

## KEPASTIAN HUKUM HAK TANGGUNGAN DALAM PELUNASAN KREDIT BANK

Oleh :  
Priyo Handoko

*Dalam rangka menunjang usahanya para pengusaha baik pengusaha kecil, menengah maupun besar bahkan perorangan dalam meningkatkan kualitas taraf hidupnya membutuhkan tambahan dana. Tambahan dana tersebut salah satunya dilakukan dengan cara mengajukan pinjaman kredit pada bank. Adanya ciri-ciri tersebut memberikan jaminan kepastian hukum bagi bank jika pada akhirnya terdapat kredit macet, bank selaku kreditur dapat melaksanakan eksekusi dengan cara menjual secara lelang di muka umum atas agunan yang ada tanpa melalui jalur pengadilan karena Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai titel eksekutorial.*

*Lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan bertolak belakang dengan BW, dimana Hak Tanggungan mengadopsi ketentuan yang ada pada BW yaitu hukum pertanahan sedangkan BW menganut asas perlekatan vertikal, artinya mengkaitkan antara tanah dengan benda-benda yang berada di atasnya. Sedangkan UUPA tempat lahirnya Hak Tanggungan yang berdasarkan pada hukum adat menganut asas pemisahan horisontal yaitu memisahkan antara tanah dengan benda-benda yang ada di atasnya.*

### PENDAHULUAN

Perjanjian kredit perbankan yang lazim dipakai dalam penyelenggaraan praktik perbankan di Indonesia, pada umumnya adalah perjanjian standar atau perjanjian baku yang klausul-klausulnya telah disusun sebelumnya oleh pihak bank. (Sutan Remy Sjahdeni, 1993:3)

Nasabah sebagai calon debitur hanya mempunyai pilihan antara menerima seluruh isi perjanjian atau tidak bersedia menerima isi perjanjian tersebut baik secara keseluruhan maupun sebagian. Penolakan terhadap sebagian maupun keseluruhan isi perjanjian berakibat

ditolaknya permohonan kredit nasabah kepada bank yang bersangkutan. Keadaan semacam ini muncul karena nasabah-nasabah debitur kebanyakan terdiri dari pengusaha-pengusaha kecil atau golongan ekonomi lemah yang seringkali merasa tidak perlu merundingkan klausul-klausul perjanjian kredit dari kredit yang akan diterimanya.

### PERJANJIAN KREDIT

Perjanjian kredit merupakan perjanjian antara bank dengan debitur untuk memberikan pinjaman sejumlah

uang. Mengalirnya sejumlah kredit dari bank kepada debitur ini tentu berisiko tinggi bagi pihak bank. Jika kredit yang telah diberikan tidak lancar pengembaliannya atau bahkan mengalami kemacetan. Untuk mengantisipasi hal-hal yang tidak diinginkan tersebut, pihak bank sebelumnya menyalurkan kredit kepada nasabah debitur menerapkan prinsip kehati-hatian. Prinsip ini dijalankan dengan melakukan penilaian yang seksama dari setiap permohonan kredit yang diajukan oleh pemohon kredit.

Dalam setiap permohonan pemberian kredit, biasanya bank akan melakukan penilaian dari berbagai aspek yang meliputi watak debitur (*character*), kemampuan debitur (*capacity*), modal (*capital*), jaminan atau agunan (*collateral*) dalam istilah perbankan dan prospek usaha debitur (*condition of economy*). (Djuhaendah Hasan, 1983:71-72) Watak debitur dalam hal ini merupakan faktor terpenting dalam penilaian pemberian kredit dan juga sulit untuk menilainya. Penilaian terhadap calon debitur terutama dilihat dari segi keuangannya, hal ini akan lebih mudah bila calon debitur adalah nasabah bank yang bersangkutan. Bagi calon debitur adalah nasabah bank yang bersangkutan biasanya dalam praktek perbankan diperlukan suatu referensi. Referensi ini merupakan salah satu bahan pertimbangan dalam penilaian watak

calon debitur baik dari segi pribadi maupun keuangannya. Referensi tersebut merupakan referensi formal mengenai calon debitur yang dapat mendukung perolehan kredit.

