda dengan tujuan berperkara di muka hakim yang prosedurnya diatur dalam

hukum acara. Putusan hakim berguna untuk memberikan kepastian hak serta jenis dan beratnya sanksi. Berdasar uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa menurut hukum materiil, seseorang mempunyai hak, selanjutnya apabila haknya dilanggar oleh orang lain maka menurut hukum acara ia dapat menuntut di pengadilan supaya haknya dikuatkan dan si pelanggar dijatuhi sanksi.

Putusan hakim yang mengabulkan gugatan dalam suatu perkara sengketa kepemilikan objek yang menjadi Hak Tanggungan tersebut ini tidak lain daripada memperkuat hak orang yang bersangkutan dan sekaligus menjatuhkan sanksi terhadap si pelanggar hak. Namun hak yang ditetapkan oleh hukum materiil dan kemudian dikuatkan oleh hukum acara melalui putusan hakim tersebut tidak ada artinya apabila tidak dapat direalisasikan. Ketentuan mengenai realisasi paksa hak atau sanksi ini ditemukan pengaturannya dalam hukum eksekusi:

1) Hak

Hak diartikan sebagai kewenangan yang dimiliki seseorang yang mewajibkan orang lain untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu terhadap dirinya. Pengertian hak di sini dibatasi pada hak menurut hukum atau hak yang mendapat perlindungan hukum, baik menurut hukum materiil, hukum ajektif maupun hukum acara (berdasar putusan hakim).

2) Sanksi

Istilah sanksi diartikan sebagai ancaman penderitaan yang dikenakan terhadap seseorang yang tidak memenuhi kewajiban hukumnya. Sanksi yang direalisasi dalam eksekusi bersumber pada ketentuan hukum materiil (Perdata, Pidana, Tata Usaha Negara, Tata Negara maupun Hubungan Industrial), Putusan hakim, Putusan Pejabat yang berwenang, maupun Perjanjian.¹¹

B. Kerangka Konseptual

1) Kekuatan Hukum

Tindakan pengadilan dalam memeriksa, mengadili dan memutuskan serta mengeksekusi suatu perkara tentunya harus didasarkan pada ketentuan Undang-undang yang menjadi sumber hukum untuk melaksanakan eksekusi dan yang dijadikan sebagai landasan terwujudnya penegakan hukum dalam pelaksanaan

¹¹ *Ibid.*, hlm 92.

putusan pengadilan terhadap sengketa perdata ada beberapa macam, antara lain adalah :¹²

- 1) HIR (*Herziene Inlandsch Reglemen*)/RBg (*Rechtsreglemen Voor de Buitengewesten*).

Didalam HIR mengenai menjalankan putusan hakim terdapat dalam Pasal 195 sampai dengan Pasal 244 HIR. HIR ini berlaku bagi daerah Jawa dan Madura. Sedangkan dalam RBg terdapat dalam Pasal 206 sampai dengan Pasal 258 RBg yang berlaku bagi daerah luar Jawa dan Madura. Dalam Pasal-pasal di atas tidak hanya memuat mengenai menjalankan putusan hakim saja, tetapi juga berisi tentang upaya-upaya paksa dalam eksekusi yaitu sandera, sita eksekusi, upaya perlawanan (*Verzet*), akta grosse hipotik, dan surat hhutang.

- 2) Undang-undang Nomor. 4 Tahun 2004, tentang Hak Tanggungan. Berdasarkan ketentuan Pasal 10 ayat (1) huruf a, menentukan bahwa kekuasaan kehakiman dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan peradilan umum. Oleh karenanya, pengadilan merupakan suatu badan (pejabat) yang melakukan kekuasaan kehakiman. Pasal 36 ayat (3) Undang-undang Nomor. 4 Tahun 2004 ditentukan, bahwa pelaksanaan eksekusi putusan pengadilan dalam perkara perdata dilakukan oleh panitera dan jurusita dipimpin oleh Ketua Pengadilan. Dalam ayat 4 Undang-undang Nomor. 4 Tahun 2004 menyatakan, bahwa menetapkan suatu kewajiban hukum yang bersendikan norma-norma moral. Peraturan Mahkamah Agung Nomor. 1 Tahun 1982 dalam Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung ini menjelaskan bahwa permohonan peninjauan kembali tidak menangguhkan atau menghentikan pelaksanaan eksekusi.