Pemberian referensi ini diatur dalam pasal 44 UU No. 7 Tahun 1992 jo UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang menyebutkan :

1. Dalam rangka tukar menukar informasi antar bank, direksi bank dapat memberitahukan keadaan keuangan nasabahnya kepada bank lain.
2. Ketentuan mengenai tukar menukar informasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut oleh Bank Indonesia.

Upaya pencegahan lain dalam mengamankan kredit perbankan adalah dengan adanya jaminan atau agunan, baik jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan yang diberikan oleh pihak debitur kepada pihak kreditur. Pengaturan jaminan terdapat dalam pasal 8 UU No. 7 Tahun 1992 jo. UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Pengaturan jaminan disini bukan merupakan jaminan secara yuridis materiil. Karena fungsi jaminan secara yuridis materiil ditujukan sebagai tindakan pencegahan sebagaimana yang dikenal dalam hukum jaminan selama ini.

Pasal 8 secara materiil merupakan jaminan secara ekonomis, karena penekanan dalam analisis pemberian kredit bukan pada jaminan sebagai agunan tetapi kepada aspek

ekonominya, sehingga ada kemungkinan unsur jaminan secara materiil kurang diperhatikan. Hal ini dapat kita lihat dari bunyi penjelasan pasal 8 UU No. 10 Tahun 1998 yang menyatakan bahwa jika bank telah mempunyai keyakinan akan kemampuan debitur berdasarkan penilaian terhadap karakter atau watak, kemampuan debitur, modal dan prospek usaha debitur dan ternyata di nilai cukup baik, maka jaminan (dalam hal ini maksudnya agunan) cukup dengan jaminan pokok berupa barang atau proyek yang dibiayai oleh kredit tersebut. Dalam keadaan demikian bank tidak wajib meminta jaminan tambahan berupa harta milik debitur. Dari sini dapat disimpulkan bahwa jaminan berdasarkan ketentuan pasal 8 tersebut bukan merupakan sarana kepastian pengembalian dana.

#### PERJANJIAN JAMINAN

Perjanjian jaminan pada umumnya senantiasa dikaitkan dengan perjanjian pokok. Dalam dunia perbankan perjanjian pokoknya berupa perjanjian pemberi kredit, dengan memberikan jaminan berupa beberapa kemungkinan seperti hak tanggungan, hipotik, *credietverband*, gadai, fiducia, *borgtocht*, dan lain-lain. Adanya perjanjian jaminan ini sebagai perjanjian ikutan yang memperkuat atau mengamankan kredit perbankan.

Fungsi jaminan secara yuridis adalah sarana perlindungan bagi keamanan kreditur, yaitu kepastian akan pelunasan hutang debitur atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau oleh penjamin debitur. Sebenarnya BW telah memberikan perlindungan kepada para kreditur melalui jaminan secara umum yang tercantum dalam pasal 1131 BW yang menyatakan bahwa tiap-tiap benda baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, akan dijadikan jaminan atas perikatan yang dibuat oleh pemiliknya. Hal ini berarti kalau pihak yang bersangkutan tidak memenuhi kewajiban perikatannya, maka secara paksa hukum dapat menyuruh menjual lelang benda-benda milik orang tersebut untuk pelunasan kewajiban atas perikatan yang dilalaikannya. Pasal 131 BW hanya memberikan jaminan umum, artinya tidak ada kekhususan kedudukan bagi para kreditur dalam mendapatkan pelunasan atas hutangnya. Seringkali harta yang dilelang ini tidak cukup untuk membayar kembali jumlah pinjamannya, baik karena jumlah pinjaman yang lebih besar atau karena banyaknya kreditur yang memperebutkan hasil lelang. Manakala hal ini terjadi, maka kreditur akan merugi, karena pinjamannya tidak kembali utuh sebagaimana yang diharapkan.

Hal tersebut merupakan kelemahan dari jaminan yang bersifat umum yang terdapat dalam pasal 1131 BW. Jaminan umum ini menempatkan kreditur dalam posisi selaku kreditur konkuren yang tidak

memiliki preferensi, sehingga diantara para kreditur terjadi persaingan untuk memperoleh pembayaran dari hasil lelang harta benda debitur. Untuk mengatasi persaingan tersebut, pasal 1132 BW memberikan jalan keluar, bahwa pelunasan piutang kreditur akan dibayar sebanding dengan besarnya piutang yang telah diberikan dulu. (Moch. Isnaeni, 1996:34)

Pembentuk Undang-Undang berupaya mengatasi kelemahan tersebut dengan cara menyediakan alternatif perangkat jaminan yang lebih mantap, yakni jaminan khusus yang obyeknya juga benda milik debitur. Pencantuman obyek jaminan yang tertentu ini dituangkan dalam suatu perjanjian jaminan yang selalu mengikuti perjanjian pokok, yaitu perjanjian kredit. Kedudukan perjanjian jaminan ini dimaksudkan untuk mengamankan kredit yang diberikan oleh kreditur kepada debitur.