¹² Bachtiar Sibarani, 2001, *Perate Eksekusi dan Paksa Badan*, Jurnal Hukum Bisnis Vol. 15, September 2001, hlm. 6

Dasar pendirian tersebut berarah pada 2 hal, yaitu: pertama, untuk tetap melaksanakan putusan yang sebenarnya sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, dan yang Kedua, kepada Mahkamah Agung sendiri karena apabila diajukan Peninjauan Kembali satu-satunya institusi yang berwenang menentukan penundaan eksekusi adalah Mahkamah Agung.

2) Sertipikat

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dijelaskan bahwa untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah maka perlu dilakukan kegiatan pendaftaran oleh pemerintah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah diatur. Menurut PP Nomor. 10 Tahun 1960, sertipikat tanah adalah salinan buku tanah dan surat ukur yang dijahit menjadi satu bersama-sama dengan kertas sampul yang bentuknya ditentukan oleh Menteri Agraria.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia Sertipikat adalah tanda atau surat keterangan atau pernyataan secara tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti pemilikan atau suatu kejadian. Pengertian sertipikat menurut ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Pembuktian sertipikat terdapat dalam data yang ada di dalamnya baik berupa identitas mengenai objek dan subjek sertipikat. Sertipikat berdasarkan ketentuan perundangan dan kamus besar bahasa Indonesia dapat disimpulkan sebagai tanda bukti yang dapat dijadikan sebagai dasar mengenai hak-hak yang dimiliki oleh

seseorang dalam bentuk tertulis yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang. Sertipikat bisa dipergunakan sebagai alat bukti ketika suatu saat terjadi sengketa.

Berdasarkan pengertian di atas, dapat kita simpulkan bahwa sertipikat tanah terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang asli dijahit menjadi sampul. Buku tanah yaitu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. Sedangkan surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian. Sertipikat tanah diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Data fisik (pemetaan) meliputi letak tanah, batas-batas tanah, luas tanah dan bangunan/tanaman yang ada di atasnya. Sedangkan data yuridis berupa status tanah (jenis haknya), subjeknya, hak-hak pihak ketiga yang membebaninya dan jika terjadi peristiwa hukum atau perbuatan hukum, wajib didaftarkan. Selanjutnya, sertipikat tanah hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah sebagai pemegang hak atau kepada pihak yang diberikan kuasa oleh pemegang hak.

3) Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah suatu istilah baru dalam hukum jaminan yang diperkenalkan oleh UUPA (UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria), yang sebelumnya belum dikenal sama sekali, baik dalam Hukum Adat maupun dalam KUH Perdata. Hak Tanggungan mempunyai sifat yang tidak dapat dibagi-bagi kecuali bila diperjanjikan di dalam APHT-nya. Dengan demikian sekalipun hutang sudah dibayar sebagian, Hak Tanggungan tetap membebani seluruh objek Hak Tanggungan. Namun bila Hak Tanggungan dibebankan kepada beberapa objek, maka dapat diperjanjikan bahwa pelunasan angsuran hutang yang

besarnya sama dengan nilai masing-masing objek akan membebaskan objek tersebut dari Hak Tanggungan, sehingga Hak Tanggungan hanya membebani sisanya saja. Semua putusan pengadilan mempunyai kekuatan *eksekutorial* yaitu kekuatan untuk dilaksanakan secara paksa oleh alat-alat Negara.

Dalam penjelasan umum disebutkan bahwa hak tanggungan (HT) sebagai lembaga jaminan atas tanah yang kuat harus mengandung ciri-ciri.¹³

- a) Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) UUHT.
- b) Selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada (*droit de suite*) yang ditegaskan dalam Pasal 7 UUHT.
- c) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan piutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dalam arti, bahwa apabila debitur cidera janji (wanprestasi) maka kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Mengenai subjek Hak Tanggungan ini diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, dari ketentuan dua pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang menjadi

¹³ Purwahid Praktik dan Kashadi, 2008, *Hukum Jaminan*, Edisi Revisi dengan UUHT, Fak. Hukum UNDIP, Semarang, hlm, 52

subjek hukum dalam hak tanggungan adalah subjek hukum yang terkait dengan perjanjian pemberi hak tanggungan. Di dalam suatu perjanjian hak tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu sebagai berikut:¹⁴

- a) Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek hak tanggungan (debitur).
- b) Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dari pihhutang yang diberikannya.

Dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT memuat ketentuan mengenai subjek Hak Tanggungan, yaitu sebagai berikut :

- a) Pemberi Hak Tanggungan, adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan itu dilakukan.
- b) Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang mendapatkan pelunasan atas pihhutang yang diberikan.

Yang dapat menjadi subjek Hak Tanggungan selain Warga Negara Indonesia adalah Warga Negara Asing. Dengan ditetapkannya hak pakai atas tanah negara sebagai salah satu objek hak tanggungan, bagi warga negara asing juga dimungkinkan untuk dapat menjadi subjek hak tanggungan apabila memenuhi syarat. Sebagai pemegang hak tanggungan yang berstatus Warga Negara Indonesia, badan hukum Indonesia, Warga Negara Asing atau badan hukum asing tidak disyaratkan harus berkedudukan di Indonesia. Oleh karena itu jika perjanjian kreditnya dibuat di luar negeri dan pihak pemberi kreditnya orang asing atau badan hukum asing yang berdomisili di luar negeri dapat pula menjadi pemegang Hak

¹⁴ Adrian Sutedi, 20210, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 54

Tanggungan, sepanjang perjanjian kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Republik Indonesia (penjelasan Pasal 10 ayat (1) UUHT).

Apabila salah satu pihak, pemberi hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan, berdomisili di luar Indonesia baginya harus pula mencantumkan domisili pilihan di Indonesia dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih. Bagi mereka yang akan menerima hak tanggungan, haruslah memperhatikan ketentuan dari Pasal 8 ayat (2) UUHT yang menentukan, bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 ayat (1) UUHT tersebut di atas harus ada (harus telah ada dan masih ada) pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan.

4) Sertipikat hak tanggungan

Pemberian hak atas tanah ini dilakukan oleh Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, bergantung pada jenis dan luas tanah yang diajukan permintaan hak atas tanah (Pasal 3–Pasal 13 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah (“Peraturan Kepala BPN No. 2/2013”). Sedangkan mengenai siapa yang akan menandatangani buku tanah dan sertipikat hak atas tanah untuk pertama kali adalah Kepala Kantor Pertanahan dalam hal pendaftaran tanah secara sporadik (Pasal 18 Peraturan Kepala BPN No. 2/2013).

Sedangkan, sertipikat hak tanggungan adalah sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan. Demikian ketentuan Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan). Hak tanggungan itu sendiri adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain (Pasal 1 angka 1 UU Hak Tanggungan).

Sertipikat hak tanggungan merupakan tanda bukti bahwa seseorang memiliki hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang dimiliki oleh pemberi jaminan, dalam hal ini debitur, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada si pemegang hak tanggungan dibandingkan kreditur-kreditur lainnya.

Dalam Pasal 14 ayat 5 UUHT Sertipikat hak tanggungan diserahkan kepada pemegang hak tanggungan, sehingga Sertipikat hak tanggungan ini juga berfungsi dalam melakukan eksekusi hak tanggungan jika debitur wanprestasi. Hal ini dikarenakan dalam sertipikat hak tanggungan dimuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang membuat sertipikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (Pasal 14 ayat 2 dan ayat 3 UU Hak Tanggungan).

5) Eksekusi

Pelaksanaan eksekusi ini sebenarnya tidak diperlukan apabila pihak yang dikalahkan dengan sukarela mentaati bunyi putusan pengadilan. Akan tetapi dalam kenyataannya tidak semua pihak mentaati bunyi putusan pengadilan tersebut dengan sepenuhnya. Oleh karena itu diperlukan suatu aturan bilamana putusan tidak ditaati dan bagaimana cara pelaksanaannya. Eksekusi adalah¹⁵ upaya dari pihak yang dimenangkan dalam putusan guna mendapatkan yang menjadi haknya dengan bantuan kekuatan hukum, memaksa pihak yang dikalahkan untuk melaksanakan bunyi putusan. Lebih lanjut dikemukakannya bahwa pengertian Eksekusi atau pelaksanaan putusan, mengandung arti bahwa pihak yang dikalahkan tidak mau melaksanakan putusan tersebut secara sukarela, sehingga putusan itu harus dipaksakan padanya dengan bantuan kekuatan hukum. Dengan kekuatan hukum ini dimaksudkan pada polisi, kalau perlu polisi militer (Angkatan Bersenjata).