Perjanjian jaminan sebagai suatu perjanjian ikatan (*accessoir*) adanya tergantung pada suatu perjanjian pokok. Hapusnya perjanjian jaminan ini tergantung pada perjanjian pokok, jika perjanjian pokoknya batal maka perjanjian jaminannya juga ikut batal. Jika terjadi peralihan perjanjian pokok, maka perjanjian jaminan senantiasa mengikuti ke tangan siapapun beralihnya perjanjian pokok tersebut. Demikian pula halnya bila perjanjian pokoknya beralih karena cessi, subrogasi maka perjanjian jaminan ikut beralih juga tanpa adanya suatu penyerahan khusus.

Pengaturan jaminan khususnya terhadap benda tas tanah semula diatur dalam pasal 1162 sampai dengan 1232 Buku II BW. Kemudian sejak diundangkannya UUPA No. 5 Tahun 1960 terjadi perubahan besar terhadap berlakunya buku BW II sepanjang mengenai hak-hak atas tanah. Namun demi tetap berlangsungnya kegiatan pembebanan jaminan dalam kegiatan kredit perbankan, ketentuan Hipotik yang yang tercantum dalam Buku II BW dan *credietverband* yang tercantum dalam S.1908 No. 542 yang diubah dengan S. 1937 No. 190 dinyatakan masih berlaku sampai dengan diundangkannya Undang-Undang tentang Hak Tanggungan.

## HAK TANGGUNGAN

Hak tanggungan sebagaimana diamanatkan oleh pasal 51 jo. pasal 57 UUPA telah diundangkan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tepatnya pada tanggal 9 April 1996. Judul selengkapnya dari Undang-Undang ini adalah Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. UUHT bertujuan untuk menuntaskan unifikasi Hukum Tanah Nasional, khususnya di bidang hak jaminan atas tanah dan sekaligus berusaha mengantisipasi permasalahan pengamanan kegiatan kredit perbankan dalam upaya memenuhi kebutuhan pendanaan yang menunjang pelaksanaan pembangunan nasional. Sesuai dengan tujuannya yang berusaha menopang kredit yang telah

disalurkan pihak bank kepada nasabah debitornya, maka Hak Tanggungan mempunyai ciri-ciri sebagai lembaga jaminan yang kuat dan handal. Dengan demikian Hak Tanggungan membutuhkan rangkaian ketentuan yang tertuang dalam pasal-pasal nya untuk menunjukkan bahwa ia merupakan lembaga jaminan yang kuat dan mampu memberikan kepastian hukum yang memegangnya.

### CIRI-CIRI HAK TANGGUNGAN

Kepastian hukum untuk memperoleh pelunasan kredit ketika terjadi kredit macet merupakan ciri yang diandalkan Hak Tanggungan sebagai suatu lembaga hak jaminan yang kuat. Lembaga Hak Tanggungan (HT) mempunyai empat ciri pokok, (Sumarjono, Maria S.W., 1996:40) yaitu : memberi kedudukan diutamakan (*droit de preference*) kepada kreditornya; selalu mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada (*droit de suite*); memenuhi asas spesialisitas dan publisitas; serta mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Berdasarkan ciri-ciri pokok yang telah disebutkan akan diuraikan secara singkat masing-masing ciri tersebut.

### MEMBERIKAN KEDUDUKAN DIUTAMAKAN

Ketentuan tentang kedudukan yang diutamakan terdapat dalam pasal 1 ayat (1)

UUHT, kemudian dari pasal 20 ayat (1) yaitu apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang HT pertama untuk menjual obyek HT sebagaimana dimaksud dalam pasal 6; atau titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat HT sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2), obyek HT dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang HT dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya.

Berdasarkan penjelasan umum dapat diketahui bahwa hak kreditur yang menjadi pemegang HT tersebut, sekalipun diutamakan terhadap hak tagihan kreditur-kreditur lain, tetapi harus mengalah terhadap piutang-piutang negara. Hak negara lebih diutamakan daripada hak pemegang HT. Dalam penjelasan tersebut tidak disesuaikan apakah piutang-piutang negara yang berkaitan dengan obyek HT yang bersangkutan saja, ataukah mengenai semua piutang-piutang negara yang menjadi kewajiban debitur yang bersangkutan.

Berdasarkan UU No. 9 tahun 2000 jo. UU No. 16 Tahun 2000 tentang Perubahan Umum dan Tata Cara Perpajakan dapat dijumpai ketentuan yang menentukan bahwa tagihan pajak mempunyai hak mendahului melebihi segala hak mendahului lainnya. Dalam pasal 21 ayat (1) Undang-Undang tersebut

ditetapkan bahwa hak mendahului tagihan pajak melebihi segala hak mendahului lainnya, kecuali terhadap :

- a. Biaya perkara yang semata-mata disebabkan suatu penghukuman untuk melelang suatu barang.
- b. Biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan suatu barang.
- c. Biaya perkara yang semata-mata disebabkan pelelangan dan penyelesaian suatu warisan.

Dengan demikian tagihan pajak merupakan piutang negara yang berkedudukan lebih tinggi dari Gadai dan Hipotik, yang berarti pula lebih tinggi daripada Hak Tanggungan.

### **SELALU MENGIKUTI OBYEK YANG DIJAMIN (*Droit de suite*)**

Artinya hak itu terus mengikuti bendanya dimanapun juga (dalam tangan siapapun juga) barang itu berada. (Sofwan Sri Soedewi M, 24) Hak tersebut terus saja mengikuti orang yang mempunyai. Misalnya : A mempunyai hak kebendaan atas rumah B berupa hak memungut hasil. B kemudian menjual rumahnya itu kepada C yang disertai dengan leveringnya tersebut. Maka A di sini tetap dapat melakukan haknya (yaitu *vruichtgebruik*) terhadap C sebagai *eignear* baru dari rumah tersebut. Asas demikian dapat kita lihat pada

pasal 7 UUHT yang menyebutkan bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada. Sebenarnya ketentuan ini merupakan materialisasi dari asas yang disebut *droit de suite* atau *zaakgevol*. (Sutan Remy Sjahdeini, 39)

Asas ini juga merupakan asas yang diambil dari Hipotik yang diatur dalam pasal 1163 ayat (2) yaitu : Benda-benda itu tetap dibebani dengan hak tersebut, di dalam tangannya siapapun ia berpindah. Berdasarkan hal tersebut maka Hak Tanggungan tidak akan berakhir sekalipun obyek Hak Tanggungan itu beralih kepada pihak lain oleh karena sebab apapun juga. Pemegang Hak Tanggungan akan selalu dapat melaksanakan haknya dalam tangan siapapun benda itu berpindah. Selain itu juga berasal dari pasal 1198, yaitu "Si berpiutang yang mempunyai suatu hipotik yang telah dibukukan, dapat menuntut haknya atas benda tak bergerak yang diperikatkan, dalam tangan siapapun benda itu berada, untuk ditetapkan tingkatannya dan untuk menerima pembayaran menurut tertibnya pembukuan. Asas *droit de suite* ini, seperti halnya dalam Hipotik, memberikan sifat kepada Hak Tanggungan sebagai hak kebendaan (*zakelijk recht*). Hak kebendaan ini merupakan hak yang mutlak artinya, hak ini dapat

dipertahankan terhadap siapapun. Pemegang hak kebendaan ini berhak untuk menuntut siapapun juga yang mengganggu haknya tersebut. Sifat yang melekat pada Hak Tanggungan inilah yang diharapkan mampu memberikan kepastian kepada kreditur mengenai haknya untuk memperoleh pelunasan dari hasil penjualan atas tanah atau hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan itu dijual oleh pemiliknya (pemberi Hak Tanggungan) kepada pihak ketiga.