Pembakuan istilah eksekusi diganti dengan kata “pelaksanaan”, menurut M. Yahya Harahap dianggap sangat tepat. Sebagai alasannya bertitik tolak dari ketentuan Bab Sepuluh Bagian Kelima HIR atau Titel Keempat Bagian Keempat Rbg, pengertian eksekusi sama dengan pengertian “menjalankan putusan” pengadilan. Menjalankan putusan pengadilan, tiada lain daripada melaksanakan isi putusan pengadilan, yakni melaksanakan “secara paksa” putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum apabila pihak yang kalah (tereksekusi atau pihak tergugat) tidak mau menjalankannya secara sukarela.¹⁶

¹⁵ Subekti, 1989, *Hukum Acara Perdata*, Bina Cipta, Bandung, hlm, 128

¹⁶ M. Yahya Harahap, 2008, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: PT. Gramedia, hlm. 5

Masalah eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 UUHT, yang menyebutkan bahwa:

- 1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
 - a) Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 atau.
 - b) Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat 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 daripada kreditur-kreditur lainnya.
- 2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan objek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan, jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- 3) 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 sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- 4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) batal demi hukum.
- 5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan hutang yang

dijamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Pada prinsipnya, setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek hak tanggungan.

Berdasarkan Pasal 6 UUHT disebutkan bahwa, apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Hak dalam ketentuan Pasal 6 UUHT ini merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan atau hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditur-kreditur yang lain. Sisa hasil penjualan, tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan. Eksekusi hak tanggungan yang diatur dalam Pasal 20 UUHT, yang telah diuraikan tersebut di atas, tetapi dalam Bab VIII pada Ketentuan Peralihan khususnya yang berkaitan dengan eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal 26 UUHT, yang menyatakan:

“ Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hipotik yang ada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan”.

Undang-Undang Hak Tanggungan juga mengatur ketentuan mengenai kesempatan bagi debitur untuk menghindari pelelangan objek hak tanggungan

yaitu sebagaimana dalam Pasal 20 ayat (5) UUHT yang menyebutkan sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan hutang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan. Bahwa pemberi hak tanggungan diberikan kesempatan seperti itu adalah logis dan patut, karena bagi kreditur pada dasarnya yang penting adalah mendapat pelunasan atas tagihannya, apakah melalui pembayaran sukarela atau melalui lelang baginya mestinya tidak menjadi soal. Apalagi pengambilan pelunasan melalui lelang harus mengikuti prosedur tertentu, yang selain memakan ongkos juga memakan waktu.¹⁷

G. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah cara yang teratur dan terpikir secara runtut dan baik dengan menggunakan metode ilmiah yang bertujuan untuk menemukan, mengembangkan maupun guna menguji kebenaran maupun ketidak benaran dari suatu pengetahuan, gejala atau hipotesa. Agar suatu penelitian ilmiah dapat berjalan dengan baik maka perlu menggunakan suatu metode penelitian yang baik dan tepat. Metodologi merupakan suatu unsur yang mutlak harus ada di dalam penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan.¹⁸

1) Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis empiris, dalam arti mengkaji peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas, dan juga dilakukan pendekatan lapangan untuk memperoleh informasi sebagai bahan penunjang. Khususnya hal-hal yang

¹⁷ J. Satrio, 1998, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm, 13.

¹⁸ Amiruddin dan Zainal Asikin, 2003, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 167.

mempengaruhi proses bekerjanya hukum dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan.

2) Sifat Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis yaitu suatu cara penelitian dengan menggambarkan objek yang menjadi pokok permasalahan dan kenyataan yang terjadi di lapangan, kemudian dikaitkan dengan teori hukum yang ada atau peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pertanggungjawaban Debitur terhadap Objek Hak Tanggungan dengan adanya Eksekusi Putusan Pengadilan dan bagaimana kekuatan hukum Sertipikat Hak Tanggungan yang dipegang oleh Kreditur, sebagai perlindungan dalam pemberian Kredit.