#### **HAK TANGGUNGAN WAJIB DIDAFTARKAN**

Adanya pendaftaran Hak Tanggungan ini menunjukkan adanya suatu pemberitahuan atau pengumuman kepada khalayak umum, yang berarti menunjukkan adanya sifat keterbukaan atau diterapkannya asas publisitas. Mengenai asas publisitas ini ditentukan dalam pasal 13 UUHT. Menurut pasal 13 UUHT itu, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Pendaftaran pemberian hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga. Adalah tidak adil bagi pihak ketiga untuk terikat dengan pembebanan suatu Hak Tanggungan atas suatu obyek Hak Tanggungan apabila pihak ketiga tidak dimungkinkan untuk mengetahui tentang pembebanan Hak Tanggungan itu. Melalui

cara pencatatan atau pendaftaran yang terbuka bagi umum yang memungkinkan pihak ketiga dapat mengetahui tentang adanya pembebanan Hak Tanggungan atas suatu hak atas tanah.

Asas publisitas ini merupakan asas hipotik sebagaimana ternyata dalam pasal 1179 BW. Menurut pasal tersebut, pembukuan Hipotik harus dilakukan dalam register-register umum yang memang khusus disediakan untuk itu. Jika pembukuan tersebut tidak dilakukan, Hipotik yang bersangkutan tidak mempunyai kekuatan apapun, juga tidak mempunyai kekuatan terhadap kreditur-kreditur preferen (yang tidak dijamin dengan hipotik), hal ini terlihat dalam memori penjelasan poin ke 7 yang menyatakan bahwa kepastian mengenai pemilikan kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftarkan. Mengenai saat lainnya Hak Tanggungan ini dapat ditelusuri dari proses pembebanan Hak Tanggungan yang dilaksanakan dalam dua tahap kegiatan, yaitu :

- Tahap Pemberian Hak Tanggungan.  
Dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
- Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan.

Merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

PPAT ini merupakan pejabat umum yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku mempunyai kewenangan untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagaimana yang disebutkan tersebut, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik. Dalam praktek kita lihat terdapat formulir tertentu yang dipergunakan untuk pembuatan Sertifikat Hak Atas Tanah serta sertifikat pembebanan atas tanah tersebut sebagai Hak Tanggungan. Karena akta-akta ini merupakan produk seorang pejabat umum yang telah ditentukan oleh pemerintah yang berwenang pada daerah yang bersangkutan, maka akta-akta tersebut mempunyai sifat sebagai akta otentik. Adapun pengertian perbuatan pembebanan hak atas tanah yang pembuatan Hak Guna Bangunan atas tanah, Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 UUPA dan pembuatan akta dalam rangka pembebanan Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT. Pada saat pembebanan/pemberian Hak Tanggungan wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya ini dituangkan dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat menjadi SKMHT)

yang dituangkan dalam akta otentik. Pembuatan SKMHT yang otentik ini dapat dilakukan dihadapan seorang Notaris atau PPAT di dalam wilayah kecamatan yang bersangkutan. Demi kemudahan dan kelancaran dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan pada tiap-tiap kecamatan terdapat PPAT. Selain kepada Notaris, juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan. Pada saat pembuatan SKMHT dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, harus sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan kepada kreditur, Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Dengan demikian saat didaftarkan Hak Tanggungan merupakan saat yang penting bagi kreditur. Pada saat itu pula ditentukan kedudukan yang diutamakan terhadap kreditur-kreditur yang lain serta penentuan peringkat dalam hubungannya dengan kreditur-kreditur lain yang juga pemegang Hak Tanggungan, dengan tanah yang sama sebagai jaminannya. Dalam UUHT ditentukan bahwa saat untuk memperoleh kepastian mengenai saat pendaftarannya adalah pada tanggal hari ketujuh setelah penerimaan surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran tersebut secara lengkap oleh Kantor Pertanahan,

dan jika pada hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur, maka buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Untuk memperoleh kepastian mengenai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan tersebut ditentukan pula bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta surat-surat lain yang diperlukan bagi pendaftarannya, wajib dikirimkan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganannya. Sedangkan untuk pelaksanaan kuasa membebaskan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksudkan pada uraian terdahulu ditetapkan batas waktunya, yaitu 1 (satu) bulan untuk hak atas tanah yang sudah didaftarkan dan 3 (tiga) bulan untuk hak atas tanah yang belum didaftar.