3) Sumber Data

Adapun jenis data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian adalah sebagai berikut:

a) Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari sumbernya, baik melalui wawancara, pengamatan di lapangan, serta dokumen pendukung yang kemudian diolah oleh peneliti.¹⁹ Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari kegiatan penelitian. Data primer yang nantinya akan dikumpulkan adalah data yang berkenaan dengan perjanjian Kredit sebagai dasar penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan, serta Putusan Pengadilan yang membatalkan Sertipikat Hak Tanggungan tersebut.

b) Data Sekunder

¹⁹ Zainuddin Ali. 2009. *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta: hlm,106

Data sekunder adalah data yang didapat dari studi ke perpustakaan dan juga buku-buku yang penulis miliki sendiri maupun sumber bacaan lain yang berkaitan dengan tesis penulis.²⁰

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat bagi individu ataupun Eksekusi Putusan Pengadilan dan bagaimana kekuatan hukum Sertipikat Hak Tanggungan yang dapat membantu dalam penulisan seperti ketentuan Undang –Undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 4 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer atau pemberian penjelasan mengenai bahan hukum primer. Seperti teori- teori hukum dan pendapat para serjana, karya tulis ilmiah dari kalangan hukum, berbagai literatur yang relevan, seminar-seminar, berbagai media yang memberikan data dan referensi mengenai topik yang terkait dengan penulisan ini seperti: media cetak, internet dan lain sebagainya.

4) Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah prosedur pengumpulan data yang diawali dengan pemahaman objek lalu dilanjutkan dengan pengumpulan kepustakaan dari data sekunder yang dilakukan dengan cara mengadakan penelusuran kepustakaan guna mendapatkan sumber utama berupa peraturan perundang-undangan serta pendapat para ahli sebagai dasar dalam mengembangkan kerangka teoritik yang bersumber dalam prosedur pengumpulan data lebih mengacu kepada pola yuridis empiris, dengan cara melakukan pengelompokan,

²⁰ *Ibid*, hlm 82.

membandingkan dan melihat keterkaitan data tersebut yang bahan utamanya berdasarkan sumber hukum sekunder setelah terlebih dahulu mengadakan penelusuran pustaka pada literatur atau tulisan ilmiah yang ada hubungannya dengan penelitian.

Dalam pengumpulan data penulis dapat memanfaatkan data yang didapat dari sumber data di lapangan, selanjutnya data tersebut dikumpulkan dengan metode sebagai berikut:

a) Studi Dokumen

Pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis dengan menganalisis data tersebut. Dalam studi dokumen atau bahan pustaka ini penulis menggunakan buku, peraturan perundang-undangan, dan sumber tertulis lain yang berhubungan dengan penelitian penulis.

b) Wawancara (*Interview*)

Teknik pengumpulan data dengan cara tanya jawab dengan responden secara semi terstruktur yaitu disamping penulis menyusun pertanyaan, penulis juga mengembangkan pertanyaan-pertanyaan lain yang berhubungan dengan masalah yang telah penulis rumuskan. Wawancara dilakukan terhadap:

1. Debitur
2. Kreditur (Bank BRI Persero. Tbk, Kantor Cabang Balikpapan)
3. Notaris Sat Siwi Rahayu di Kota Balikpapan.
4. Dispenda Kota Balikpapan
5. Pengadilan Negeri Kota Balikpapan

5) Pengolahan Data dan Analisa Data

Metode pengolahan data yang digunakan adalah analisis kualitatif, yaitu analisis terhadap data yang diperoleh yang sulit diukur dengan angka. Metode ini dilakukan terhadap data yang telah terkumpul kemudian dianalisis dan disusun dalam

betuk laporan sistematis. Dari laporan yang sudah sistematis tersebut kemudian ditarik kesimpulan sementara. Kesimpulan sementara tersebut senantiasa direvisi selama penelitian berlangsung untuk mendapatkan kesimpulan akhir yang dapat dipertanggungjawabkan.

Dalam penarikan kesimpulan, penulis menggunakan metode induksi yaitu metode yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti dari peraturan-peraturan atau prinsip-prinsip khusus menuju penulisan yang umum.