#### **HAK TANGGUNGAN MUDAH DAN PASTI PELAKSANAAN EKSEKUSINYA**

Berdasarkan ketentuan pasal 6 UUHT, apabila debitur cidera janji maka 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. Pasal 6 UUHT ini memberikan hak bagi pemegang Hak Tanggungan pertama tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, dan juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan

melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas Obyek Tanggungan yang bersangkutan.

Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan, atau oleh pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Parate eksekusi juga dimungkinkan dalam hal Hipotik. Namun ada perbedaannya antara parate eksekusi dari Hak Tanggungan dan parate eksekusi dari Hipotik. Pemegang Hipotik hanya mempunyai hak untuk melakukan parate eksekusi apabila sebelumnya telah diperjanjikan hal yang semikian itu dalam akta pemberian hipotiknya. Sedangkan dalam Hak Tanggungan, hak pemegang Hak Tanggungan untuk dapat melakukan parate eksekusi adalah hak yang diberikan oleh Pasal 6 UUHT. Dengan demikian, diperjanjikan atau tidak diperjanjikan hak itu demi hukum dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan.

Sertifikat Hak Tanggungan, yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang diterbitkan

oleh kantor pertanahan dan yang membuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Hal tersebut diatur dalam pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) UUHT. Dengan demikian untuk melakukan eksekusi terhadap Hak Tanggungan yang telah dibebankan atas tanah dapat dilakukan tanpa harus melalui proses gugat-mengugat apabila debitur cidera janji.

#### PENUTUP

Demikian tadi uraian tentang asas-asas Hak Tanggungan dalam UUHT, dari apa yang telah diuraikan dapat dipahami bahwa Hak Tanggungan telah banyak mengadopsi ketentuan-ketentuan dari BW. Padahal sistem hukum pertanahan antara BW dengan UUPA (yang menganut asas hukum adat) sebagai landasan lahirnya UUHT sangatlah berbeda bahkan bertolak belakang. Hukum pertanahan BW menganut asas pelekatan vertikal yang mengaitkan benda tanah melekat dengan benda-benda yang berada di atasnya, sebaliknya Hukum Adat

menganut asas pemisahan horisontal, yang berarti memisahkan tanah dengan segala benda-benda yang berada di atasnya. Maka dari itu sistem hukum adat hanya mengenal benda tanah dan benda bukan tanah. Selain itu hukum barat (BW) mengenal *zakelijk recht* dan *persoonlijke rechten*. *Zakelijk rechten* adalah hak-hak orang atas suatu subyek yang hanya berlaku terhadap suatu benda orang lain yang tertentu.

Berdasarkan hal tersebut dapat dilihat adanya ketidakserasian antara materi yang diatur (Hak Tanggungan yang mengadopsi ketentuan BW) dengan tempat dilahirkannya aturan tersebut (UUPA). Padahal sebagaimana kita ketahui pada BW dikenal beberapa pembedaan benda, salah satunya yang terpenting adalah benda bergerak dan benda tidak bergerak. Tanah merupakan salah satu jenis benda tak bergerak yang tunduk pada asas pertanahan dalam BW, yaitu asas *accessie* vertikal. Di sisi lain hukum Adat hanya mengenal pembedaan benda atas benda tanah dan benda bukan tanah. Padahal sebagaimana kita ketahui pembedaan jenis benda membawa konsekuensi terhadap pembebanan, penyerahan, daluwarsa, dan bezit. Berdasarkan kenyataan tersebut secara teoritis menunjukkan betapa rapuhnya sistem hukum yang melandasi keberadaan Hak Tanggungan. Rapuhnya sistem

hukum yang melandasi keberadaan Hak Tanggungan tersebut tentunya akan membawa dampak pada kepastian hukum yang dijanjikan Hak Tanggungan sebagaimana tercermin dalam ciri-ciri pokok Hak Tanggungan.

#### DAFTAR PUTAKA

Juhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendanaan Bagi Tanah dan Benda lain yang berkaitan dengan Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.

Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank, Alumni*, Bandung, 1983.

Moch. Isnaeni, *Hipotik Pesawat Udara di Indonesia*, Dharma Muda, Surabaya, 1996.

Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institusi Bankir Indonesia, 1993.

Kelompok Studi Hukum Bisnis Fakultas Hukum UNPAD, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.